



Referencias del documento:

Expediente nº.- **9/2026/GMU**

Unidad tramitadora.- **Gerencia Municipal de Urbanismo**

Usuario.- **HGALPOZ**

Modelo.- SES_PLE_CDO_2F

CERTIFICADO

DON HÉCTOR GALLEGRO DEL POZO, SECRETARIO GENERAL DEL PLENO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

CERTIFICA: Que el Pleno del Ayuntamiento, en la sesión ordinaria celebrada el día 30 de abril de 2026 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

8.- Expediente 9/2026/GMU relativo a la modificación menor nº4 del PGOU-05 para incorporar en el vigente catálogo de edificios y espacios protegidos de Santa Cruz de Tenerife el inmueble sito en la Rambla de Santa Cruz, 124. Aprobación definitiva.

Visto el expediente de referencia y teniendo en cuenta los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

I.- En fecha 27 de octubre de 2020, se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 219 el acuerdo de 2 de octubre de 2020 de la Comisión Autonómica de Informe Único, relativo a la toma de conocimiento de la Sentencia, de 21 de julio de 2017, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, que estimó el recurso contencioso administrativo nº 116/2014 interpuesto contra el Acuerdo de 30 de julio de 2013 de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, por el que se aprobó de forma definitiva y parcial el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife (PGO-13), y declaró la nulidad de dicho plan.

El PGO-13 incluía, entre su documentación normativa, el Fichero de Catálogo de Protección Arquitectónico y Urbano, entre cuyos inmuebles se encontraba el sito en Rambla de Santa Cruz, 124, ficha nº356, denominado “Casa Concepción Pedreira”, con un grado de protección parcial, determinando sus características, referencia histórica, así como las condiciones de protección e intervención.

II.- Resultando que desde dicha fecha –27 de octubre de 2020– se produjo la **reviviscencia del planeamiento anterior: Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000 (PGOU-05)**, aprobado definitivamente, de forma parcial, por acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias adoptado en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2005, que, en consecuencia, es actualmente el **plan general de ordenación vigente** en el municipio.

El **vigente PGOU-05**, no adaptado a la normativa vigente, y heredero del anterior PGOU de 1992 **no incluye entre los elementos** que somete a régimen de protección patrimonial el inmueble sito en **Rambla de Santa Cruz, 124.**

Es importante señalar que este Plan General no contiene, como tal, un fichero de Catálogo de Protección sino que, por un lado contiene, como listado el denominado “Catálogo de Edificios y Espacios Protegidos de Santa Cruz de Tenerife”, identificando dichos inmuebles en las



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 16340130546357543577 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>



correspondientes fichas de las manzanas en las que se ubican, conteniendo el régimen de protección, con carácter general, en la normativa del PGOU-05 (Capítulo 6, Título IX), tal como se expondrá más adelante.

III.- En fecha 26 de octubre de 2018, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife adoptó el acuerdo de iniciar la revisión del Catálogo de protección del patrimonio histórico, artístico, arquitectónico, paisajístico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico y técnico, así como su tramitación como instrumento de ordenación autónomo, de conformidad con lo previsto en el artículo 151 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Tras el correspondiente procedimiento de licitación, la redacción del Catálogo junto al Plan General de Ordenación se contrató a un equipo redactor. Sin embargo, debido a diversas circunstancias acaecidas durante la ejecución del contrato, se acordó de mutuo acuerdo la resolución del contrato con el equipo redactor.

El Catálogo de Protección, no obstante, superó la tramitación de la evaluación ambiental simplificada, habiéndose emitido el Informe Ambiental Estratégico en fecha 28 de mayo de 2024 por la Comisión Municipal de Evaluación Ambiental.

Tras la formalización del contrato con nuevo equipo redactor, en la actualidad se está procediendo a la elaboración del documento para aprobación inicial del Catálogo de Protección, sin embargo, dada la complejidad del mismo, se espera que dicho hito en la tramitación se alcance en el último trimestre de 2025.

IV.- En fecha 12 de noviembre de 2024 (R.E. 2024/14457 de esta Gerencia Municipal de Urbanismo) se recibe Oficio del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife por el que se traslada la Resolución de la Sra. Directora Insular de Planificación Territorial, Paisaje y Patrimonio Histórico, de fecha 11 de noviembre de 2024, relativa al inmueble sito en Rambla de Santa Cruz, 124, en este término municipal, en la que, tras enunciar los antecedentes de hecho y la fundamentación jurídica que se considera de aplicación, resuelve:

“Primero. – Requerir al Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y a su Gerencia Municipal de Urbanismo para que proceda a acordar, al amparo de lo dispuesto por el artículo 85 de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y una vez que se ha acreditado el inicio de la formulación y tramitación de su catálogo municipal de protección de los bienes con valor cultural, la suspensión de todas aquellas licencias urbanísticas que guarden relación con los inmuebles incorporados a dicha formulación, como mecanismo necesario para garantizar la protección de los valores culturales merecedores de protección.

*Segundo. Sin perjuicio de lo anterior, requerir a la Gerencia Municipal de Urbanismo para que se priorice la **formulación de la ficha de catálogo de protección correspondiente al inmueble situado en la Rambla de Santa Cruz 124, con el fin de establecer una propuesta de intervención que sea compatible con la protección de los valores culturales advertidos.**”*

En dicha Resolución, concretamente en su antecedente primero se recoge extracto del informe de fecha 11 de octubre de 2024, la Unidad Técnica de este Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico ha emitido informe, respecto al inmueble en Rambla de Santa Cruz, 124, en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, del que se extrae lo siguiente:



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 16340130546357543577 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>



“(…) Primero:

El chalet de Concepción Pedreira fue proyectado por J.E. Marrero Regalado en 1938, con un lenguaje genuinamente regionalista. Se trata de uno de los inmuebles destacados en este lenguaje de entre los que se conservan en la ciudad y entre sus elementos más sobresalientes figura el esbelto torreón que le concede la singularidad al edificio. Se desconoce si en el interior del mismo se conservan elementos constructivos u ornamentales que puedan ser de interés para la conservación (pavimentos hidráulicos o de madera, carpinterías de puertas o ventanas interiores, escaleras). Asimismo, el espacio libre ajardinado lateral constituye un complemento ambiental que da prestancia y realza la imagen de la edificación existente y ha formado parte de la unidad de parcela desde su construcción.

Segundo:

Los inmuebles no están declarados Bien de Interés Cultural ni cuentan con expediente incoado a efectos de su declaración; ni aparecen incluidos en el entorno de protección de BIC alguno, ya declarado o en fase de tramitación. Tampoco están incluidos en el Catálogo Insular de Bienes Patrimoniales Culturales ni en el Catálogo Municipal.

No obstante lo anterior, el inmueble de referencia estaba incluido en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico y Urbano del PGO 2013, que fue anulado por sentencia judicial por aspectos no relacionados con el citado instrumento de protección del patrimonio.

En la propuesta de catalogación (Alternativa 3) del Borrador de Catálogo municipal, que actualmente se encuentra en tramitación, los inmuebles de referencia aparecen incluidos, sin perjuicio de que el propio Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife ya reconoció el valor patrimonial del mismo al incluirlo en el Catálogo anulado (...)”

V.- En fecha 29 de noviembre de 2024, se resuelve, por la Sra. Consejera Directora de esta Gerencia Municipal (Resolución nº3893/2024) en el marco del expediente nº2024005948:

“PRIMERO.- Adoptar la medida cautelar de suspensión del procedimiento iniciado a solicitud de CLÍNICAS DEL SUR, S.L.U., CIF B38031241, de LICENCIA URBANÍSTICA para demolición integral de inmueble sito en Avenida Rambla Santa Cruz, 124, distrito Centro-Ifara, de esta localidad, referencia catastral 7703002CS7570S0001MD, por un plazo de seis meses a contar desde su adopción, debiendo el Cabildo Insular pronunciarse en el plazo máximo de treinta días sobre el levantamiento, confirmación o la modificación de la medida propuesta, decayendo automáticamente si en dicho plazo no se emite pronunciamiento alguno.

SEGUNDO.- Esta medida cautelar se acuerda sin perjuicio de la adopción de cuantas sean necesarias para la incorporación del inmueble sito en Rambla Santa Cruz, 124, de este término municipal, en el catálogo de protección en redacción que establezca una propuesta de intervención compatible con la protección de los valores culturales advertidos.

(...).”

VI.- En fecha 31 de enero de 2025, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, a propuesta de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, acuerda por unanimidad:

“PRIMERO.- Iniciar el procedimiento de MODIFICACIÓN MENOR Nº 4 DEL PGOU-05 PARA INCORPORAR EN EL VIGENTE CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE SANTA CRUZ DE



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 16340130546357543577 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>



TENERIFE EL INMUEBLE SITO EN RAMBLA DE SANTA CRUZ, 124, de acuerdo con las siguientes prescripciones:

a) Necesidad y oportunidad de la Modificación Menor nº 4 del PGOU-05.

En fecha 12 de noviembre de 2024 (R.E. 2024/14457 de esta Gerencia Municipal de Urbanismo) se recibe requerimiento del el Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, relativa al inmueble sito en Rambla de Santa Cruz, 124, en este término municipal, en el que, tras enunciar los antecedentes de hecho y la fundamentación jurídica que se considera de aplicación, resuelve:

(...)

Segundo. Sin perjuicio de lo anterior, requerir a la Gerencia Municipal de Urbanismo para que se priorice la **formulación de la ficha de catálogo de protección correspondiente al inmueble situado en la Rambla de Santa Cruz 124, con el fin de establecer una propuesta de intervención que sea compatible con la protección de los valores culturales advertidos.**”

Ante dicha advertencia, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 59 de la LPCC, se resuelve adoptar por la Sra. Consejera Directora, el 29 de noviembre de 2024, la medida cautelar de suspensión del procedimiento de otorgamiento de la licencia de demolición solicitada para el inmueble sito en Rambla de Santa Cruz, 124.

De conformidad con el apartado 5 del mismo artículo 59, la Administración cuenta con un plazo de seis meses a partir de la adopción de dicha medida cautelar para la incoación del correspondiente expediente de modificación del instrumento de ordenación vigente con el fin de incluir el inmueble como protegido.

(...)

b) Establecimiento de un cronograma estimado de tramitación de la Modificación Menor nº 4 del PGOU-05.

Se establece el siguiente cronograma estimado de tramitación:

1. *Iniciación de la Modificación Menor nº 4 del PGOU-05.*

Diciembre 2024.

2. *Aprobación inicial de la Modificación Menor nº 4 del PGOU-05.*

Enero 2025.

3. *Sometimiento a información pública y consulta a las administraciones públicas afectadas.*

Febrero-marzo 2025.

4. *Aprobación definitiva de la Modificación Menor nº 4 del PGOU-05.*

Mayo 2025.

5. *Publicación del acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación Menor nº 4 del PGOU-05 en el Boletín Oficial de Canarias, y, junto con la documentación de carácter normativo, en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, y entrada en vigor a los 15 días hábiles de esta última publicación.*

Junio 2025. (...)”

VII.- En cumplimiento del acuerdo plenario de 31 de enero de 2025, el Servicio de Planeamiento y Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo elaboró el documento técnico



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 16340130546357543577 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>



de la Modificación Menor nº4, de acuerdo con la información y datos disponibles, así como del resultado de la visita realizada al inmueble.

Dicho documento técnico, que obra en el expediente administrativo, suscrito digitalmente por D. Fermín García Morales, arquitecto y por la Jefa de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, en fecha 30 de abril de 2025, tras los informes técnicos y jurídicos pertinentes y los trámites procedimentales necesarios, fue **aprobado inicialmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, el 23 de mayo de 2025**, cuyo acuerdo disponía:

“PRIMERO.- APROBAR INICIALMENTE la MODIFICACIÓN MENOR Nº 4 DEL PGOU-05 PARA INCORPORAR EN EL VIGENTE CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE SANTA CRUZ DE TENERIFE EL INMUEBLE SITO EN RAMBLA DE SANTA CRUZ, 124, cuyo documento técnico, elaborado por el Servicio de Planeamiento y Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo figura en el expediente administrativo suscrito electrónicamente en fecha 30 de abril de 2025.

SEGUNDO.- Suspender, de conformidad con el artículo 85 de la LSENPC el otorgamiento de licencias sobre el ámbito de la Modificación Menor nº4, que se circunscribe exclusivamente a la parcela con referencia catastral 7703002CS7570S0001MD, sita en Rambla de Santa Cruz, 124, de este municipio de Santa Cruz de Tenerife. La suspensión tendrá una duración máxima de un año; no obstante, se extinguirá, en todo caso, con el acuerdo de aprobación definitiva de la presente modificación.

TERCERO.- Someter a información pública durante el plazo de un mes la Modificación Menor nº4 una vez aprobada inicialmente, mediante inserción de anuncio en el Boletín Oficial de Canarias, en el Boletín Oficial de la Provincia, así como en dos de los periódicos de mayor difusión de la isla así como en la sede electrónica del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y de la Gerencia Municipal de Urbanismo. El plazo de información pública computará a partir del día siguiente de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Canarias.

CUARTO.- Simultáneamente al trámite de información pública, se otorgará trámite de consulta sobre la Modificación Menor nº4 a las Administraciones Públicas interesadas y organismos interesados, por idéntico plazo de un mes, a contar desde la fecha de recepción de la correspondiente comunicación.

QUINTO.- Notificar el presente acuerdo a las personas propietarias del inmueble sito en Rambla de Santa Cruz, 124, confiriéndoles trámite de audiencia por idéntico plazo de un mes, a contar desde la recepción de la notificación del acuerdo. (...).”

El acuerdo de aprobación inicial fue **publicado en el BOP nº73, de 18 de junio de 2025**, en el **BOC nº124, de 24 de junio de 2025**. Asimismo, el anuncio de dicho acuerdo fue publicado, tanto en el periódico **Diario de Avisos** como el **El Día-La Opinión de Tenerife**, el 20 de junio de 2025.

VIII.- Durante los trámites de información pública, audiencia y consulta a las Administraciones afectadas, se recibieron:

- Alegación presentada por la entidad Clínicas del Sur S.L.U., R.E. 9883/2025.
- Ministerio de Transportes y Movilidad y Sostenible. Dirección General de Aviación Civil. R.E. 13722/2025.
- Gobierno de Canarias. Comisión Autonómica de Informe Único. R.E. 12599/2025.
- Cabildo Insular de Tenerife. Tres informes:
 - Informe institucional del Consejo de Gobierno Insular: R.E. 10389/2025.



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 16340130546357543577 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>



- Informe complementario del Servicio de Patrimonio Histórico. R.E. 2642/2026.
- Informe aclaratorio del Servicio de Patrimonio Histórico. R.E. 3552/2026.
- Consejo Municipal de Patrimonio Histórico, R.E. 8677/2025.

IX.- A raíz del informe emitido por la Comisión Autónoma de Informe Único, que indicaba que este instrumento debía someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, fue solicitado expresamente informe a la Comisión Municipal de Evaluación Ambiental de Santa Cruz de Tenerife que, en fecha 29 de diciembre de 2025 adopta el acuerdo siguiente: “Analizado y discutidas las consideraciones jurídicas y técnicas propuestas, se acuerda aprobar el **informe de exoneración de evaluación ambiental estratégica de la Modificación Menor Nº4 del PGOU-05** de Santa Cruz de Tenerife en los términos expuestos por las ponencias.”

El citado informe de exoneración, concluye:

“Visto lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental; el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias; y la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como las consideraciones técnicas y jurídicas expuestas en el presente informe, se considera procedente exonerar de evaluación ambiental la Modificación Menor Nº 4 del PGO de Santa Cruz de Tenerife.”

X.- Tras la consideración de los informes y alegaciones presentados, el Servicio de Planeamiento y Gestión elabora la propuesta de documento para su aprobación definitiva.

Dicho documento técnico, suscrito electrónicamente en fecha 1 de abril de 2025 por el Arquitecto Coordinador Técnico de Planeamiento y la Jefa de Servicio de Planeamiento y Gestión, es remitido, a su vez, al Consejo Municipal de Patrimonio Histórico, como paso previo a elevarlo a aprobación,

XI.- El Consejo Municipal de Patrimonio Histórico, convocado a tal efecto, el 10 de abril de 2026, emite informe en **sentido favorable** al documento de la Modificación Menor Nº 4 del PGOU-05 para incorporar en el vigente Catálogo de Edificios y Espacios Protegidos de Santa Cruz de Tenerife el Inmueble sito en Rambla de Santa Cruz, 124.

XII.- Tras el informe del Consejo Municipal de Patrimonio Histórico, se producen los siguientes cambios en el documento, de cara a someterlo a aprobación definitiva:

- Se corrige error material de la fecha incluida en la Ficha anexa a la normativa.
- Se añaden alzados desde la Rambla y Sección transversal, con el fin de que se compruebe gráficamente la limitación de la altura.
- Se completa el apartado 11 de la Memoria, incluyendo la justificación de la innecesariedad de contar con un documento independiente de integración paisajística.
- Se añade una nueva página al Anexo de la Memoria para contener el informe emitido por el Consejo Municipal de Patrimonio Histórico el 10 de abril de 2026.



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 16340130546357543577 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>



XIII.- Mediante informe técnico del Servicio de Planeamiento y Gestión, de fecha 13 de abril de 2026, se concluye que ***“Esta documentación es la necesaria para la correcta tramitación de esta Modificación Menor y se ha comprobado que es la suficiente y adecuada para su aprobación definitiva.”***

XIV.- Consta acuerdo del Consejo Rector adoptado en sesión ordinaria el día 15 de abril de 2026.

XV.- Consta informe del Secretario General del Pleno de 20 de abril de 2026, que concluye: *“Visto el informe propuesta que precede al presente informe, así como el acuerdo del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, esta Secretaría considera que los acuerdos en proyecto se adecúan a la legislación aplicable, no obstante, para que el expediente pueda estimarse completo, previamente a la adopción del acuerdo deberían subsanarse los defectos señalados en las observaciones de la Comisión Autónoma de Informe Único, en los términos expuestos en las consideraciones anteriores, especialmente en la consideración octava, así como incorporar la motivación expresa sobre la no sustancialidad del conjunto de modificaciones finalmente incorporadas tras el trámite de audiencia y consulta.”*

XVI.- Consta informe suscrito por el Servicio de Planeamiento y Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en fecha 21 de abril de 2026, que concluye:

“De conformidad con lo manifestado por el informe del Sr. Secretario del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife:

- *Se ha justificado en el presente informe el carácter no sustancial de los cambios operados, derivados de la estimación parcial de la alegación de Clínicas del Sur S.L.U.*
- *Se añade, como Anexo II de la Memoria, la justificación de la integración paisajística de la ordenación propuesta en la Modificación Menor, en atención a lo dispuesto en el artículo 140.3 de la LSENPC.*
- *Se corrige el Resumen Ejecutivo, incluyendo el resultado de los trámites de información pública y consulta.*

Por todo lo anterior, se propone que la nueva documentación se suscriba y se incorpore al expediente administrativo con el fin de que sea elevada, si procede, a la Comisión de Planificación del Territorio, Urbanismo y Medioambiente e Infraestructuras, para que emita su Dictamen, con carácter previo a la celebración del Pleno.”

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- RÉGIMEN APLICABLE A LAS MEDIDAS CAUTELARES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

La Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias (LPCC, en adelante) que, en su Título V regula el régimen común y general de protección y conservación del Patrimonio en Canarias, establece, en su artículo 59:

“1. Si las personas afectadas por los deberes de protección y conservación no cumplieran con las obligaciones de conservación, mantenimiento, restauración, custodia y protección adecuadamente, el cabildo insular en cuyo ámbito territorial radique el bien, en casos de urgencia, adoptará las medidas cautelares necesarias para garantizar las indicadas obligaciones.



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 16340130546357543577 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>



2. Por parte de la Administración pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, en los casos de acreditada urgencia, se podrá actuar de oficio o interesar del respectivo cabildo insular, la adopción de las medidas cautelares necesarias para garantizar la protección y conservación de los bienes del patrimonio cultural de Canarias. De no adoptarse las medidas por parte del cabildo insular, la Administración autonómica procederá a adoptar las indicadas medidas.

3. También podrá el ayuntamiento en cuyo término se encuentre el bien, ante el incumplimiento de las obligaciones previstas en el apartado anterior, y en caso de urgencia debidamente acreditada, proponer las medidas cautelares que se estimen necesarias, dando cuenta inmediata de ellas al respectivo cabildo insular, para que, en un plazo máximo de treinta días, se pronuncie sobre el levantamiento, la confirmación o la modificación de la medida propuesta.

4. Las medidas referidas en los apartados anteriores podrán consistir en la suspensión de obras, actividades, emisiones o vertidos, así como cualquier actividad necesaria para el cese o disminución de los riesgos o efectos perjudiciales sobre el bien a proteger, incluido el desalojo de sus ocupantes y, excepcionalmente, su consolidación estructural o su traslado, de acuerdo con la legislación aplicable.

5. El plazo máximo de vigencia de las medidas cautelares será de seis meses, a contar desde su adopción. Antes de que finalice el plazo de seis meses, la Administración competente deberá incoar el correspondiente procedimiento para la inclusión del bien de que se trate en alguno de los instrumentos de protección establecidos la presente ley, si no estuviere ya incluido.”

Tal como se expuso en el antecedente cuarto, el 29 de noviembre de 2024, en aplicación de los apartados tercero y cuarto del citado artículo 59, esta Gerencia de Urbanismo resolvió adoptar la medida cautelar de la suspensión del procedimiento de tramitación de la licencia de demolición solicitada para el inmueble sito en Rambla de Santa Cruz, 124, en atención a la advertencia efectuada por el Servicio de Patrimonio Histórico del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife.

Por tanto, y en aplicación del apartado 5, se procedió a **incoar el procedimiento de tramitación del vigente Catálogo con el fin de incluirlo en el mismo mediante acuerdo de Pleno de 31 de enero de 2025.**

II.- NORMATIVA DE APLICACIÓN A LA MODIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN VIGENTE.

La alteración de los instrumentos de ordenación se regula en los artículos 162 a 168 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC), así como en los artículos 106 a 111 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre (RPC); mientras que la tramitación de los planes generales de ordenación se regula, con carácter general, en los artículos 143 y 144 de la LSENPC, y 70 y 71 del RPC.

Por último, en lo relativo a la evaluación ambiental estratégica, son de aplicación los artículos 17 a 28 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (LEA), el artículo 86 de la LSENPC, los artículos 16 y siguientes del RPC, así como el Capítulo II del Anexo del RPC.



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 16340130546357543577 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>



III.- CAUSAS DE MODIFICACIÓN SUSTANCIAL Y MENOR DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

Las causas de modificación sustancial de los instrumentos de ordenación se establecen en el artículo 163 de la LSENPC en los siguientes términos:

“1. Se entiende por modificación sustancial de los instrumentos de ordenación:

a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.

b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico.

2. La modificación sustancial puede ser plena o parcial, según su ámbito o alcance. Será parcial cuando se circunscriba a una parte del territorio ordenado, a las determinaciones que formen un conjunto homogéneo o a ambas a la vez. A su vez, la evaluación ambiental estratégica que proceda queda circunscrita al ámbito o alcance de la modificación”.

Asimismo, el artículo 107 del RPC concreta que, en el caso de los planes generales de ordenación, se considera *“modificación sustancial por alteración de elementos estructurales, la creación de nuevos sistemas generales [...] que requiera la ocupación de nuevo suelo”*, sin que tenga esa consideración la renovación, aunque sea completa, de los sistemas generales existentes, ni los pequeños ajustes espaciales debidamente justificados que sean precisos para poder llevarla a cabo.

Mientras que las causas de modificación menor se regulan en el artículo 164 de la LSENPC, según el cual:

“1. Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.

2. Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes. No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.

3. Cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 16340130546357543577 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>



4. La incoación de un procedimiento de modificación sustancial no impide la tramitación de una modificación menor del instrumento de ordenación objeto de aquella”.

Por tanto, cualquier modificación cuya causa no pueda subsumirse en alguna de las enumeradas en el artículo 163 de la LSENPC, en relación con el artículo 107 del RPC, **tendrá la consideración de modificación menor.**

IV.- NATURALEZA, JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DE REFERENCIA.

De conformidad con lo expuesto en los antecedentes y fundamentos jurídicos precedentes, el objeto y justificación de la modificación de referencia se circunscribe exclusivamente a la inclusión en el **Catálogo vigente** (Catálogo de Edificios y Espacios Protegidos de Santa Cruz de Tenerife), que forma parte del PGOU-05, el inmueble sito en Rambla de Santa Cruz, 124, con el fin de cumplir con lo previsto en el artículo 59 de la LPCC, en atención al requerimiento formulado por el Excmo. Cabildo Insular de Tenerife.

Tal como se expuso en el antecedente primero, el vigente PGOU-05 no contiene, como tal, un fichero de Catálogo de Protección sino que, por un lado, contiene, como listado el denominado “Catálogo de Edificios y Espacios Protegidos de Santa Cruz de Tenerife”, identificando dichos inmuebles en las correspondientes fichas de las manzanas en las que se ubican, conteniendo el régimen de protección, con carácter general, en la normativa del PGOU-05 (Capítulo 6, Título IX).

Así, en dicho Capítulo 6, se establecen cinco niveles de protección (C1, C2, C3, C4 y C5), atendiendo al objeto de la protección y a las intervenciones que pueden admitirse según el caso.

El inmueble sito en Rambla de Santa Cruz, 124 se sitúa, en la manzana nº150 (Ámbito Centro Histórico CH-14, Área Rambla-Méndez Núñez), siendo ésta su ficha de ordenación general:

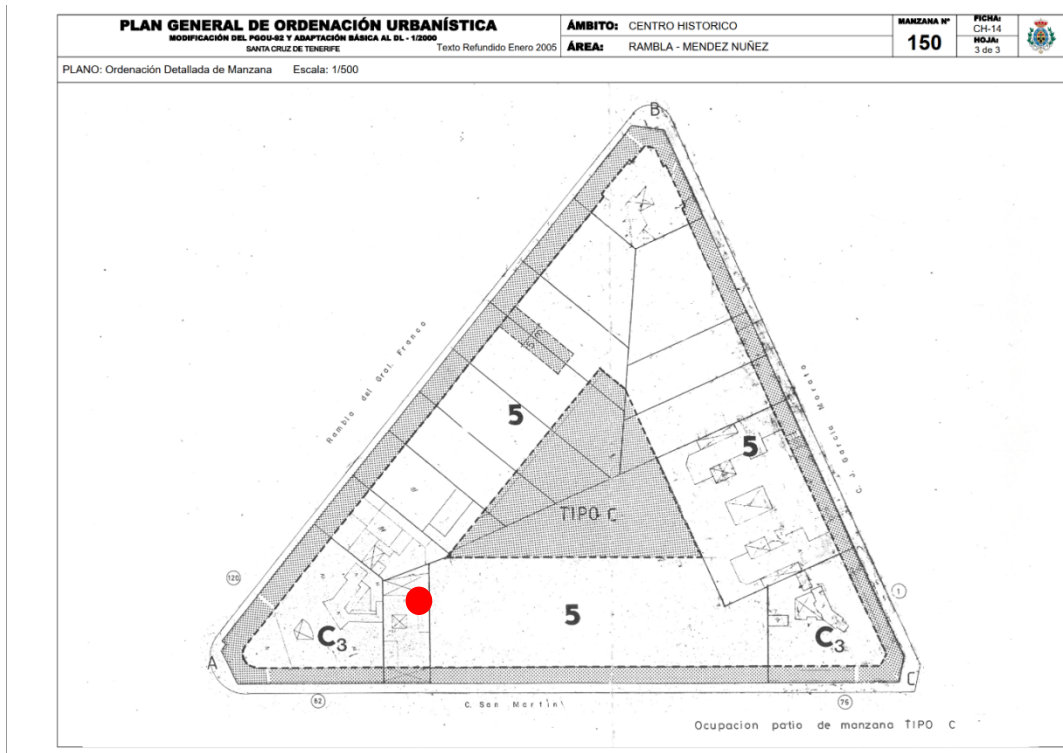
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA MODIFICACIÓN DEL PGOU-05 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL - 1/2000 SANTA CRUZ DE TENERIFE Texto Refundido Enero 2005		ÁMBITO: CENTRO HISTÓRICO	MANZANA Nº	FICHA: CH-14 H014 1 de 3
PLANO: Ordenación General	Escala: 1/2000	ÁREA: RAMBLA - MENDEZ NÚÑEZ	150	
		CONDICIONES NORMATIVAS		
SECCIONES POTENCIALES		CONDICIONES GENERALES Las determinaciones particulares sobre régimen y gestión figuran en el fichero de ordenación perimetralizada del área en que se incluye la manzana. Las condiciones de volumen, uso y demás determinaciones que afectan a las edificaciones y a los edificios sometidos a normativas de protección, se regulan en los correspondientes títulos de Normas Urbanísticas, así como las siguientes condiciones particulares.		
		CONDICIONES PARTICULARES		
SECCIÓN: A ARM: Pb + 4p = 16,76 m.		C. RAMBLA GENERAL FRANCO		
		- TRAMO : AB. - SECCION POTENCIAL : A. (Excepto edificios sometidos a Normativa de Protección). - NORMATIVA PARTICULAR: - Cuerpos Volados Semicerrados: * Ocupación borde de forjado : 50 % * Distancia plano frontal de vuelo: 60 cms - Patio de Manzana: Tipo C. - Jardín Delantero. - Regulación de la altura: Suplemento s= 0,50 mts.		
		C. GARCIA MORATO		
		- TRAMO : BC. - SECCION POTENCIAL : A. (Excepto edificios sometidos a Normativa de Protección). - NORMATIVA PARTICULAR: - Idem. Normativa que en el tramo AB.		
		C. SAN MARTIN		
		- TRAMO : CA. - SECCION POTENCIAL : A. (Excepto edificios sometidos a Normativa de Protección). - NORMATIVA PARTICULAR: - Idem. Normativa que en el tramo AB		



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 16340130546357543577 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>



Tal como se muestra en la siguiente imagen, en el fichero de ordenación específico de la manzana, se aprecia que, si bien el inmueble colindante, sí se encuentra identificado como protegido con la categoría C3, **el sito en Rambla de Santa Cruz, 124, no cuenta con protección alguna:**



Atendiendo a lo expuesto, **la modificación instruida en el presente expediente tiene por objeto:**

- **Incluir en el listado del Catálogo de Edificios y Espacios Protegidos de Santa Cruz de Tenerife.**
- **Modificar la ficha de manzana nº150:**
 - **Identificando en el plano correspondiente el inmueble sito en Rambla de Santa Cruz, 124 como inmueble protegido.**
 - **Incorporando a la propia ficha, una ficha concreta de dicho inmueble que contenga la información sobre el mismo, su nivel de protección y el régimen de intervenciones de acuerdo con lo previsto en la vigente LPCC.**



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 16340130546357543577 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>



Por tanto, la modificación del PGOU-05 para incorporar en el vigente Catálogo de Edificios y Espacios Protegidos de Santa Cruz de Tenerife el inmueble sito en Rambla de Santa Cruz, 124:

- No supone la reconsideración integral del modelo de ordenación del municipio.
- No prevé nuevas actuaciones de urbanización que supongan un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.
- No supone la alteración de elementos estructurales, pues no reclasifica suelos rústicos como urbanizables, ni crea nuevos sistemas generales.

En conclusión, **el objeto de la modificación planteada no se corresponde con ninguna de las causas legales de modificación sustancial, por lo que tiene la consideración de modificación menor**, y como tal se formulará y tramitará.

V.- DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO QUE INTEGRA LA DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR.

La Modificación Menor nº4 objeto de este expediente, tras superar el proceso de información pública, audiencia y consulta a las Administraciones cuenta con el siguiente contenido:

- I. MEMORIA, con el siguiente índice
 1. ANTECEDENTES
 2. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE EFECTUAR ESTA MODIFICACIÓN
 3. ÁMBITO DE ESTA DE ESTA MODIFICACIÓN MENOR
 4. ANTECEDENTES RELATIVOS A LA PROTECCIÓN DEL INMUEBLE
 5. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN MENOR nº4
 6. NATURALEZA Y PROCEDIMIENTO DE LA MODIFICACIÓN
 7. ANÁLISIS DE LAS ALEGACIONES E INFORMES RECABADOS DURANTE EL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA
 8. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE PROTECCIÓN
 9. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN PROPUESTO
 10. JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA
 11. JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE LA DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR

ANEXO I. CONSIDERACIÓN DE ALEGACIONES E INFORMES

- II. NORMATIVA Y FICHA.
- RESUMEN EJECUTIVO.

El artículo 58 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, establece la documentación que deben contener los instrumentos de ordenación urbanística:



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 16340130546357543577 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>



a) Tomo I. Documentos de información, que estarán integrados por: 1. Memoria informativa; 2. Planos de información; 3. Anexos.

b) Tomo II. Documentos de ordenación, que estarán integrados por: 1. Memoria justificativa de la ordenación; 2. Planos de ordenación; 3. Normativa; 4. Programa de actuación urbanística, si procede; 5. Estudio económico-financiero; 6. Informe de sostenibilidad económica, en su caso; 6. Catálogos; 7. Anexos.

c) Tomo III. Documentación ambiental, que incluirá, en todo caso, la información prevista en la legislación estatal básica.

Sin perjuicio de lo anterior, y tal como se justifica en el propio apartado 11 de la Memoria de la Modificación Menor este instrumento es una modificación menor del vigente PGOU-05, **su alcance se limita exclusivamente, a la inclusión en el Catálogo vigente de la Casa Concepción Pedreira**, en Rambla de Santa Cruz, 124, de acuerdo con el requerimiento efectuado por el Cabildo.

Teniendo en cuenta que la modificación se circunscribe, exclusivamente a la parcela, **sin proponer actuaciones en espacio público ni otras modificaciones en los parámetros de la misma que las estrictamente derivadas del régimen de protección asignado**, se entiende que en esta Memoria ha quedado suficientemente descrita la situación de la parcela, la descripción del inmueble objeto de la Modificación Menor y que en la ficha que se adjunta a la Normativa, se refleja con igual claridad la ordenación propuesta para la misma, incluyendo las determinaciones tanto escritas como gráficas de cara al régimen de intervenciones.

Por otra parte, no procede efectuar programa de actuaciones, estudio económico-financiero ni informe de sostenibilidad económica, puesto que no se prevén actuaciones que deban ser afrontadas por la Administración Pública, y que requieran ser analizadas.

En relación con el **estudio de integración paisajística**, teniendo en cuenta el alcance y el ámbito limitado de esta Modificación, no se aporta un estudio de integración como tal, toda vez que, además, hay que tener en cuenta que el objeto de la Modificación es proteger un inmueble existente y establecer los parámetros para que la nueva edificación nueva que se permite en la parcela no afecte negativamente al inmueble catalogado.

No obstante, se ha incluido en la Memoria la imagen que se aporta en los estudios previos presentados por la propiedad al Servicio Administrativo de Patrimonio Cultural del Cabildo Insular, así como el alzado y la sección transversal, en los que se puede apreciar que el nuevo volumen admitido se integraría con el edificio colindante y se retranquea lo suficiente con respecto al inmueble catalogado, para permitir su correcta apreciación desde la Rambla y se alinea en altura con el edificio colindante.

En cuanto a la documentación ambiental, tal como se expondrá en el siguiente fundamento, no procede porque no se ha de someter este instrumento a evaluación ambiental estratégica.

No obstante, en atención al informe emitido por el Sr. Secretario General del Pleno el 20 de abril de 2026 y de acuerdo con lo expuesto en el antecedente XVI, se ha incorporado a la Memoria un Anexo II. Análisis de Integración Paisajística y se ha corregido el documento “Resumen Ejecutivo”, en los términos solicitados.



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 16340130546357543577 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>



VI.- PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA, FORMULACIÓN Y APROBACIÓN DE LAS MODIFICACIONES MENORES DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

- a) Con respecto a la consulta previa y al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

El procedimiento de modificación se regula en el artículo 165 de la LSENPC, según el cual:

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

a) Cuando el plan insular permita expresamente a los planes territoriales modificar su contenido.

b) Las modificaciones de la ordenación pormenorizada que puedan realizar los planes parciales y especiales, así como las que el propio instrumento de ordenación permita expresamente efectuar a los estudios de detalle, de conformidad con lo previsto en la presente ley.

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

2. La modificación menor no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance. En el caso del planeamiento urbanístico, la iniciativa podrá ser elaborada y propuesta por cualquier sujeto público o privado.

3. Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.

Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes”.

Por su parte, el artículo 106 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, (en adelante, RPC), relativo a las modificaciones de los instrumentos de ordenación, prevé:

“1. El contenido y determinaciones de los instrumentos de ordenación podrán ser objeto de modificación por las causas, los procedimientos y con los límites establecidos en los [artículos 163 a 166 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias](#).

2. En el caso de modificación menor se prescindirá de los trámites de consulta pública previa y de avance, elaborándose un borrador de la alteración que se pretenda realizar y el documento ambiental estratégico previsto en el artículo 114 de este Reglamento para la evaluación ambiental estratégica simplificada.

3. En particular, las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 16340130546357543577 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>



*determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria. Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, **los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes.***

Por tanto, resultando que la presente modificación tiene el carácter de “menor” **no resulta de aplicación la exigencia de su sometimiento a consulta previa.**

Por otro, lado y **en cuanto a la evaluación ambiental estratégica**, sin perjuicio de lo dispuesto en la LSENPC y en el propio RPC, la **Disposición Adicional Tercera** de este último, relativo a los planes y programas a efectos de la evaluación ambiental establece **expresamente**:

“1. De conformidad con la legislación europea y estatal básica sobre evaluación ambiental, los instrumentos de ordenación ambientales, territoriales y urbanísticos se someten a evaluación ambiental estratégica cuando establezcan, definiendo reglas y procedimiento de control, un conjunto significativo de criterios y condiciones para la autorización de uno o varios proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

2. No obstante, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, así como los instrumentos de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos y de la Red Natura 2000, solo serán objeto de evaluación ambiental estratégica en los casos y en las condiciones establecidas por la legislación estatal básica en materia de protección del medio ambiente.

3. Por otra parte, las normas técnicas de planeamiento y los catálogos de protección y de impactos quedan excluidos de evaluación ambiental estratégica, en tanto su contenido no cumple los requisitos exigidos por la legislación europea y básica reseñados en el apartado 1 de esta Disposición adicional.”

Por tanto, visto que la modificación pretendida en este expediente se circunscribe **exclusivamente a la inclusión en el Catálogo vigente** (Catálogo de Edificios y Espacios Protegidos de Santa Cruz de Tenerife), que forma parte del PGOU-05, el inmueble sito en Rambla de Santa Cruz, 124, con el fin de cumplir con lo previsto en el artículo 59 de la LPCC, **no procede ser sometido al trámite de evaluación ambiental estratégica**, de acuerdo con el apartado 3 de la Disposición Adicional citada.

Lo anterior ha sido confirmado por la Comisión Municipal de Evaluación Ambiental, tal como se ha expuesto en el antecedente octavo, puesto que , en fecha 29 de diciembre de 2025 adopta el acuerdo siguiente: “Analizado y discutidas las consideraciones jurídicas y técnicas propuestas, se acuerda aprobar el **informe de exoneración de evaluación ambiental estratégica de la Modificación Menor Nº4 del PGOU-05** de Santa Cruz de Tenerife en los términos expuestos por las ponencias.”

El citado informe de exoneración, concluye:

*“Visto lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental; el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias; y la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como las consideraciones técnicas y jurídicas expuestas en el presente informe, **se considera procedente exonerar de evaluación ambiental la Modificación Menor Nº 4 del PGO de Santa Cruz de Tenerife.**”*



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 16340130546357543577 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>



b) Con respeto al procedimiento de tramitación de la Modificación Menor.

Tal como se expuso anteriormente, el artículo 165.1 de la LSENPC determina que *“La modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecidas en la presente ley o en los propios instrumentos. No será necesario tramitar el procedimiento de modificación en los siguientes supuestos: (...)”*

Sentado lo anterior sobre la no exigencia de consulta previa, avance y evaluación ambiental estratégica exigible al procedimiento de tramitación del plan general, y toda vez que la iniciativa de la modificación menor del plan general es del propio municipio, se iniciará mediante acuerdo del Pleno en los términos establecidos en el artículo 143, apartados 1 y 2, de la LSENPC, en relación con el artículo 14 del RPC:

“1. La competencia para formular, elaborar y aprobar los planes generales de ordenación corresponde a los ayuntamientos.

2. El acuerdo de iniciación deberá: a) fijar la necesidad y oportunidad de la ordenación; b) designar el órgano promotor y, en su caso, el órgano ambiental, de acuerdo con sus propias normas organizativas; c) designar un director responsable de la elaboración del plan; y d) establecer un cronograma estimado de tramitación, de conformidad con el procedimiento establecido en la presente ley.

Dicho acuerdo de inicio ya se produjo por el Pleno el 31 de enero de 2025, tal como ha quedado acreditado en los antecedentes y en el expediente administrativo.

Una vez adoptado el acuerdo de inicio, **el documento elaborado, previos los informes técnicos y jurídicos municipales, fue aprobado inicialmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, previos los trámites procedentes, de acuerdo con el artículo 144.3 de la LSENPC.**

No obstante, de acuerdo con el artículo 165.3 de la LSENPC, en relación con la citada Disposición Adicional Tercera del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, habida cuenta que no se requería procedimiento de evaluación ambiental estratégica, **los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes.**

Por tanto, tras ser aprobada inicialmente, la Modificación Menor **fue sometida por plazo de un mes a los trámites de información pública, consulta e informes sectoriales que procedan**, mediante la publicación de los anuncios correspondientes en **el BOP nº73, de 18 de junio de 2025**, en el **BOC nº124, de 24 de junio de 2025** y tanto en el periódico **Diario de Avisos** como en **El Día-La Opinión de Tenerife, el 20 de junio de 2025.**

En relación con el trámite de consulta, y tal como consta en el expediente, **fue solicitado informe a las siguientes Administraciones**, por ostentar competencias que podrían resultar afectadas:

- Ministerio de Transportes y Movilidad y Sostenible. Dirección General de Aviación Civil.
- Gobierno de Canarias. Comisión Autónoma de Informe Único.
- Cabildo Insular de Tenerife.



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 16340130546357543577 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>



- Consejo Municipal de Patrimonio Histórico.

Además, fue otorgado **trámite de audiencia** a las personas propietarias del inmueble.

Todo ello de conformidad con el artículo 71.1.4º del RPC, artículo 70.2 de la LBRL y el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con respecto al trámite de audiencia a las personas propietarias del inmueble.

Asimismo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 85.3 de la LSENPC y 99 del RPC, la publicación del **acuerdo de aprobación inicial determinó la suspensión de licencias** en el ámbito objeto de esta modificación (esto es, la parcela con referencia catastral 7703002CS7570S0001MD, sita en Rambla de Santa Cruz, 124) y que se extinguirá, además de los casos previstos en el artículo 101 del RPC, con la publicación del acuerdo de aprobación definitiva (Artículo 101.2.b de esta Modificación Menor).

Recibidos los informes pertinentes y alegaciones, que deberán ser estudiados y respondidos de manera motivada y de forma individual, se introducirán las modificaciones que, como consecuencia de dichos trámites se estimen oportunas (artículo 23 del RPC y 144.4 de la LSENPC). De acuerdo con estos artículos, si como consecuencia de las alegaciones o informes formulados, se introdujeran cambios sustanciales en relación con el documento aprobado inicialmente, se llevará a cabo un nuevo período de información pública, consulta y solicitud de informes (esto se dilucidará en el próximo apartado).

VII.- RESULTADO DE LOS TRÁMITES DE INFORMACIÓN PÚBLICA, AUDIENCIA Y CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS.

Durante los trámites de información pública, audiencia y consulta a las Administraciones afectadas, se recibieron:

- Alegación presentada por la entidad Clínicas del Sur S.L.U., R.E. 9883/2025.
- Ministerio de Transportes y Movilidad y Sostenible. Dirección General de Aviación Civil. R.E. 13722/2025.
- Gobierno de Canarias. Comisión Autonómica de Informe Único. R.E. 12599/2025.
- Cabildo Insular de Tenerife. Tres informes:
 - o Informe institucional del Consejo de Gobierno Insular: R.E. 10389/2025.
 - o Informe complementario del Servicio de Patrimonio Histórico. R.E. 2642/2026.
 - o Informe aclaratorio del Servicio de Patrimonio Histórico. R.E. 3552/2026.
- Consejo Municipal de Patrimonio Histórico, R.E. 8677/2025.

En la Memoria de la Modificación Menor, consta **anexo en el que se expone, de manera individualizada el contenido de cada alegación y/o informe, su consideración y la propuesta de estimación.**

No obstante, a modo de resumen, se extracta, lo siguiente:



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 16340130546357543577 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>



a) Alegación presentada por la entidad **Clínicas del Sur S.L.U.**

Fundamentalmente, solicitan modificar el grado de protección a Parcial y limitación a la protección del inmueble a la primera crujía y el torreón. Asimismo, solicitan ampliación de las alturas del nuevo edificio a seis y del fonfo edificable.

Se ha propuesto **estimarla parcialmente**, puesto que no se ha considerado viable ni el cambio de grado de protección ni la limitación a la primera crujía. Sí se admite el la posibilidad de alcanzar un máximo de seis alturas en la parte del mismo que colinda con el edificio situado al este, sin que pueda superar la altura de coronación de este último. Esta posibilidad nace de la necesidad de mantener la misma edificabilidad dispuesta en el PGOU-05 vigente, por la protección de la Casa Concepción Pedreira, evitando así posibles reclamaciones por responsabilidad patrimonial.

b) Informe emitido por el **Ministerio de Transportes y Movilidad y Sostenible. Dirección General de Aviación Civil.**

Informa **favorablemente** la “Modificación Menor Nª4 del PGOU-05 de Santa Cruz de Tenerife”, en lo que a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Norte-Ciudad de La Laguna se refiere, dado que no supone una modificación de las condiciones de altura máxima admisible de las construcciones e instalaciones permitidas respecto a dicho planeamiento vigente.

Si bien se ha producido un ajuste en la ordenación de la nueva edificación, la propuesta final sigue sin superar el límite de 6 plantas que ya aparecía en el documento de aprobación inicial analizado por esa Administración, por tanto se **propone estimarlo**.

c) Informe emitido por la **Comisión Autónoma de Informe Único del Gobierno de Canarias.**

Se emite informe favorable en materia de aguas, materias sectoriales competencia de Presidencia y agricultura, e informe condicionado en materia de ordenación urbanística.

Fundamentalmente alude cuestiones formales relacionadas con la falta de determinados documentos (estudio de integración paisajística, documento económico-financiero y Documento Ambiental Estratégico), cuya ausencia se encuentra justificada tanto en la Memoria de la Modificación Menor como de este informe, así como de la información relativa a propietarios de los cinco años anteriores, cuestión que se justifica, en virtud del artículo 164.3 de la LSENPC, puesto que esta Modificación ni incrementa la edificabilidad, ni modifica los usos previstos en el PGOU-05 vigente, ni incrementa la densidad y, por tanto, no procede incluir estos datos.

Por su parte, se manifiesta la posibilidad de incurrir en responsabilidad patrimonial por la vinculación singular que produce la catalogación del inmueble y sus repercusiones en el aprovechamiento de la parcela, de acuerdo con lo previsto en el artículo 48 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre). A estos efectos se ha incluido en la Memoria un apartado en el que se justifica, con el cálculo de edificabilidad de la propuesta de ordenación resultante en la parcela que ni se aumenta la misma ni se disminuye de manera sustancial (y, por tanto, tampoco el aprovechamiento).



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 16340130546357543577 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>



Se propone **estimar parcialmente** este informe.

d) Informe emitido por el **Cabildo Insular de Tenerife**.

Se emite un primer informe institucional por parte del Consejo de Gobierno Insular, favorable en materia de ordenación del territorio. En cuanto a la materia de patrimonio histórico, el Servicio de Patrimonio del propio Cabildo, informa favorablemente la propuesta pero condicionado a que se consideren una serie de criterios de intervención con respecto al cromatismo y manifiesta dudas sobre los criterios de intervención de la nueva edificación que se admite en la parcela.

Con posterioridad, el propio Servicio de Patrimonio Histórico remite nuevo informe, mucho más detallado, en el que solicita que sean consideradas una serie de cuestiones en la ficha de catalogación del inmueble que aluden a:

- El grado de protección.
- El espacio libre delantero.
- El cerramiento de la parcela.
- El tratamiento del cuerpo principal.
- La nueva edificación.

Asimismo, expresamente indica que los criterios de intervención propuestos para incorporar en la ficha de catálogo con la MM del PGO 05 no suponen cambios sustanciales ni relevantes respecto a los criterios previos.

Por último, se remite un tercer informe aclaratorio sobre el anterior, puesto que existía una contradicción sobre la posible protección de una escalera interior del inmueble a catalogar. En el tercer informe aclaran que no se considera procedente incluir como elemento a proteger dicha escalera.

La propuesta ha sido **estimar por completo** las cuestiones puestas de manifiesto por el Cabildo Insular de Tenerife, por lo que las modificaciones operadas en el documento técnico, de cara a su aprobación definitiva se justifican en la estimación del informe y, tal como aprecia el propio Servicio de Patrimonio Histórico, **no se consideran sustanciales** con respecto a la propuesta aprobada inicialmente.

e) Informe emitido por el **Consejo Municipal de Patrimonio Histórico**.

El Consejo Municipal emitió informe favorable al documento de aprobación inicial de esta Modificación Menor nº4, recomendando revisar las intervenciones en lo que respectaba a la volumetría adicional permitida en la nueva edificación y poniendo en duda la altura de 6 plantas en una parte, a fin de prevenir posibles afecciones al inmueble a catalogar.

De acuerdo con este informe y con lo considerado por el Servicio de Patrimonio Histórico del Cabildo, se han ajustado los criterios de intervención, precisamente para destacar aún más la visibilidad del inmueble sujeto a protección. En cuanto a la altura de seis plantas, se ha justificado que nace de la necesidad de mantener la misma edificabilidad dispuesta en el PGOU-05 vigente, por la protección de la Casa Concepción Pedreira, evitando así posibles reclamaciones por responsabilidad patrimonial.



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 16340130546357543577 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>



No obstante lo anterior, en fecha 10 de abril de 2026, el Consejo Municipal se ha vuelto a pronunciar sobre la propuesta efectuada para someter a aprobación definitiva, siendo su pronunciamiento favorable, tal como consta en el expediente.

Así que se considera **estimado**.

VIII.- COMPETENCIA

El apartado a) del artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL), atribuye a los municipios, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, la competencia de urbanismo, que comprende, entre otras, las siguientes materias: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística.

En virtud de la potestad de autoorganización reconocida a los municipios, como entidades locales territoriales que son, en el artículo 4.1 de la LBRL, en relación con el artículo 3 de dicho texto legal, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 85 bis de la LBRL, y en la legislación territorial y urbanística de aplicación, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife atribuyó, en régimen de descentralización funcional, el ejercicio de las funciones vinculadas a la materia urbanística al Organismo Autónomo Local “Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife”, tal y como se establece en el artículo 2 de sus Estatutos.

Así, de conformidad con el artículo 8.f de los Estatutos del Organismo Autónomo Local “Gerencia Municipal de Urbanismo”, **corresponde al Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife “la aprobación que no ponga fin a la tramitación municipal de los (...) instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística”.**

Asimismo, en virtud del artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, **en los municipios de gran población corresponde al Pleno “la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística”**, así como la adopción del acuerdo de iniciación del planeamiento general, en virtud del artículo 70.2 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, en relación con los artículos 143.2 y 165.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias; y ello previo dictamen de la Comisión Informativa correspondiente, de acuerdo con el artículo 123 y concordantes del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre.

IX.- PUBLICACIÓN Y ENTRADA EN VIGOR.

Tras la aprobación definitiva de la modificación menor por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, se procederá a:

- Su publicación oficial, de acuerdo con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en relación con los artículos 144.9 y 155 de la LSENPC y el artículo 103 del RPC, según los cuales los instrumentos de ordenación urbanística serán objeto de publicación oficial, entrando en vigor a los quince (15) días hábiles de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva junto con la correspondiente



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 16340130546357543577 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>



documentación de carácter normativo en el Boletín Oficial de la Provincia. Asimismo, el acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de Canarias.

- Su remisión al Registro de Planeamiento de Canarias, de acuerdo con el precitado artículo 155 de la LSENPC, en relación con los artículos 23 y 157.4 de dicho texto legal y con los artículos 103.3 y 105 del RPC, debiendo remitirse copia de la documentación aprobada, completa, diligenciada, sistematizada, en formato digital y archivo electrónico abierto, simultáneamente a la de la normativa del instrumento de ordenación para su publicación en el boletín oficial correspondiente.
- Su remisión al Consejo Cartográfico de Canarias, en virtud del artículo 157.5 de la LSENPC, en relación con su artículo 22, debiendo remitirse un ejemplar íntegro, diligenciado y en formato digital de la documentación aprobada.
- La publicación en la sede electrónica municipal del contenido documental íntegro, consolidado y actualizado, tal y como se establece en los artículos 144.9 y 157 de la LSENPC, y en el artículo 104 del RPC.
- La notificación del acuerdo de aprobación definitiva a quienes hayan presentado alegaciones en el periodo de información pública, adjuntando la propuesta de resolución de cada una de ellas.

Visto el dictamen favorable emitido por la Comisión de Planificación del Territorio e Infraestructuras en la sesión ordinaria celebrada el día 24 de abril de 2026.

El Pleno del Ayuntamiento, con el siguiente resultado de la votación:

Grupo Municipal Coalición Canaria: 9 votos a favor

Grupo Municipal del Partido Popular: 5 votos a favor

Grupo Municipal Socialista: 10 votos a favor

Grupo Municipal de VOX: 1 voto a favor

Concejal no adscrito: 1 voto a favor

Por unanimidad de los corporativos presentes, que supone la mayoría absoluta del número legal de miembros del Pleno.

ACUERDA

PRIMERO.- Aprobar la propuesta de resolución de la única alegación presentada durante el periodo de información pública y audiencia al que fue sometida la Modificación Menor nº 4 del PGOU-05, en virtud de Acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 23 de mayo de 2025, **de conformidad con el Anexo I** de la Memoria de la citada modificación y con el fundamento de derecho séptimo del presente acuerdo, **estimándola parcialmente**.



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 16340130546357543577 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>



SEGUNDO.- Aprobar la propuesta de resolución de las consideraciones puestas de manifiesto en los informes emitidos por las Administraciones y Comisiones consultadas a la Modificación Menor nº 4 del PGOU-05, de conformidad con el Anexo I de la citada modificación y con el fundamento de derecho séptimo del presente acuerdo, estimando las consideraciones del Cabildo Insular de Tenerife y la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento y del Consejo Municipal de Patrimonio Histórico, y estimando parcialmente las consideraciones del informe de la Comisión Autónoma de Informe Único.

TERCERO.- Aprobar los cambios incorporados en el documento técnico de la Modificación Menor nº 4 del PGOU-05 respecto del aprobado inicialmente derivados de la toma en consideración de la única alegación presentada y de los informes emitidos por las Administraciones y Comisiones consultadas, así como los cambios y correcciones introducidos de oficio, relacionados en el informe técnico de 13 de abril de 2026 del Servicio de Planeamiento y Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.

CUARTO.- Aprobar definitivamente la Modificación Menor nº 4 del PGOU-05 para incorporar en el vigente Catálogo de Edificios y Espacios Protegidos de Santa Cruz de Tenerife el inmueble sito en Rambla de Santa Cruz, 124, que consta de la siguiente documentación, que incluye las correcciones efectuadas en atención al informe emitido por el Sr. Secretario General del Pleno:

- 01. Memoria, suscrita el 21 de abril de 2026, con Código Seguro de Verificación (CSV): 8B88A2CF7D4FDFD31DE4B7F96DC84414.**
- 02. Normativa, suscrita el 13 de abril de 2026, con Código Seguro de Verificación (CSV): BAD039E12645A44812BE93B582951952**
- 03. Resumen ejecutivo, suscrito el 21 de abril de 2026, con Código Seguro de Verificación (CSV): 805E0BC4ADF3BD551620DCF89B7E58C2**

QUINTO.- Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias y, junto con la documentación de carácter normativo, en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, produciéndose la entrada en vigor de la modificación menor a los quince (15) días hábiles de esta última publicación, de conformidad con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en relación con los artículos 144.9 y 155 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y el artículo 103 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre.

SEXTO.- Remitir la modificación menor aprobada definitivamente, con las formalidades requeridas para ello, al departamento del Gobierno de Canarias competente en política territorial, para su incorporación al Registro de Planeamiento de Canarias y al Consejo Cartográfico de Canarias, de conformidad con los artículos 23, 155 y 157 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en relación con los artículos 103 y 105 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre.

SÉPTIMO.- Notificar individualmente el presente acuerdo a quien presentó alegaciones durante el periodo de información pública, junto con la propuesta de resolución aprobada.

OCTAVO.- Publicar la documentación completa de la modificación menor aprobada definitivamente en la sede electrónica municipal, de conformidad con los artículos 144.9 y 157



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 16340130546357543577 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>



de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en relación con el artículo 104 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre.

NOVENO.- Contra el presente acto, que es definitivo en vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación o recepción de su notificación, sin perjuicio de que tratándose de una Administración Pública se opte por efectuar el requerimiento previo, en el plazo de dos meses, para que anule o revoque el acto; todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 46 y 44, respectivamente, de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y en el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Todo ello sin perjuicio de cualquiera otra acción o recurso que estimen oportuno interponer para la mejor defensa de sus derechos.

Y para que conste, expido y firmo la presente certificación, a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, de orden y con el visto bueno del Excmo. Sr. Alcalde-Presidente. En Santa Cruz de Tenerife.

Visto Bueno



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 16340130546357543577 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>