

Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo**Servicio de Planeamiento y Gestión****ANUNCIO**

1763

973219

Expediente nº: 8303/2024.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno de Santa Cruz de Tenerife, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de abril de 2026, adoptó, entre otros, acuerdo cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal:

“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.

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 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”.

De conformidad con los artículos 155 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y 103 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, la parte dispositiva del acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación Menor nº 4 del PGOU-05, junto con la documentación de carácter normativo, se publican en el Boletín Oficial de Canarias y en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, entrando en vigor a los quince (15) días hábiles de esta última publicación.

En Santa Cruz de Tenerife, a seis de mayo de dos mil veintiséis.

LA SECRETARIA DELEGADA, Belinda Pérez Reyes, documento firmado electrónicamente.

MODIFICACIÓN MENOR N°4 PGOU-05

Aprobación definitiva, abril 2026



SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE



Santa Cruz de Tenerife
AYUNTAMIENTO

NORMATIVA
Modificación Menor nº4 PGOU-05
Aprobación Definitiva, abril 2026

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. La ficha adjunta a la presente normativa sustituirá, a partir de su entrada en vigor, a la ficha de ordenación detallada de la manzana nº150, en el ámbito Centro Histórico, Área Rambla-Méndez Núñez.
2. Las actuaciones que pretendan realizarse en el inmueble sito en Rambla de Santa Cruz, 124, se regirán por lo dispuesto en la ficha específica relativa al inmueble que se adjunta a la nueva ficha de la manzana nº150, adjunta a esta Normativa.
3. 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.


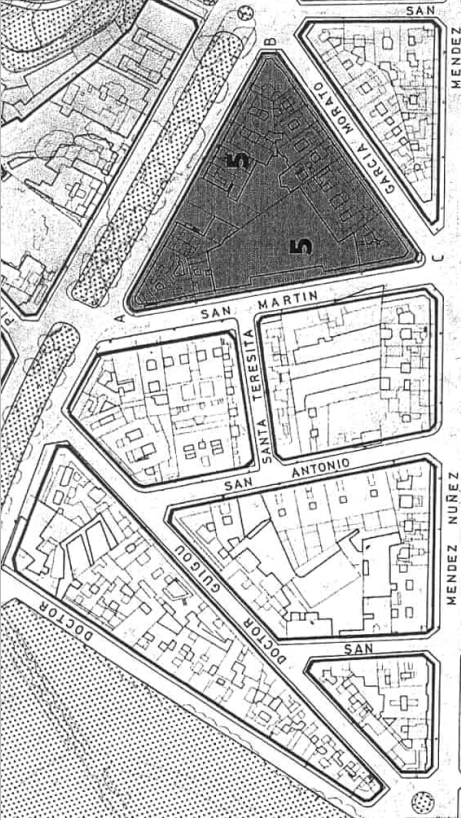
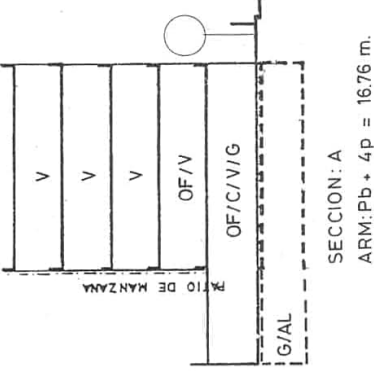
La presente Modificación Menor estará vigente hasta la entrada en vigor del nuevo Catálogo de Protección de Santa Cruz de Tenerife que deberá incorporar la ficha adjunta a la presente Normativa, momento a partir del cual le serán de aplicación al inmueble sito en Rambla de Santa Cruz, 124, además, las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

<p>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA MODIFICACIÓN DEL PGOU-82 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL. 1/2000 Texto Refundido Enero 2005 SANTA CRUZ DE TENERIFE</p>	<p>ÁMBITO: CENTRO HISTORICO ÁREA: RAMBLA - MENDEZ NUÑEZ</p>	<p>FIGURA CH-14 HOJAS 1 de 7</p>	<p>MANZANA Nº 150</p>	
<p>CONDICIONES NORMATIVAS</p>				
<p>PLANO: Ordenación General Escala: 1/2000</p>				
	<p>CONDICIONES GENERALES</p> <p>Las determinaciones particulares sobre régimen y gestión figuran en el fichero de ordenación permORIZADA del área en que se incluye la manzana.</p> <p>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.</p> <p>■ CONDICIONES PARTICULARES</p> <p>C. RAMBLA DE SANTA CRUZ</p> <ul style="list-style-type: none"> * TRAMO : AB. * SECCION POTENCIAL : A. (Excepto edificios sometidos a Normativa de Protección). * NORMATIVA PARTICULAR: <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>C. GARCIA MORATO</p> <ul style="list-style-type: none"> * TRAMO : BC. * SECCION POTENCIAL : A. (Excepto edificios sometidos a Normativa de Protección). * NORMATIVA PARTICULAR: <ul style="list-style-type: none"> - Idem. Normativa que en el tramo AB. <p>C. SAN MARTIN</p> <ul style="list-style-type: none"> * TRAMO : CA. * SECCION POTENCIAL : A. (Excepto edificios sometidos a Normativa de Protección). * NORMATIVA PARTICULAR: <ul style="list-style-type: none"> - Idem. Normativa que en el tramo AB. 			
<p>SECCIONES POTENCIALES</p> 				



FECHA:
CH-14
HOJA:
2 de 7

MANZANA Nº
150

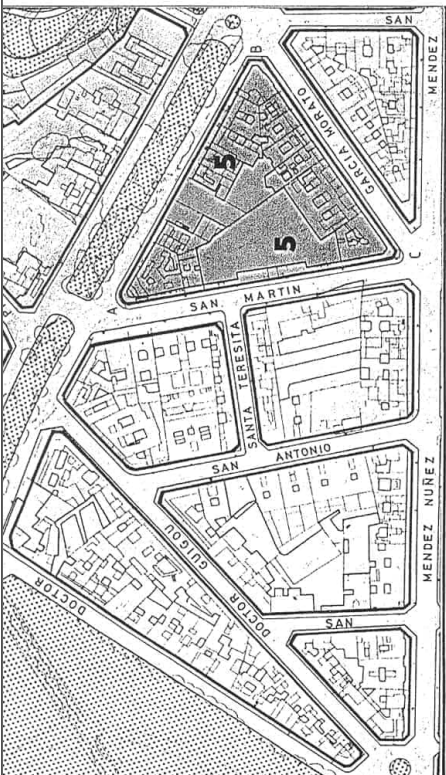
AMBITO: CENTRO HISTORICO
ÁREA: RAMBLA - MENDEZ NUÑEZ

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
MODIFICACIÓN DEL PCOU-82 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL - 1/2000
SANTA CRUZ DE TENERIFE
Texto Refundido Enero 2005

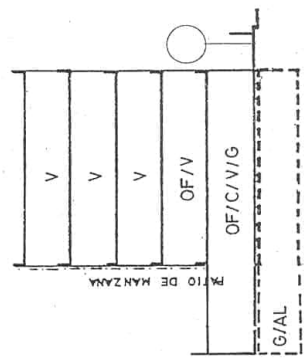
CONDICIONES NORMATIVAS

PLANO: Ordenación General Escala: 1/2000

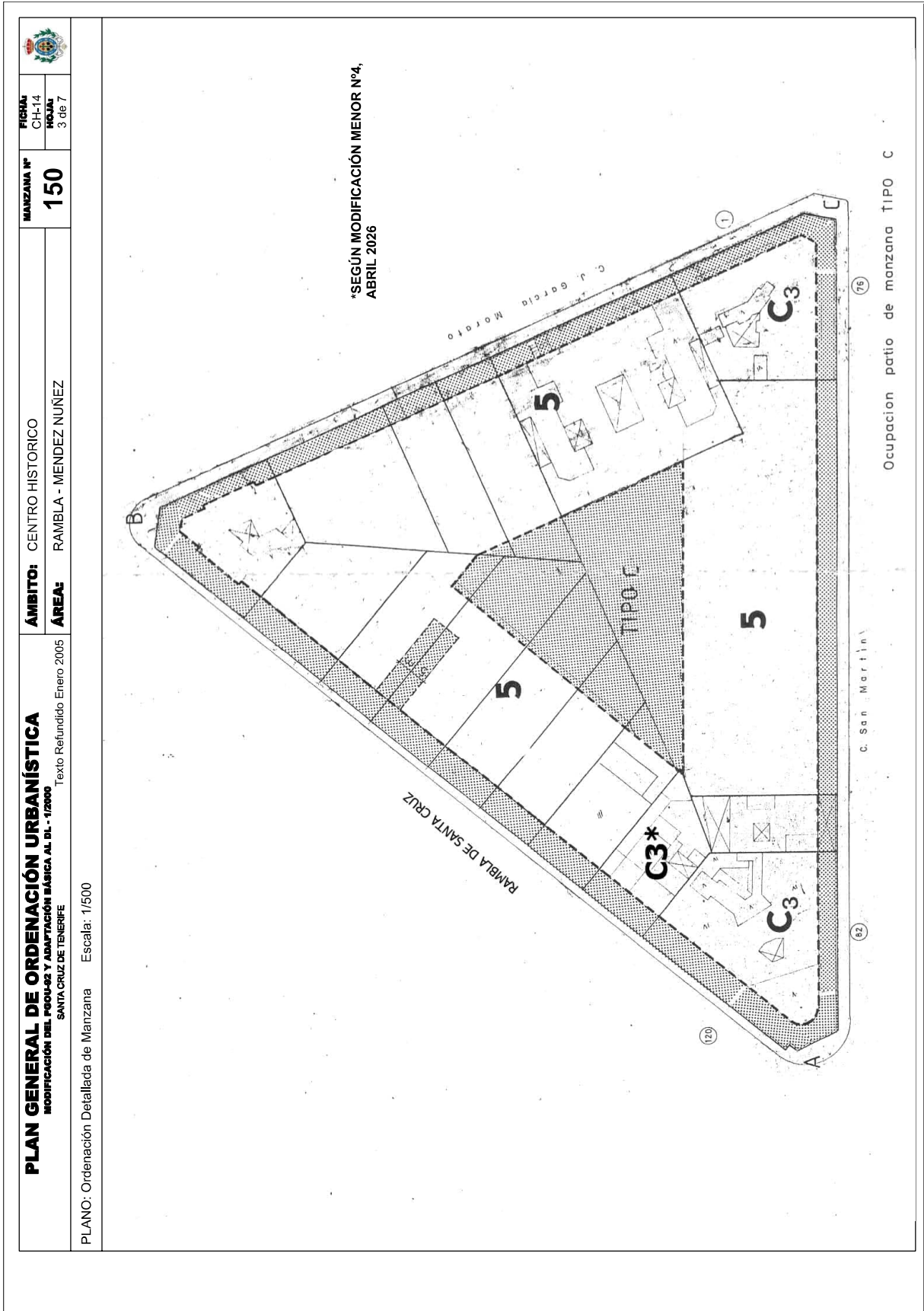
- EDIFICIOS SOMETIDOS A NORMATIVA DE PROTECCION NIVEL 3
- C. RAMBLA DE SANTA CRUZ, 120 / SAN MARTÍN, 82
- C. GARCÍA MORATO, 1 / SAN MARTÍN, 76
- C. RAMBLA DE SANTA CRUZ, 124



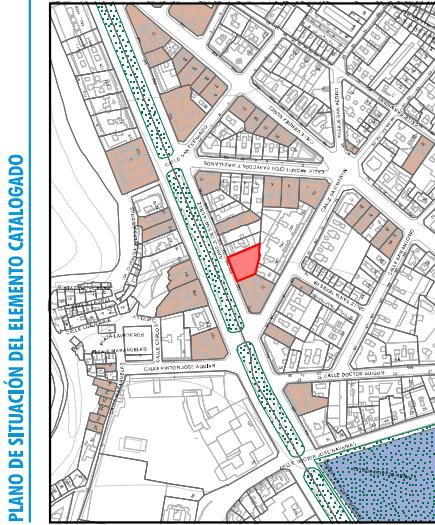
SECCIONES POTENCIALES (



SECCION: A
ARM: Pb + 4p = 16.76 m.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA MODIFICACIÓN DEL PGOU-02 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL. 1/2000 SANTA CRUZ DE TENERIFE Texto Refundido Enero 2005	ÁMBITO: CENTRO HISTORICO	FICHA: CH-14	
	ÁREA: RAMBLA - MENDEZ NUÑEZ	MANZANA Nº: 150	



PLANO DE SITUACIÓN DEL ELEMENTO CATALOGADO

DATOS IDENTIFICATIVOS

Referencia Catastral Parcela:
7703002CS75705

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 retranqueada con jardín lateral.

Clase y categoría de suelo:
Suelo Urbano Consolidado

ESTADO DE CONSERVACIÓN Y USO

General: En buen estado

Fachadas: Buen estado

Cubierto: En buen estado

Observaciones:
Visita realizada el 14/03/2025.

<p>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA MODIFICACIÓN DEL PGOU-02 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL - 1/2000 SANTA CRUZ DE TENERIFE</p> <p>Texto Refundido Enero 2005</p>	<p>ÁMBITO: CENTRO HISTORICO</p> <p>ÁREA: RAMBLA - MENDEZ NUÑEZ</p>	<p>MANZANA Nº 150</p> <p>FICHA CH-14 HOJA 5 de 7</p> 
<p>DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ELEMENTO</p> <p>Tipología: Casa unifamiliar</p> <p>Estilo: Neocanario</p> <p>Número de plantas: 2-4 Remonta: No</p> <p>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.</p>		
<p>DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL ELEMENTO</p> <p>Elementos de interés: Torreón con terraza abierta, balcones en madera, cubiertas y tejadillos, barandillas y canes.</p> <p>Sistema constructivo y materiales empleados: Estructura de fábrica de ladrillo o mampostería, estructura de hormigón (pilares y forjado), cubierta inclinada.</p> <p>Elementos discordantes:</p> <p>Elementos perdidos:</p>		
		
<p>VALORACIÓN Y DESCRIPCIÓN HISTÓRICA</p> <p>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.</p> <p>Bibliografía: VV.AA: Marrero Regalado (1897-1956): La arquitectura como escenografía, Santa Cruz de Tenerife, 1992, pág. 267.</p>		

<p>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA MODIFICACIÓN DEL POU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL. 1/2000 SANTA CRUZ DE TENERIFE</p> <p>Texto Refundido Enero 2005</p>	<p>ÁMBITO: CENTRO HISTORICO</p> <p>ÁREA: RAMBLA - MENDEZ NUÑEZ</p>	<p>FICHA: CH-14</p> <p>HOJA: 6 de 7</p>	<p>MANZANA Nº 150</p>
---	--	---	---

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 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 realiza la edificación y contribuye positivamente al paisaje de la Rambla de Santa Cruz.

Sistema patrimonial: Neocanario. Marrero Regalado.

PROTECCIÓN ASIGNADA

Nivel de protección: **AMBIENTAL**

INTERVENCIONES PERMITIDAS

Mantenimiento: Permitido

Conservación: Permitido

Restauración: Permitido

Consolidación: Permitido

Rehabilitación: Permitido

Reconstrucción: Permitido

Reestructuración: Permitido

Ampliación: Permitido

Remonta: Prohibido

PLANO DE ORDENACIÓN

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 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 realiza la edificación y contribuye positivamente al paisaje de la Rambla de Santa Cruz.

Sistema patrimonial: Neocanario. Marrero Regalado.

INTERVENCIONES PARTICULARES EN EL ELEMENTO

Con respecto a la edificación protegida se establecen los siguientes criterios de intervención:

- 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.
- Los paños ciegos mantendrán tonos blancos en sus variaciones, evitando acabados brillantes. Los elementos de fachada (balcones, carpinterías, marcos de huecos y ménsulas bajo el alero del torreón) deberán pintarse en el cromatismo verde actual o marrón oscuro, utilizando el mismo color para todos ellos.
- El zócalo del cuerpo principal de la edificación protegida no podrá alterarse la lectura volumétrica del cuerpo principal ni modificar la jerarquía compositiva entre basamento y volumen superior.
- Los materiales y tratamiento formal deberán mantener el carácter de basamento pesado bajo el cuerpo principal, diferenciándose, en su caso, del cerramiento de parcela. La apertura de huecos hacia el espacio de separación será admisible siempre que resulte coherente con la composición general de las fachadas protegidas.

Con respecto a la nueva edificación, se adoptan las siguientes determinaciones:

- Se deberá retraer al menos 6.5 metros respecto a la alineación de la parcela, para contribuir a mejorar la percepción del inmueble protegido.
- Se separará al menos 4 metros respecto a la fachada lateral del inmueble protegido hasta la segunda crujía, como garantía de independencia volumétrica y adecuada transición entre lo protegido y lo nuevo.
- El tratamiento de las nuevas fachadas, en general, han de ser planas y compositivamente ordenadas, sencillas y sobrias.
- Los colores de las fachadas deben ser neutros y contenidos, con predominio del blanco o tonos claros, asegurando que la edificación no sobresalga de manera ostensiva respecto a la edificación protegida. Se recomienda el uso de materiales con acabados mate o satinados.

También se han establecido criterios de ordenación del espacio libre delantero y su cerramiento:

La preservación del carácter abierto del jardín delantero como elemento configurador del ambiente urbano de la Rambla. La posibilidad de modificar la cota del espacio libre delantero y de separación entre lo protegido y lo nuevo a nivel de rasante de la acera, favoreciendo la continuidad visual entre el inmueble y el espacio público.

Se podrá eliminar el cerramiento del tramo ubicado frente a la nueva edificación y espacio libre.

Frente a la edificación protegida, se podrá eliminar o sustituir por un nuevo cerramiento, siempre que no supere la altura del cerramiento de obra existente.

	FIGURA: CH-14 REGUL: 7 de 7	MANZANA Nº: 150	ÁMBITO: CENTRO HISTORICO ÁREA: RAMBLA - MENDEZ NUÑEZ	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA MODIFICACIÓN DE LAS ZONAS Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL. 1/2000 Texto Refundido Enero 2005 SANTA CRUZ DE TENERIFE

ANEXO PLANIMÉTRICO

