

MODIFICACIÓN MENOR N°4 PGOU-05

Aprobación inicial, abril 2025



SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE



Firmado por:	FERMIN GARCIA MORALES - ARQUITECTO Ver firma SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO Ver firma	Fecha: 30-04-2025 11:49:33 Fecha: 30-04-2025 11:51:38	
Nº expediente administrativo: 2024-008303 Código Seguro de Verificación (CSV): 0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487 .			
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2025 10:45:41 Ver sello	- 1/26 -	Fecha de emisión de esta copia: 19-06-2025 12:03:42	

ÍNDICE

MEMORIA.....	2
1. ANTECEDENTES.....	2
2. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE EFECTUAR ESTA MODIFICACIÓN.....	3
3. INMUEBLE OBJETO DE ESTA MODIFICACIÓN MENOR.....	4
4. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN	5
5. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN MENOR.....	8
6. NATURALEZA Y PROCEDIMIENTO DE LA MODIFICACIÓN.....	10
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE PROTECCIÓN.....	13
8. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN PROPUESTO.....	14
9. JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE LA DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR.	16
NORMATIVA	17

Firmado por:	FERMIN GARCIA MORALES - ARQUITECTO SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 30-04-2025 11:49:33 Fecha: 30-04-2025 11:51:38	
Nº expediente administrativo: 2024-008303 Código Seguro de Verificación (CSV): 0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487 .			
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2025 10:45:41	- 2/26 -	Fecha de emisión de esta copia: 19-06-2025 12:03:42	

MEMORIA

1. ANTECEDENTES.

Primero.- 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:

“(…) Primero:

El chalé 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 de este 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:

Firmado por:	FERMIN GARCIA MORALES - ARQUITECTO SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 30-04-2025 11:49:33 Fecha: 30-04-2025 11:51:38	
Nº expediente administrativo: 2024-008303 Código Seguro de Verificación (CSV): 0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487 .			
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2025 10:45:41	- 3/26 -	Fecha de emisión de esta copia: 19-06-2025 12:03:42	

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 (...)"

Segundo. - 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.

Tercero. - De conformidad con la resolución citada en el apartado anterior, en fecha 31 de enero de 2025, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, a propuesta de la Gerencia Municipal de Urbanismo, adoptó el acuerdo de “Iniciar el procedimiento de MODIFICACIÓN MENOR Nº 4 DEL PGOU05 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.”

2. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE EFECTUAR ESTA MODIFICACIÓN.

Esta Modificación Menor nace a raíz del requerimiento efectuado por el Excmo. Cabildo Insular de Tenerife a que se procediera a la formulación de la ficha de protección del inmueble sito en Rambla de Santa Cruz, 124, cuya protección patrimonial decayó en el momento en que fue anulado el Catálogo que formaba parte del Plan General de 2013, tal como se expondrá más adelante.

Firmado por:	FERMIN GARCIA MORALES - ARQUITECTO SARA JACINTO RODRIGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 30-04-2025 11:49:33 Fecha: 30-04-2025 11:51:38	
Nº expediente administrativo: 2024-008303 Código Seguro de Verificación (CSV): 0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487 .			
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2025 10:45:41	- 4/26 -	Fecha de emisión de esta copia: 19-06-2025 12:03:42	

La aplicación, por tanto, de la medida cautelar adoptada por la Gerencia Municipal de Urbanismo, en aplicación del artículo 59 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias, LPCC en adelante, implica la tramitación de un procedimiento para catalogar este inmueble, por las razones que se verán más adelante.

3. INMUEBLE OBJETO DE ESTA MODIFICACIÓN MENOR

El inmueble objeto de esta Modificación Menor es el situado en la Rambla de Santa Cruz, 124, comunmente conocido como **“Casa Concepción Pedreira”**. A continuación, se muestra su situación y la información catastral de referencia:



Dirección: Rambla de Santa Cruz, 124
Referencia Catastral: 7703002CS7570S0001MD
Régimen de propiedad: Privado
Superficie de parcela: 548,00 m²_s



Firmado por:	FERMIN GARCIA MORALES - ARQUITECTO SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 30-04-2025 11:49:33 Fecha: 30-04-2025 11:51:38	
Nº expediente administrativo: 2024-008303 Código Seguro de Verificación (CSV): 0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487 .			
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2025 10:45:41	- 5/26 -	Fecha de emisión de esta copia: 19-06-2025 12:03:42	

4. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN

A continuación, se describe de forma sintética los antecedentes más significativos en la elaboración y tramitación de un Catálogo de protección patrimonial en el municipio de Santa Cruz de Tenerife:

Plan General de 1992. Catálogo vigente.

El primer catálogo de protección es el Catálogo del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Tenerife con fecha de 1992 (PGOU-92), sin perjuicio de las declaraciones de Bienes de Interés Cultural que se hubieran aprobado.

Este Catálogo, denominado “CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y ESPACIOS PROTEGIDOS” fue aprobado definitivamente por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial del Gobierno de Canarias de fecha 7 de enero de 1992. Y su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma Canaria en 13 de enero de 1992 y la última publicación de su Texto Refundido se produjo en 20-8-92.

El Catálogo del Plan General se elaboró de forma acorde con la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, así como el Real Decreto núm. 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley, y con la legislación urbanística Ley de suelo de 1995 y los Reglamentos de 1978.

Adaptación al DL-1/2000 (PGOU-05)

La aprobación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (DL-1/2000), determinó la obligatoriedad de la adaptación a la Ley 9/99 para todos los planes de ordenación territorial y urbanística.

En el PGOU-92 la adaptación se desarrolló mediante el expediente de “Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al DL-1/2000”. Este documento tuvo por objeto **exclusivamente** adaptar las determinaciones del vigente PGOU-92 a los preceptos y criterios de regulación del nuevo ordenamiento. Se mantuvieron los criterios, objetivos y determinaciones de Ordenación del PGOU-92.

Esta Adaptación Básica se aprobó definitivamente por la COTMAC, de forma parcial, en la sesión celebrada el día 30-11-05 (BOC 10-2-06). El texto íntegro de las Normas Urbanísticas se publicó el 1-3-06 en el BOC, y los parámetros de ordenación pormenorizada el 15-2-07 en el BOP. Por lo tanto, a partir de ese momento el PGOU es la Adaptación básica al DL 1/2000, y se le denomina como PGOU-05.

Dicho PGOU-05, contiene, por tanto, el CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y ESPACIOS PROTEGIDOS de 1992 que está constituido, únicamente por un listado, identificando dichos

Firmado por:	FERMIN GARCIA MORALES - ARQUITECTO SARA JACINTO RODRIGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 30-04-2025 11:49:33 Fecha: 30-04-2025 11:51:38	
Nº expediente administrativo: 2024-008303 Código Seguro de Verificación (CSV): 0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487 .			
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2025 10:45:41	- 6/26 -	Fecha de emisión de esta copia: 19-06-2025 12:03:42	

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 propio 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.

En este Catálogo **NO aparece incluida la Casa Concepción Pedreira**, por lo que no contaba con ningún tipo de protección.

Aprobación del PGO 2013

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en la sesión celebrada el 30 de julio de 2013, adoptó el acuerdo de “Aprobar definitivamente y de forma parcial el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife (PGO-13).

Si bien el PGO de Santa Cruz de Tenerife fue aprobado definitivamente de forma parcial por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 30 de julio de 2013. La publicación del Acuerdo quedó condicionada a la subsanación de una serie de reparos y rectificaciones que se relacionan en el mismo Acuerdo. Asimismo, en dicho acuerdo se suspendió la aprobación definitiva de las determinaciones del Plan General de Ordenación en determinados ámbitos que se recogen en el Dispositivo Segundo del propio Acuerdo.

La Normativa (de la Ordenación Estructural y Pormenorizada) del documento de la Revisión del Plan General de Ordenación fue publicada en el BOP de fecha 30 de junio de 2014; entrando en vigor a los 15 días hábiles de su publicación, esto es, el 18 de julio de 2014.

Posteriormente ha habido acuerdos parciales de aprobación:

- En 27 de octubre de 2014 se acuerda levantar la suspensión y, en consecuencia, aprobar definitivamente el ámbito 2.12.1 “La Victoria-Estadio” del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife. (BOC ° 220 de fecha 12-11-14).

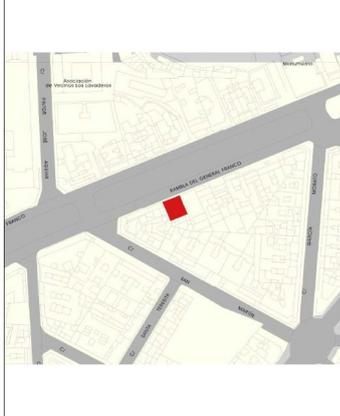
- El 24 de noviembre de 2017 se aprueba el acuerdo por el que se Aprueba de manera definitiva el denominado Tomo II.5 con la nueva ordenación definida para las áreas, sectores y ámbitos que quedaron suspendidos por virtud del dispositivo segundo, excepto el sector de suelo urbanizable 5.5. así como la ordenación de varias AOU: AOU-2.8 El Cabo, AOU-2.12 La Salle, AOU-3.1 El Chapatal y AOU-3.7 La Salud, OU-2.6 El Toscal, AOU-2.7 Centro, AOU-2.10 Los Hoteles, AOU-2.11 Rambla Pulido-Duggi, AOU-2.14 Salamanca y AOU-3.4 Las Indias. Acuerdo de Pleno de 24-11-2017 que aprueba la Instrucción sobre la aplicación de las determinaciones del PGO-13 en los ámbitos de BIC-Conjuntos Histórico después de la aprobación definitiva de determinadas áreas que estaban suspendidas.

Este PGO-13 que sí se encontraba adaptado a la normativa vigente en el momento de su aprobación y, en especial, a la entonces vigente Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias, sí contaba con un Catálogo elaborado y aprobado conforme a dicha norma y **en este**

Firmado por:	FERMIN GARCIA MORALES - ARQUITECTO SARA JACINTO RODRIGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 30-04-2025 11:49:33 Fecha: 30-04-2025 11:51:38	
Nº expediente administrativo: 2024-008303 Código Seguro de Verificación (CSV): 0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487 .			
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2025 10:45:41	- 7/26 -	Fecha de emisión de esta copia: 19-06-2025 12:03:42	

sí fue incluida la Casa Concepción Pedreira.

En concreto, se incluía en la ficha número 356 del Catálogo, asignándole un grado protección PARCIAL, estableciendo asimismo el régimen de intervenciones admisibles en la misma, además de la descripción del inmueble y sus principales características y valores patrimoniales.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN <small>SANTA CRUZ DE TENERIFE</small>		Documento de Aprobación Definitiva Parcial	2013	CATÁLOGO DE PROTECCIÓN	Vol. 3 Tomos 3.2.1 - 3.2.3
FICHERO DEL CATÁLOGO DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO					
AE-2: CENTRO-COLINAS		ELEMENTO CATALOGADO: CASA CONCEPCIÓN PEDREIRA		FICHA Nº 356	
AOU: 2.10 LOS HOTELES		DIRECCIÓN: Rambla de Santa Cruz, 124;			
CONDICIONES DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN:		GRADO DE PROTECCIÓN: PARCIAL		REFERENCIA CATASTRAL: 77030-02	
Las determinaciones que regulan las condiciones de protección y de intervenciones permitidas del elemento catalogado correspondiente a esta ficha, derivan del articulado de las Normas del Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico y son las siguientes: 1. CONDICIONES DE PROTECCIÓN: Artículo 18.a: "Condiciones de protección del grado Parcial. Protección de la fachada del edificio" 2. CONDICIONES DE INTERVENCIÓN: a) Artículo 26.1: "Condiciones de intervención en el grado de protección Parcial" b) Art. 19.3.b "Condiciones para realizar obra nueva en la parcela vinculada al edificio catalogado" 3. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN: a) Se conservará la primera crujía y el torreón. b) En la fachada principal se eliminará el arco situado en el extremo izquierdo de la planta baja y se completará el almohadillado del zócalo y su cornisa en todo el contorno visto de la 1ª crujía, tanto hacia el frente como al patio lateral. c) Para mejorar la presencia urbana del edificio protegido y teniendo en cuenta que se encuentra un nivel por encima de la rasante de la vía pública, el suelo de la parcela en el espacio del retanqueo en el frente del edificio y en el patio lateral, que se genera en la parcela vinculada, podrá elevarse hasta la altura del piso terminado de la planta baja pudiendo ser ocupado su subsuelo con edificación, a modo de zócalo ciego hacia la calle. d) El acceso al edificio, tanto rodado como peatonal, se realizará por el frente de la nueva edificación de la parcela vinculada. e) La cubierta de la edificación prevista en la parcela vinculante e incluso su antepecho no podrán sobrepasar la altura de la parte inferior del alero de la cubierta del torreón. 4. PARTES ESTRUCTURANTES: - La 1ª crujía. 5. ELEMENTOS SINGULARES: - El torreón 6. OBSERVACIONES: a) Se conservará la primera crujía y el torreón. b) Se deberá presentar Estudio de Detalle con el objeto de resolver la integración de la edificación catalogada con la de nueva creación en la parcela vinculada.		RÉGIMEN JURÍDICO COMPLEMENTARIO:		RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Privado	
					

Sin embargo, el 27 de octubre de 2020, se publicó en el BOC nº219 el Acuerdo de la Comisión Autonómica de Informe Único de fecha 2 de octubre de 2020, relativo a la toma de conocimiento de la Sentencia, de 21 de julio de 2017, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, que estimaba el recurso contencioso administrativo nº 116/2014, interpuesto por Puzolana y Áridos de Tenerife, S.L., contra el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de 30 de julio de 2013, por el que se había aprobado de forma definitiva y parcial el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, declarando la nulidad del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 2013.

Esta circunstancia produjo, de manera automática, **la reviviscencia del PGOU-05 que, por tanto, resulta ser el documento de planeamiento general aplicable en la actualidad**, incluyendo las determinaciones de su Catálogo, lo cual significa que **el inmueble objeto de esta modificación se ha quedado desprovisto de un régimen de protección urbanística.**

Catálogo de Protección en tramitación.

Es importante advertir que a partir de 2020 comienzan los trabajos de elaboración de un nuevo

Firmado por:	FERMIN GARCIA MORALES - ARQUITECTO SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 30-04-2025 11:49:33 Fecha: 30-04-2025 11:51:38	
Nº expediente administrativo: 2024-008303 Código Seguro de Verificación (CSV): 0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487 .			
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2025 10:45:41 - 8/26 - Fecha de emisión de esta copia: 19-06-2025 12:03:42			

Catálogo de Protección para Santa Cruz de Tenerife, plenamente adaptado a la nueva LPCC de 2019.

Así, fue redactado y tramitado un Borrador de dicho Catálogo junto con un Documento Ambiental Estratégico que, si bien no resultaba obligatorio, de conformidad con la normativa vigente, se sometió al trámite de evaluación ambiental estratégica en 2022, de conformidad con el acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Santa Cruz de Tenerife, en sesión ordinaria celebrada el día 14 de marzo de 2022.

Dicho documento Borrador fue informado por el Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico del Cabildo de Tenerife en fecha 2 de junio de 2022.

Tras la creación en Santa Cruz de Tenerife del órgano ambiental municipal, la Comisión Municipal de Evaluación Ambiental, en fecha 28 de mayo de 2024 adoptó acuerdo de aprobar el Informe Ambiental Estratégico, dando por culminado el procedimiento de evaluación ambiental simplificada y continuando, por tanto, su tramitación.

En la actualidad, se continúa trabajando con el documento del Catálogo con el fin de someterlo a la fase de aprobación inicial.

5. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN MENOR

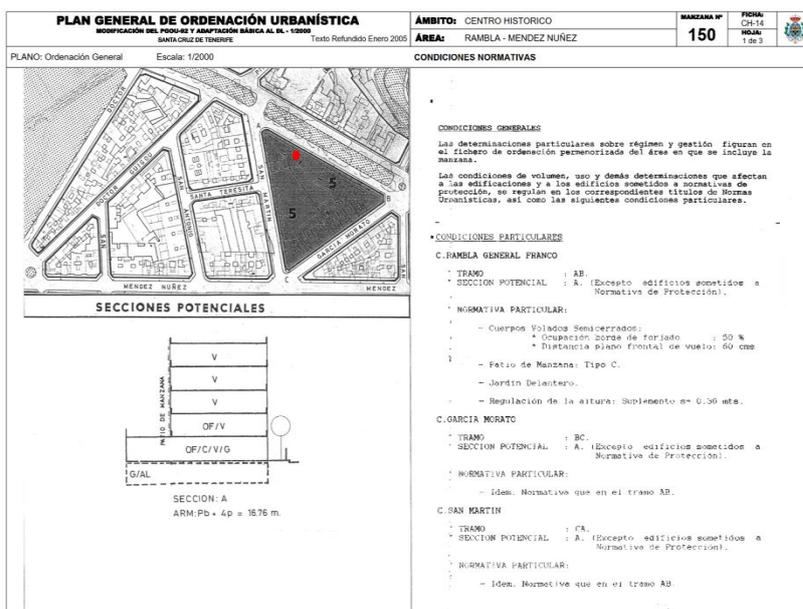
De conformidad con lo expuesto en los apartados anteriores, el objeto y justificación de la modificación de referencia se circunscribe exclusivamente a la inclusión en el **Catálogo vigente** (Catálogo de Edificios y Espacios Protegidos de Santa Cruz de Tenerife), que forma parte del PGOU-05, el inmueble 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, 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).

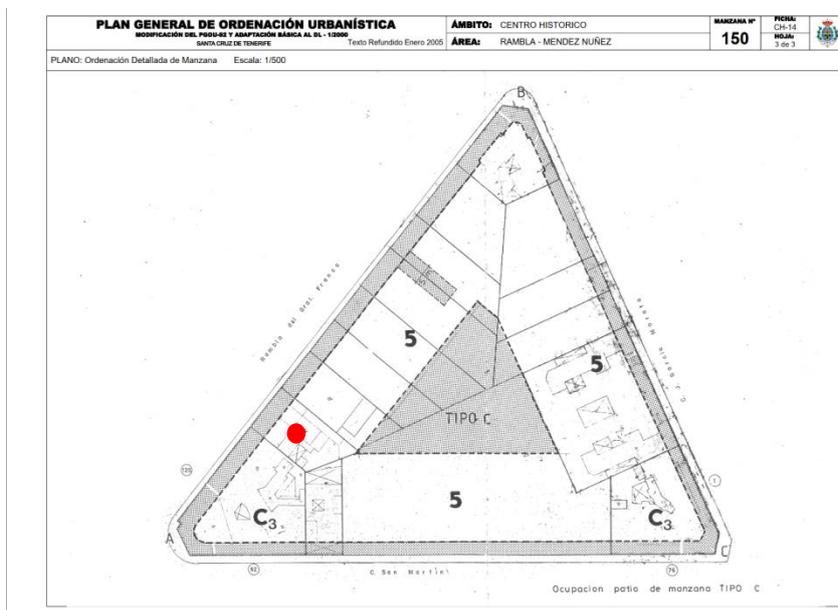
Así, en dicho Capítulo 6, se establecen cinco niveles de protección (C1, C2, C3, C4 y C5), atendiendo al objeto de la protección y a las intervenciones que pueden admitirse según el caso.

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:

Firmado por:	FERMIN GARCIA MORALES - ARQUITECTO SARA JACINTO RODRIGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 30-04-2025 11:49:33 Fecha: 30-04-2025 11:51:38	
Nº expediente administrativo: 2024-008303 Código Seguro de Verificación (CSV): 0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487 .			
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2025 10:45:41	- 9/26 -	Fecha de emisión de esta copia: 19-06-2025 12:03:42	



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:



Por tanto, los parámetros edificatorios vigentes se corresponden con tipología de edificación cerrada con jardín delantero y 5 plantas de altura y con patio de manzana tipo C tal y como se refleja en la imagen anterior.

Firmado por:	FERMIN GARCIA MORALES - ARQUITECTO SARA JACINTO RODRIGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 30-04-2025 11:49:33 Fecha: 30-04-2025 11:51:38	
Nº expediente administrativo: 2024-008303 Código Seguro de Verificación (CSV): 0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487 .			
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2025 10:45:41	- 10/26 -	Fecha de emisión de esta copia: 19-06-2025 12:03:42	

Atendiendo a lo expuesto, **esta Modificación Menor tiene por objeto:**

- **Incluir en el listado del Catálogo de Edificios y Espacios Protegidos de Santa Cruz de Tenerife el inmueble sito en Rambla de Santa Cruz, 124, denominado Casa Concepción Pedreira.**

- **Modificar la ficha de manzana nº150:**
 - o **Identificando en el plano correspondiente el inmueble sito en Rambla de Santa Cruz, 124 como inmueble protegido.**

 - o **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.**

6. NATURALEZA Y PROCEDIMIENTO DE LA MODIFICACIÓN

El artículo 164 de la LSENPC, que regula las causas de modificación menor, dice en su apartado primero:

“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”.

Por consiguiente, se analiza previamente si el proyecto de modificación propuesto tiene la consideración de “sustancial” en los términos señalados en el artículo 163.1 de la LSENPC y el artículo 107 del RPC.

El artículo 163.1 de la LSENPC, que regula las causas de modificación sustancial, dispone:

“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”.*

Y el citado artículo 107 aclara y puntualiza con relación al apartado c) del artículo 163.1, en los siguientes términos:

Firmado por:	FERMIN GARCIA MORALES - ARQUITECTO SARA JACINTO RODRIGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 30-04-2025 11:49:33 Fecha: 30-04-2025 11:51:38	
Nº expediente administrativo: 2024-008303 Código Seguro de Verificación (CSV): 0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487 .			
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2025 10:45:41	- 11/26 -	Fecha de emisión de esta copia: 19-06-2025 12:03:42	

“2. Se considera modificación sustancial por alteración de elementos estructurales, la creación de nuevos sistemas generales o de equipamientos estructurantes insulares que requiera la ocupación de nuevo suelo. No tiene esa consideración la renovación, aun completa, de los sistemas generales o de los equipamientos estructurante existentes, ni tampoco cuando para llevarla a cabo sean precisos pequeños ajustes espaciales debidamente justificados.

3. El régimen previsto en el apartado anterior se aplicará igualmente al plan general de ordenación cuando se trate de nuevos sistemas generales”.

Teniendo en cuenta lo anterior, esta modificación no está comprendida en ninguno de los supuestos de modificación sustancial establecidos en el artículo 163.1 de la LSENPC o el citado artículo 107 del RPC, teniendo en cuenta que:

a) No implica la reconsideración integral del modelo de ordenación al tratarse únicamente de incorporar un inmueble al catálogo,

b) No se trata de una actuación de urbanización, al no tratarse de una modificación que suponga el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado, ni tiene por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado; en la que haya de comprobarse el incremento de la población o la superficie de suelo urbanizado.

c) Ni se trata de una modificación en donde se pretenda reclasificar suelos rústicos como urbanizables ya que el suelo del ámbito de la alteración de planeamiento está clasificado como suelo urbano consolidado por el plan vigente y se mantendrá dicha clase de suelo;

d) No se crean nuevos sistemas generales.

Además, la ordenación propuesta no se puede realizar con un plan parcial, un plan especial, un estudio de detalle o una rectificación de error material; siendo necesario alterar el planeamiento general vigente para la protección del inmueble, ya que el catálogo forma parte del documento del plan general y su alteración persigue únicamente la inclusión del inmueble sito en la Rambla de Santa Cruz nº 124 dentro del Catálogo de Protección.

Por su parte, en cuanto a la exigencia o no de someter esta modificación menor al procedimiento de evaluación ambiental estratégica es necesario considerar lo siguiente:

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.

Firmado por:	FERMIN GARCIA MORALES - ARQUITECTO SARA JACINTO RODRIGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 30-04-2025 11:49:33 Fecha: 30-04-2025 11:51:38	
Nº expediente administrativo: 2024-008303 Código Seguro de Verificación (CSV): 0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487 .			
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2025 10:45:41	- 12/26 -	Fecha de emisión de esta copia: 19-06-2025 12:03:42	

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 a166 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 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.

Firmado por:	FERMIN GARCIA MORALES - ARQUITECTO SARA JACINTO RODRIGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 30-04-2025 11:49:33 Fecha: 30-04-2025 11:51:38	
Nº expediente administrativo: 2024-008303 Código Seguro de Verificación (CSV): 0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487 .			
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2025 10:45:41	- 13/26 -	Fecha de emisión de esta copia: 19-06-2025 12:03:42	

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.

7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE PROTECCIÓN

De acuerdo con la descripción que citaba el Catálogo del anulado PGO-13 y ampliada con motivo de esta modificación, *la Casa Concepción Pedreira es una edificación de carácter unifamiliar ubicada en la zona baja de la Rambla, en un lugar en donde se pretendió, dada la importancia de la vía, que se realizaran construcciones de cierta categoría.*

El proyecto de este edificio lo elaboró José Enrique Marrero Regalado en 1938 para Concepción Pedreira en un claro estilo regionalista. Es el primer proyecto para vivienda unifamiliar en el que Marrero recurre al tipo de vivienda-hotel por medio de un lenguaje claramente típico de las tradiciones populares y al diseño, rico, por cierto, de elementos con materiales empleados en la arquitectura tradicional.

Se trata pues de una vivienda unifamiliar, adosada a una de las medianeras, ubicada en un nivel más alto que la rasante de la calle. Jardín delantero y lateral. Se compone de un cuerpo principal de dos plantas donde destaca un torreón de cuatro plantas, cubierto por techo a cuatro aguas, que articula la volumetría del cuerpo principal. Se accede lateralmente a través de un corredor cubierto a un hall de distribución interior el cual se halla flanqueado por las estancias principales, salón, biblioteca y comedor y de él parte la escalera principal que conduce a la planta superior. La fachada principal presenta una terraza abierta de parapeto ciego curvo y barandilla de madera, dinteles arqueados sobre algunos huecos y dos balcones de madera, apoyados sobre canes, con cornisa de goterón y parapeto ornamental. Uno de ellos cubierto por tejadillo.

La puerta principal de acceso es de doble hoja abatible con cuarterones y cojinetes. Un murete, con aplacado de piedra y barandilla separa la vía pública del patio. El murete cuenta con enrejado metálico, con puerta de doble hoja abatible y con tejadillo sobre el acceso al garaje.

Tras la visita efectuada en fecha 14 de marzo de 2025 al inmueble a la que acudieron técnicos representantes de la Gerencia Municipal de Urbanismo, del Servicio de Patrimonio Histórico del Cabildo de Tenerife y representantes de la propiedad, se pudo concretar el estado de conservación interior y exterior del inmueble, analizar todos los elementos que lo conforman y contar con todos los datos suficientes para la elaboración de la ficha de protección, de acuerdo con lo estipulado en la LPCC.

Firmado por:	FERMIN GARCIA MORALES - ARQUITECTO SARA JACINTO RODRIGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 30-04-2025 11:49:33 Fecha: 30-04-2025 11:51:38	
Nº expediente administrativo: 2024-008303 Código Seguro de Verificación (CSV): 0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487 .			
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2025 10:45:41	- 14/26 -	Fecha de emisión de esta copia: 19-06-2025 12:03:42	

8. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN PROPUESTO

La LPCC, regula tanto el régimen jurídico de los bienes culturales que conforman el legado histórico canario como las herramientas para su inventariado y protección.

La LPCC considera que es responsabilidad de las Administraciones Públicas, cada una desde sus respectivas competencias, la redacción de los trabajos de documentación, difusión, y las actuaciones de salvaguarda y gestión de ese patrimonio.

El Catálogo municipal de bienes patrimoniales culturales se desarrolla en el Capítulo III de la LPCC (artículos 50 y siguientes), de forma que se incluirán en él todos los bienes muebles e inmuebles del patrimonio cultural de Santa Cruz de Tenerife que ostenten valores históricos, artísticos, arquitectónicos, arqueológicos, etnográficos, bibliográficos, documentales, lingüísticos, paisajísticos, industriales, científicos o técnicos o de cualquier otra naturaleza cultural, que deba ser especialmente preservados, sin que el estado de conservación de estos bienes sea obstáculo para que sean catalogados, en atención a los siguientes criterios:

- De antigüedad, representatividad cronológica o tipológica, de testimonio o rareza.
- De calidad o interés artístico, material, constructivo, técnico o industrial.
- De relación, de valoración de conjunto, urbano, rural, paisajístico o ambiental.
- Históricos, sociales, simbólicos, personales o de autoría.
- De presencia o potencialidad de bienes patrimoniales, ocultos o en riesgo.

Teniendo en cuenta que esta Modificación Menor aborda, de acuerdo con el requerimiento efectuado por el Cabildo la protección de un único inmueble, el contenido se adaptará evidentemente, a esta circunstancia, sin perjuicio de que la ficha incluida en la presente se integre, con posterioridad, al Catálogo de Protección Municipal que finalmente sea aprobado definitivamente.

Por tanto, la ficha que se adjunta a la presente Modificación incluirá el contenido mínimo, necesario, en referencia al artículo 52.4 de la LPCC para garantizar la protección del inmueble, de acuerdo con sus valores y establecer un régimen de intervención compatible con aquellos. En primer lugar, de acuerdo con los valores observados en el inmueble y de acuerdo con los criterios anteriormente expuestos, se propone que al inmueble se le asigne un grado de protección **AMBIENTAL**, que, en atención a lo dispuesto en el artículo 9.2.b) de la LPCC *“protege los elementos del inmueble que conforman su particular ambiente exterior, en tanto que contribuyen al entorno urbano o rural en el que radica: volumen, alturas generales y de forjados, cubiertas, fachadas, muros que conforman su tipología, patios, espacios no edificados y elementos interiores.”*

En la ordenación pormenorizada de la parcela de referencia, incluida en la ficha, se ha diferenciado la edificación que se protege y sus espacios libres anexos a mantener, del resto de la parcela vinculada a esta, en el que se mantiene la edificabilidad de la sección potencial

Firmado por:	FERMIN GARCIA MORALES - ARQUITECTO SARA JACINTO RODRIGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 30-04-2025 11:49:33 Fecha: 30-04-2025 11:51:38	
Nº expediente administrativo: 2024-008303 Código Seguro de Verificación (CSV): 0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487 .			
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2025 10:45:41	- 15/26 -	Fecha de emisión de esta copia: 19-06-2025 12:03:42	

tipo A definida en el fichero de la manzana nº 150 del área CH-14 Rambla – Méndez Núñez. No obstante, en un área definida en la planta representada en la ficha de catálogo se ha establecido la remonta de una planta que compensa la edificabilidad original de la parcela.

Se conservará la primera y segunda crujía y el torreón de la edificación protegida. Además, se preservarán tanto la fachada principal como la lateral con todos aquellos elementos ornamentales y arquitectónicos originales de la edificación, como por ejemplo el balcón lateral cubierto.

En la fachada principal se eliminará el arco situado en el extremo izquierdo de la planta baja y se completará el almohadillado del zócalo y su cornisa en todo el contorno visto de la 1ª crujía, tanto hacia el frente como al patio lateral.

Para mejorar la presencia urbana del edificio protegido y teniendo en cuenta que se encuentra un nivel por encima de la rasante de la vía pública, el suelo de la parcela en el espacio de retranqueo en el frente del edificio y en el patio lateral, que se genera en la parcela vinculada, podrá elevarse hasta la altura del piso terminado de la planta baja pudiendo ser ocupado su subsuelo con edificación, a modo de zócalo ciego hacia la calle. No obstante, se deberá conservar la rejería negra y su juego compositivo, así como el óculo sobre el paso peatonal (aunque éste se anule) y la apertura de un nuevo hueco de garaje más funcional. De este modo se conseguirá conservar un elemento que fue diseñado en el proyecto original y que se entiende como parte de la fachada del inmueble.

Todos estos parámetros se han establecido para que la protección del inmueble sea coherente y equilibrada con los aprovechamientos previstos por el plan general vigente, de acuerdo con la información obrante y el resultado de la visita antes mencionada.

Tal como se expuso, el vigente PGOU-05 no contiene, como tal, un fichero de Catálogo de Protección, sino que 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, con la sigla correspondiente a su nivel de protección, regulado en la normativa del propio PGOU-05 (C1, C2, C3, C4 y C5).

Para que esta modificación puntual se integre en la estructura del PGOU-05 vigente, se ha optado por elaborar una ficha de protección conforme al artículo 52 de LPCC, que se entiende suficiente para aprobar esta propuesta de modificación menor del catálogo vigente.

A los efectos de una mejor integración y para el caso de que algún aspecto que pueda sobrevenir no esté expresamente regulado en la ficha del inmueble, se establece una equivalencia del grado de protección asignado por esta modificación de Ambiental a C-3 de acuerdo con la nomenclatura del PGOU-05, de manera que, de forma subsidiaria pueda aplicarse el régimen previsto para estos inmuebles en la normativa del Plan vigente.

Por tanto, mediante esta Modificación se sustituye la ficha de ordenación detallada de la manzana nº150 del área CH-14 Rambla – Méndez Núñez del ámbito Centro Histórico del

Firmado por:	FERMIN GARCIA MORALES - ARQUITECTO SARA JACINTO RODRIGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 30-04-2025 11:49:33 Fecha: 30-04-2025 11:51:38	
Nº expediente administrativo: 2024-008303 Código Seguro de Verificación (CSV): 0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487 .			
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2025 10:45:41	- 16/26 -	Fecha de emisión de esta copia: 19-06-2025 12:03:42	

PGOU-05, para identificar el inmueble sito en Rambla de Santa Cruz, 124, como sujeto a protección, adjuntando, además, la ficha de este.

9. JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE LA DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR.

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:

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.

Si bien 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 cuanto a la documentación ambiental, tal como se expuso con anterioridad no se incluye por la no procedencia de someter este instrumento a evaluación ambiental estratégica.

Firmado por:	FERMIN GARCIA MORALES - ARQUITECTO SARA JACINTO RODRIGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 30-04-2025 11:49:33 Fecha: 30-04-2025 11:51:38	
Nº expediente administrativo: 2024-008303 Código Seguro de Verificación (CSV): 0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487 .			
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2025 10:45:41	- 17/26 -	Fecha de emisión de esta copia: 19-06-2025 12:03:42	

NORMATIVA

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación de la Modificación Menor nº4

1. En aplicación del artículo 59.5 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias, la presente Modificación Menor tiene por objeto, única y exclusivamente, la incorporación al vigente Catálogo de Edificios y Espacios Protegidos de Santa Cruz de Tenerife, incluido en el vigente Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000” (PGOU-05), del inmueble sito en Rambla de Santa Cruz, 124, de Santa Cruz de Tenerife, conocido como Casa Concepción Pedreira, determinando el régimen concreto de intervenciones de acuerdo con los valores patrimoniales del mismo y de lo dispuesto en la citada Ley.
2. A tal efecto, se sustituye la ficha de ordenación detallada de la manzana nº150 del del área CH-14 Rambla – Méndez Núñez del ámbito Centro Histórico del PGOU-05 por la que se adjunta a la presente normativa, identificándose en la misma el inmueble objeto de protección por esta Modificación e incorporando su ficha de catalogación correspondiente.

Artículo 2. Régimen aplicable.

1. Las actuaciones que pretendan realizarse en el inmueble sito en Rambla de Santa Cruz, 124, se regirán por lo dispuesto en la ficha que se adjunta a la presente normativa.
2. En todo lo no dispuesto por la ficha, se aplicará el régimen previsto en el Capítulo 6 del Título IX de las normas del PGOU-05, para los inmuebles con grado de protección C-3.

Artículo 3. Vigencia de la presente Modificación Menor.

La presente Modificación Menor estará vigente hasta la entrada en vigor del nuevo Catálogo de Protección de Santa Cruz de Tenerife que deberá incorporar la ficha adjunta a la presente Normativa, momento a partir del cual le serán de aplicación al inmueble sito en Rambla de Santa Cruz, 124, además, las disposiciones de carácter general que, en su caso, establezca la normativa de dicho Catálogo.

Disposición Derogatoria Única.

Quedan derogadas cuantas disposiciones escritas o gráficas de igual o inferior rango en lo que respecta a la regulación de los parámetros y condiciones aplicables al inmueble objeto de esta Modificación Menor nº4.

Disposición Final Única.

La presente Modificación Menor nº4 entrará en vigor a los quince días hábiles de la completa publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva y de la normativa.

Firmado por:	FERMIN GARCIA MORALES - ARQUITECTO SARA JACINTO RODRIGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 30-04-2025 11:49:33 Fecha: 30-04-2025 11:51:38	
Nº expediente administrativo: 2024-008303 Código Seguro de Verificación (CSV): 0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487 .			
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2025 10:45:41	- 18/26 -	Fecha de emisión de esta copia: 19-06-2025 12:03:42	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL - 1/2000

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005

ÁMBITO: CENTRO HISTORICO

ÁREA: RAMBLA - MENDEZ NUÑEZ

MANZANA Nº

150

FICHA:

CH-14

HOJA:

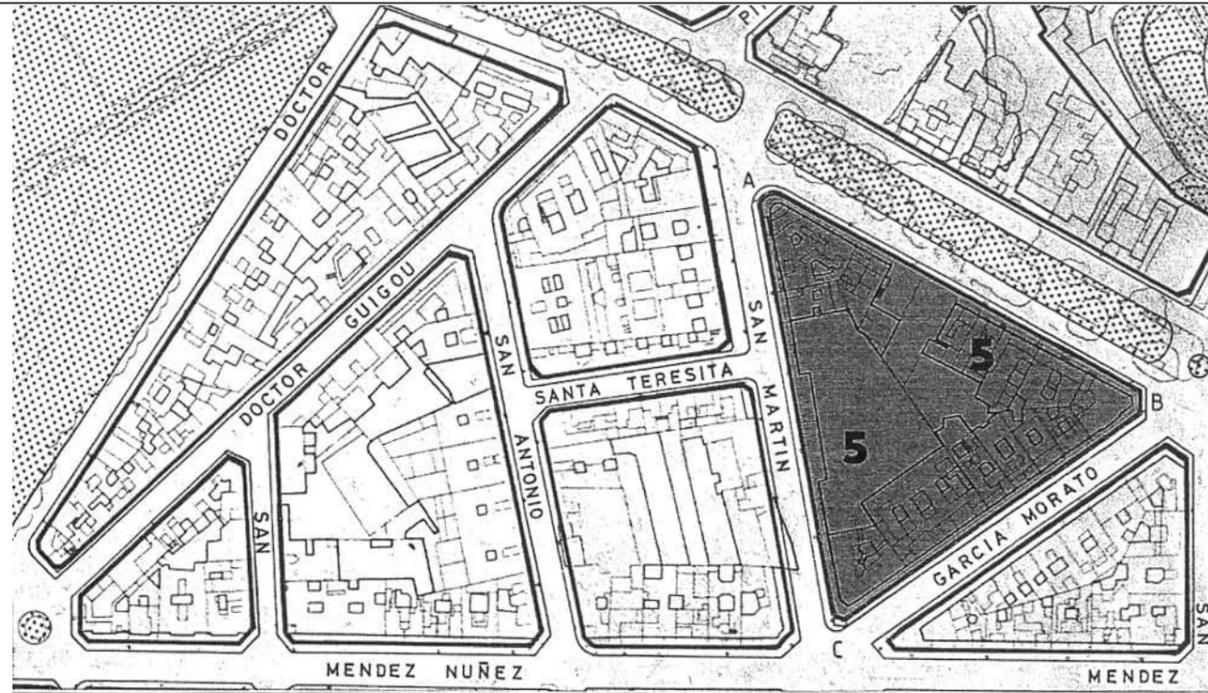
1 de 7



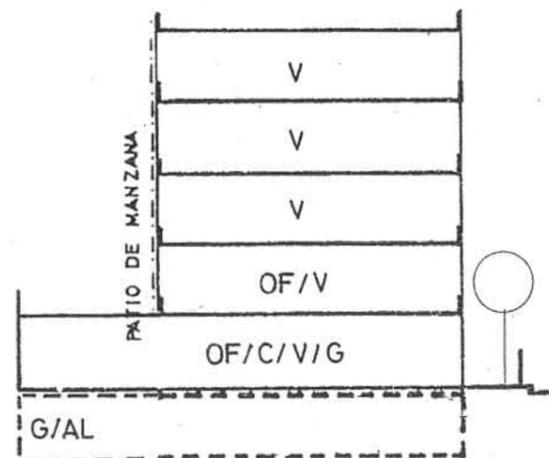
PLANO: Ordenación General

Escala: 1/2000

CONDICIONES NORMATIVAS



SECCIONES POTENCIALES



SECCION: A

ARM: Pb + 4p = 16.76 m.

CONDICIONES GENERALES

Las determinaciones particulares sobre régimen y gestión figuran en el fichero de ordenación permensorizada 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

C. RAMBLA DE SANTA CRUZ

° 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= 0.30 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.

Firmado por: FERMIN GARCIA MORALES - ARQUITECTO
SARA JACINTO RODRIGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO

Fecha: 30-04-2025 11:49:33
Fecha: 30-04-2025 11:51:38

Nº expediente administrativo: 2024-008303 Código Seguro de Verificación (CSV): 0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487

Comprobación CSV: <https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487>

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2025 10:45:41

- 19/26 -

Fecha de emisión de esta copia: 19-06-2025 12:03:42



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL - 1/2000

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005

ÁMBITO: CENTRO HISTORICO

ÁREA: RAMBLA - MENDEZ NUÑEZ

MANZANA Nº

150

FICHA:

CH-14

HOJA:

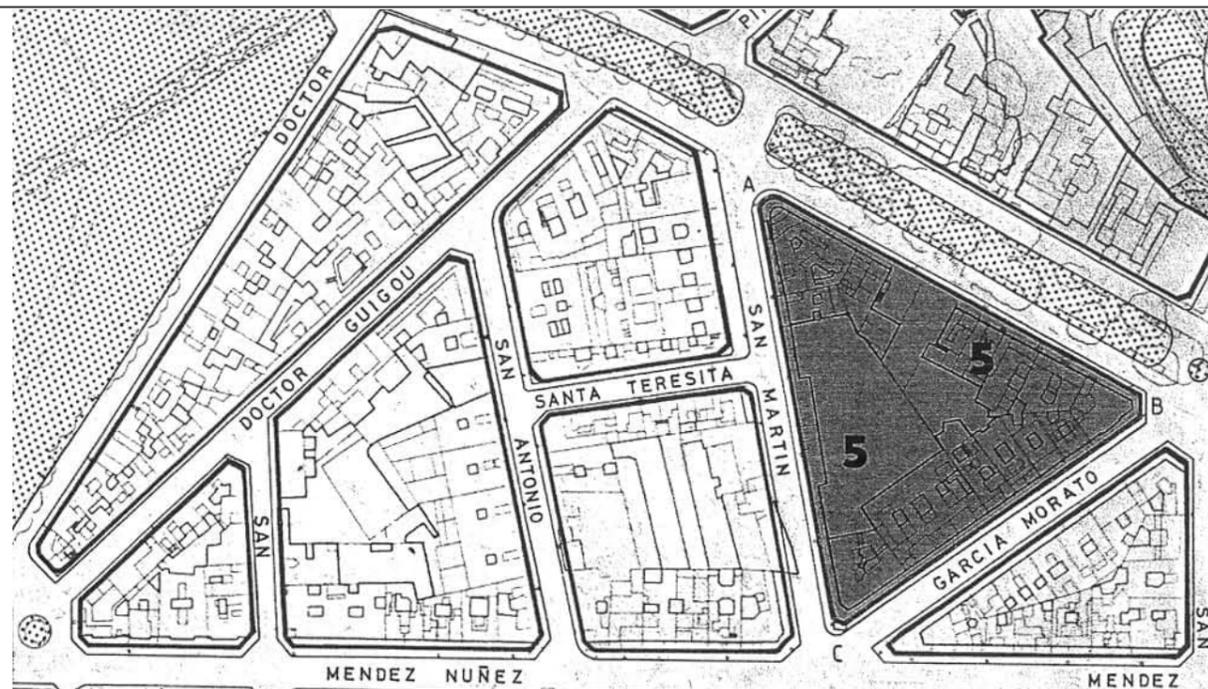
1 de 7



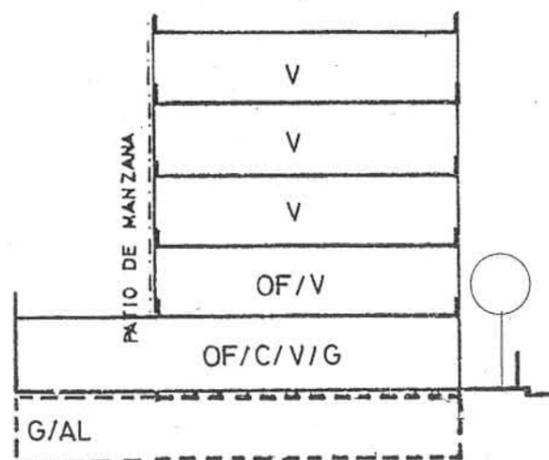
PLANO: Ordenación General

Escala: 1/2000

CONDICIONES NORMATIVAS



SECCIONES POTENCIALES



SECCION: A

ARM: Pb + 4p = 16.76 m.

CONDICIONES GENERALES

Las determinaciones particulares sobre régimen y gestión figuran en el fichero de ordenación permensorizada 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

C. RAMBLA DE SANTA CRUZ

° 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= 0.30 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.

Firmado por: FERMIN GARCIA MORALES - ARQUITECTO
SARA JACINTO RODRIGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO

Fecha: 30-04-2025 11:49:33
Fecha: 30-04-2025 11:51:38

Nº expediente administrativo: 2024-008303 Código Seguro de Verificación (CSV): 0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487

Comprobación CSV: <https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487>

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2025 10:45:41

- 20/26 -

Fecha de emisión de esta copia: 19-06-2025 12:03:42



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL - 1/2000

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005

ÁMBITO: CENTRO HISTORICO

ÁREA: RAMBLA - MENDEZ NUÑEZ

MANZANA Nº

150

FICHA:

CH-14

HOJA:

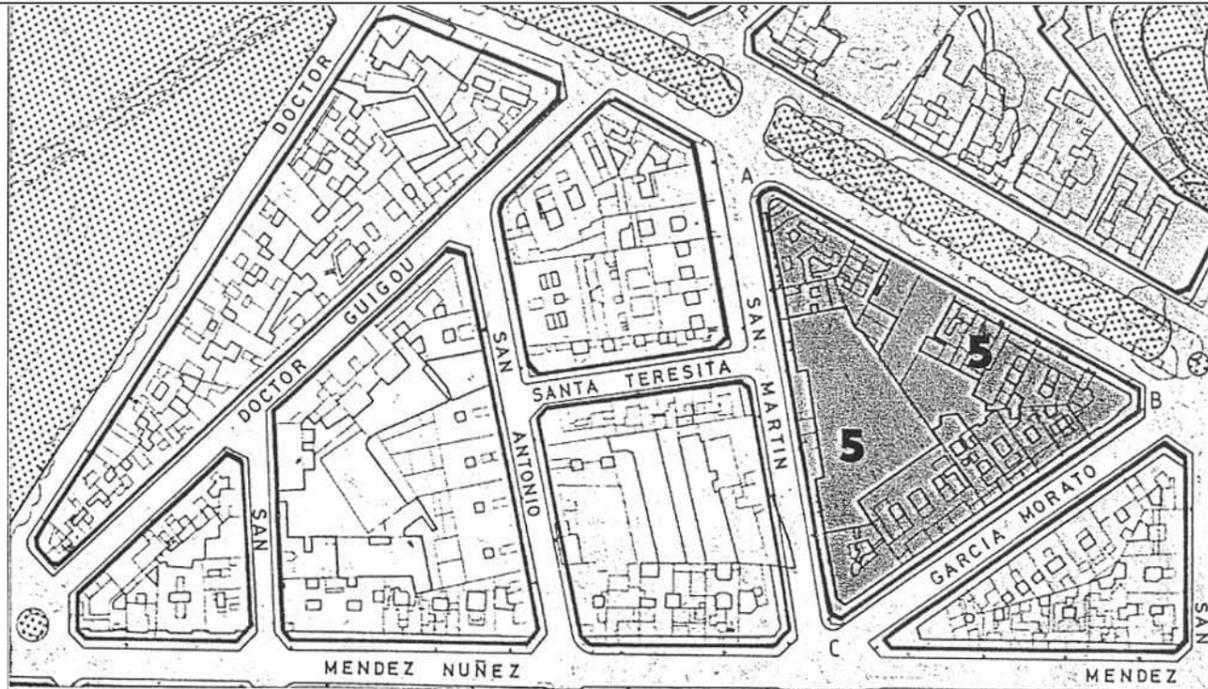
2 de 7



PLANO: Ordenación General

Escala: 1/2000

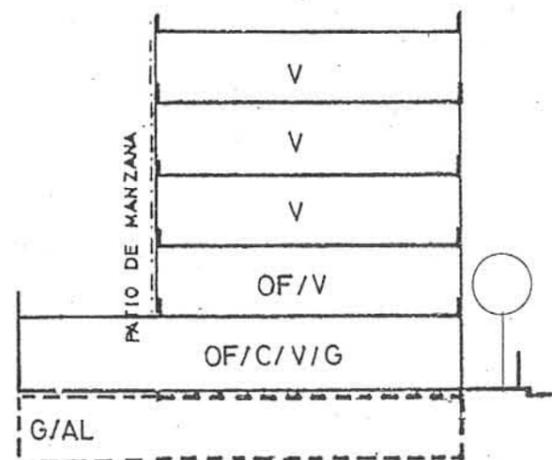
CONDICIONES NORMATIVAS



EDIFICIOS SOMETIDOS A NORMATIVA DE PROTECCION NIVEL 3

- C. RAMBLA DE SANTA CRUZ, 120 / SAN MARTÍN, 82
- C. GARCÍA MORATO, 1 / SAN MARTÍN, 76
- C. RAMBLA DE SANTA CRUZ, 124

SECCIONES POTENCIALES (



SECCION: A

ARM: Pb + 4p = 16.76 m.

Firmado por: FERMIN GARCIA MORALES - ARQUITECTO
SARA JACINTO RODRIGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO

Fecha: 30-04-2025 11:49:33
Fecha: 30-04-2025 11:51:38

Nº expediente administrativo: 2024-008303 Código Seguro de Verificación (CSV): 0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487

Comprobación CSV: <https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487>

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2025 10:45:41

- 21/26 -

Fecha de emisión de esta copia: 19-06-2025 12:03:42



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL - 1/2000

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005

ÁMBITO: CENTRO HISTORICO

ÁREA: RAMBLA - MENDEZ NUÑEZ

MANZANA Nº

150

FICHA:

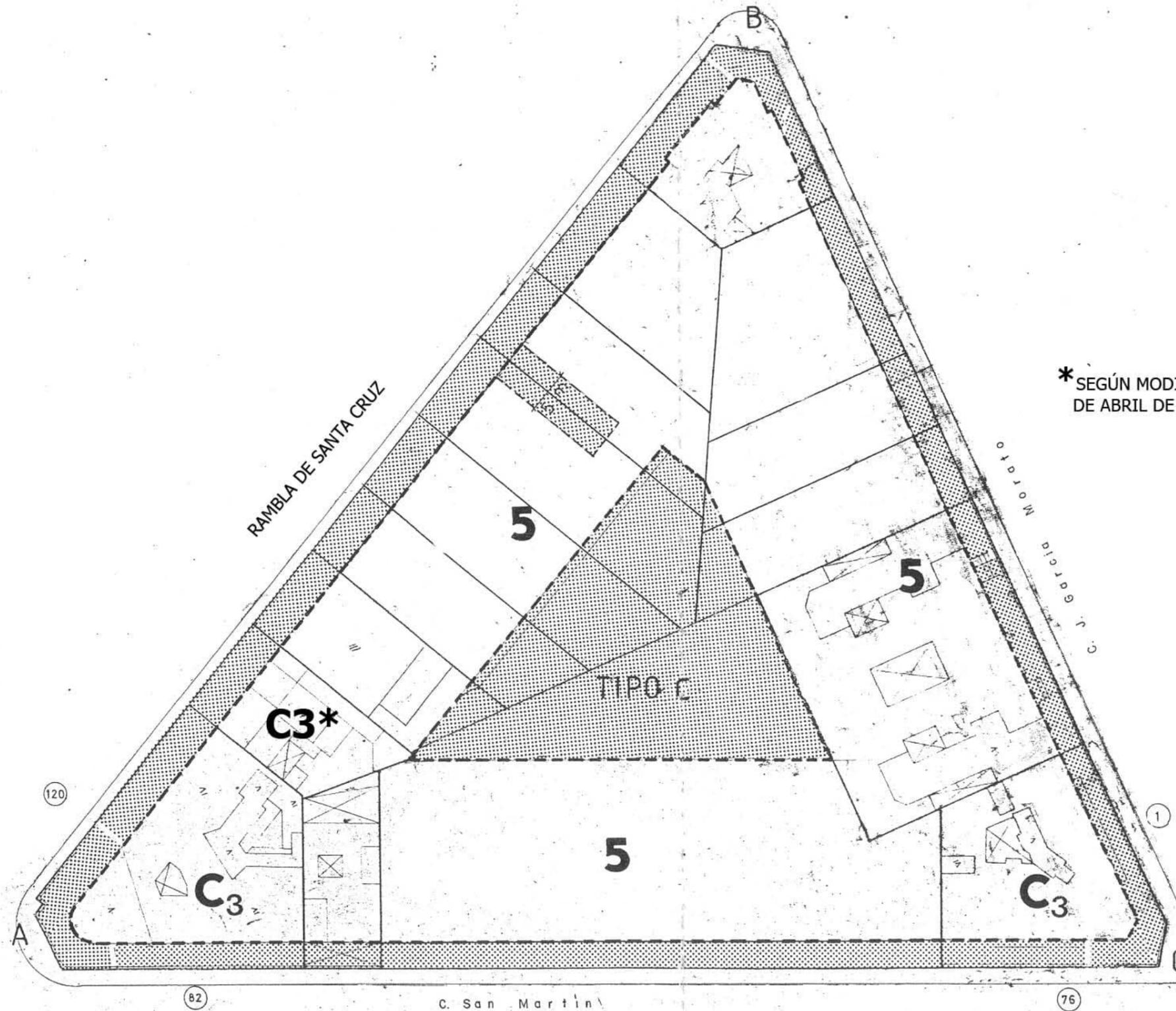
CH-14

HOJA:

3 de 7



PLANO: Ordenación Detallada de Manzana Escala: 1/500



* SEGÚN MODIFICACIÓN MENOR DE ABRIL DE 2025

Ocupacion patio de manzana TIPO C

Firmado por: FERMIN GARCIA MORALES - ARQUITECTO
SARA JACINTO RODRIGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO

Fecha: 30-04-2025 11:49:33
Fecha: 30-04-2025 11:51:38

Nº expediente administrativo: 2024-008303 Código Seguro de Verificación (CSV): 0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487

Comprobación CSV: <https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487>

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2025 10:45:41

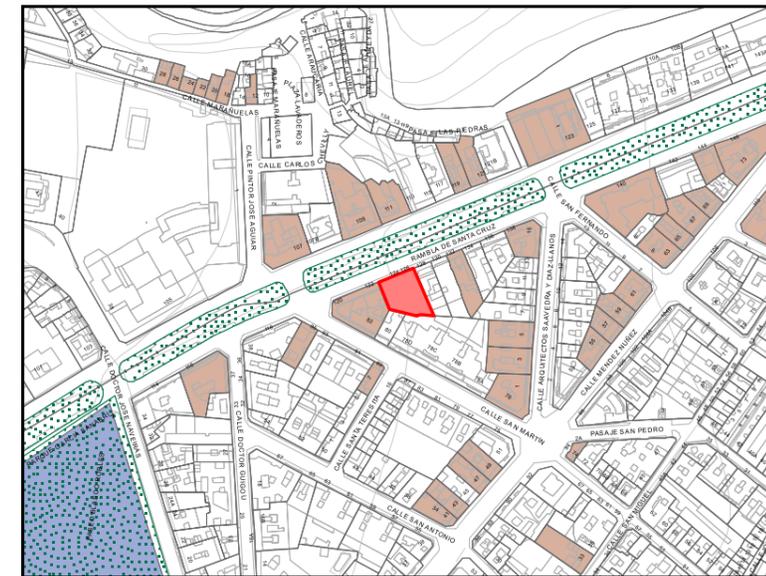
- 22/26 -

Fecha de emisión de esta copia: 19-06-2025 12:03:42





PLANO DE SITUACIÓN DEL ELEMENTO CATALOGADO



DATOS IDENTIFICATIVOS

Referencia Catastral Parcela:

7703002CS7570S

Distrito:

CENTRO - IFARA

Núcleo - barrio:

TOSCAL

BIC: No

Coordenadas geográficas UTM:

X: 377474,04

Y: 3150399,12

Cota (acceso): 43,54

Uso actual:

Residencial Unifamiliar

DATOS HISTÓRICOS Y REFERENCIAS

Cronología: Proyecto 1938

Técnico proyectista: José Enrique Marrero Regalado

Promotor: Concepción Pedreira Gómez

Tipo: Arquitectura doméstica

Régimen de propiedad: Privado

Régimen jurídico complementario:

DATOS URBANÍSTICOS ACTUALES

Sup. parcela: 559,28m²

Sup. total construida: 1012,2m²

Sup. ocupada: 314,94m²

Modo de ocupación de parcela:

Adosada retranqueda con jardín lateral.

Clase y categoría de suelo:

Suelo Urbano Consolidado

ESTADO DE CONSERVACIÓN Y USO

General: En buen estado

Fachadas: Buen estado

Cubierta: En buen estado

Observaciones:

Visita realizada el 14/03/2025.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL - 1/2000
SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005

ÁMBITO: CENTRO HISTORICO

ÁREA: RAMBLA - MENDEZ NUÑEZ

MANZANA Nº

150

FICHA:

CH-14

HOJA:

5 de 7



DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ELEMENTO

Tipología: Casa unifamiliar

Estilo: Neocanario

Número de plantas: 2-4

Remonta: No

Vivienda unifamiliar, adosada a una de las medianeras, ubicada en un nivel más alto que la rasante de la calle. Jardín delantero y lateral. Se compone de un cuerpo principal de dos plantas donde destaca un torreón de cuatro plantas, cubierto por techo a cuatro aguas, que articula la volumetría del cuerpo principal. Se accede lateralmente a través de un corredor cubierto a un hall de distribución interior el cual se halla flanqueado por las estancias principales, salón, biblioteca y comedor y de él parte la escalera principal que conduce a la planta superior. La fachada principal presenta una terraza abierta de parapeto ciego curvo y barandilla de madera, dinteles arqueados sobre algunos huecos y dos balcones de madera, apoyados sobre canes, con cornisa de goterón y parapeto ornamental. Uno de ellos cubierto por tejadillo. La puerta principal de acceso, es de doble hoja abatible con cuarterones y cojinetes. Un murete, con aplacado de piedra y barandilla separa la vía pública del patio. El murete cuenta con enrejado metálico, con puerta de doble hoja abatible y con tejadillo sobre el acceso al garaje.



DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL ELEMENTO

Elementos de interés:

Torreón con terraza abierta, balcones en madera, cubiertas y tejadillos, barandillas y canes.

Sistema constructivo y materiales empleados:

Estructura de fábrica de ladrillo o mampostería, estructura de hormigón (pilares y forjado), cubierta inclinada.

Elementos discordantes:

Elementos perdidos:

VALORACIÓN Y DESCRIPCIÓN HISTÓRICA

Vivienda unifamiliar ubicada en la zona baja de la Rambla, en un lugar en donde se pretendió, dada la importancia de la vía, que se realizaran construcciones de cierta categoría. El proyecto de este edificio lo elaboró José Enrique Marrero Regalado en 1938 para Concepción Pedreira en un claro estilo regionalista. Es el primer proyecto para vivienda unifamiliar en el que Marrero recurre al tipo de vivienda-hotel por medio de un lenguaje claramente típico de las tradiciones populares y al diseño de elementos con materiales empleados en la arquitectura tradicional.

Bibliografía: VV.AA: Marrero Regalado (1897-1956): La arquitectura como escenografía, Santa Cruz de Tenerife, 1992, pág. 267.

Firmado por: FERMIN GARCIA MORALES - ARQUITECTO
SARA JACINTO RODRIGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO

Fecha: 30-04-2025 11:49:33
Fecha: 30-04-2025 11:51:38

Nº expediente administrativo: 2024-008303 Código Seguro de Verificación (CSV): 0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487

Comprobación CSV: <https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487>

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2025 10:45:41

- 24/26 -

Fecha de emisión de esta copia: 19-06-2025 12:03:42



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL - 1/2000

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005

ÁMBITO: CENTRO HISTORICO

ÁREA: RAMBLA - MENDEZ NUÑEZ

MANZANA Nº

150

FICHA:

CH-14

HOJA:

6 de 7



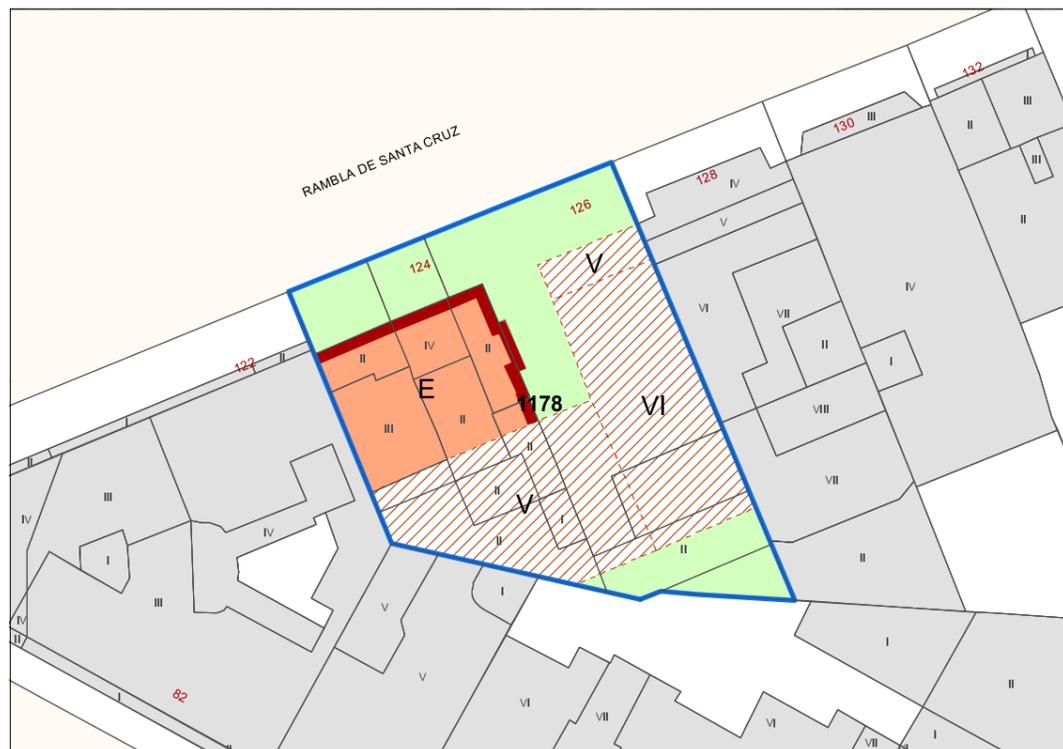
VALORACIÓN DEL ELEMENTO

- Valores intrínsecos:** Autenticidad Integridad Representatividad
- Valores patrimoniales:** Histórico Artístico Simbólico/Identitario
- Valores potenciales:** Contexto urbano Puesta en valor Vulnerabilidad

Valores identificados: Su protección queda justificada por su notable valor artístico al tratarse de uno de los inmuebles destacados en el lenguaje neocanario entre los que se conservan en la ciudad. En general el edificio conserva íntegramente sus características originales. Es de autoría del arquitecto José Enrique Marrero Regalado, arquitecto de reconocida trayectoria. Se valora su fachada y volumetría con el esbelto torreón que le concede la singularidad al edificio, y el espacio libre ajardinado que constituye un complemento ambiental que realza la edificación y contribuye positivamente al paisaje de la Rambla de Santa Cruz.

Sistema patrimonial: Neocanario. Marrero Regalado.

PLANO DE ORDENACIÓN



- | | | | | | |
|--|-----------------------------|--|------------------------------------|--|-----------------------------------|
| | Límite de parcela vinculada | | Fachada protegida | | Edificación protegida (Parcial) |
| | Proyecto conjunto | | Espacio libre de parcela vinculada | | Edificación protegida (Ambiental) |
| | Límite de Entorno de BIC | | Área de ampliación permitida | | Edificación protegida (Integral) |

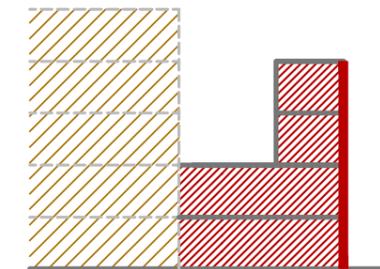
PROTECCIÓN ASIGNADA

Nivel de protección: AMBIENTAL

Elementos a proteger: Se protege la volumetría y la fachada con todos sus elementos originales, el torreón y terrazas abiertas, las pérgolas, carpinterías y balcones de madera, cubiertas, tejadillos y barandillas metálicas.

INTERVENCIONES PERMITIDAS

- Mantenimiento:** Permitido
- Conservación:** Permitido
- Restauración:** Permitido
- Consolidación:** Permitido
- Rehabilitación:** Permitido
- Reconstrucción:** Permitido
- Reestructuración:** Prohibido
- Remonta y ampliación:** Prohibido*



INTERVENCIONES PARTICULARES EN EL ELEMENTO

Con carácter general se permiten las obras del grado de protección Ambiental reguladas en la Normativa del Catálogo, con las siguientes precisiones:

- Se conservará la primera y segunda crujía y el torreón de la edificación (ver plano de ordenación de la edificación protegida). Además, se preservarán tanto la fachada principal como la lateral con todos aquellos elementos ornamentales y arquitectónicos originales de la edificación, tal como el balcón lateral cubierto.
- Se permiten obras de conservación y mantenimiento de la cubierta.
- Se permiten obras de adecuación y rehabilitación de las estancias interiores.
- *Se permiten obras de ampliación en la parcela vinculada hasta 5 y 6 alturas, sin afección a la edificación protegida (ver plano de ordenación y sección tipo).
- En la fachada principal se eliminará el arco situado en el extremo izquierdo de la planta baja y se completará el almohadillado del zócalo y su cornisa en todo el contorno visto de la 1ª crujía, tanto hacia el frente como al patio lateral.
- Para mejorar la presencia urbana del edificio protegido y teniendo en cuenta que se encuentra un nivel por encima de la rasante de la vía pública, el suelo de la parcela en el espacio de retranqueo en el frente del edificio y en el patio lateral, que se genera en la parcela vinculada, podrá elevarse hasta la altura del piso terminado de la planta baja pudiendo ser ocupado su subsuelo con edificación, a modo de zócalo ciego hacia la calle. No obstante, se deberá conservar la rejería negra y su juego compositivo, así como el óculo sobre el paso peatonal (aunque éste se anule) y la apertura de un nuevo hueco de garaje más funcional. De este modo se conseguirá conservar un elemento que fue diseñado en el proyecto original y que se entiende como parte de la fachada del inmueble.

Firmado por: FERMIN GARCIA MORALES - ARQUITECTO
SARA JACINTO RODRIGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO

Fecha: 30-04-2025 11:49:33
Fecha: 30-04-2025 11:51:38

Nº expediente administrativo: 2024-008303 Código Seguro de Verificación (CSV): 0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487

Comprobación CSV: <https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/0FA67F7419FA46BBF3C2D5122AB36487>

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2025 10:45:41

- 25/26 -

Fecha de emisión de esta copia: 19-06-2025 12:03:42





ANEXO PLANIMÉTRICO

