Excmo. Ayuntamiento
SANTA CRUZ DE TENERIFE

EL ILMO. SR. DON JAVIER RIVERO RODRÍGUEZ CONCEJAL-SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.

CERTIFICA: Que la Junta de Gobierno de la Ciudad de Santa Cruz de Tenerife, en sesión Ordinaria celebrada el día 19 de octubre de 2026 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

12.- EXPEDIENTE 12/2026/GMU RELATIVO A ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA M-8, ÁMBITO SALUD-PERÚ, ÁREA CUESTA PIEDRA-2 (FICHA SP-5), PROMOVIDO POR COTSWORLDS PROJECT, S.L., A LOS EFECTOS DE SU APROBACIÓN INICIAL.

Vista la propuesta de acuerdo emitida de conformidad con lo preceptuado en el Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración de este Ayuntamiento, en la Ley 7/2015, de 1 de abril, de los municipios de Canarias, y demás normas y preceptos de aplicación, así como, en su caso, el resto de documentos que integran el expediente, de los que se derivan los siguientes Antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En fecha 19 de febrero de 2026, mediante R.E. 1753/2026, se presenta ante esta Gerencia Municipal de Urbanismo por parte de COTSWOLDS PROJECT, S.L., Estudio de Detalle relativo a la parcela situada en manzana M8, ubicada en el Ámbito Perú_Salud del Área Cuesta Piedra 2 en Santa Cruz de Tenerife, con el fin de solicitar su tramitación y aprobación.

No obstante, el 3 de marzo de 2026, se vuelve a presentar nuevo escrito en el que se solicita sustituir el documento del Estudio de Detalle presentado anteriormente, por el que se presenta adjunto a este registro nº2301/2026.

Por último, en fecha 28 de abril de 2026 y R.E. 4922/2026, se presenta nuevo escrito en el que se manifiesta que se aporta nuevamente la documentación del Estudio de Detalle tras reunión mantenida en la Gerencia de Urbanismo, solicitando que se “sustituya la documentación por la aportada en el día de hoy”.

SEGUNDO.- En fecha 19 de junio de 2026 es emitido informe por parte del Servicio de Planeamiento y Gestión, sobre la propuesta de Estudio de Detalle presentada, finalmente, el 28 de abril de 2026 y R.E. 4922/2026, que concluye que “no puede considerarse como una propuesta válida para iniciar la tramitación, el documento técnico de Estudio de Detalle presentado para la Manzana M-8 de referencia. Se deberá aportar la documentación técnica que justifique las cuestiones planteadas en este informe que permitan asegurar la compatibilidad legal de la propuesta proyectada.”

Dicho informe es notificado y recibido el mismo día 19 de junio de 2026.

TERCERO.- En fecha 31 de julio de 2026 (R.E. 9359/2026) se presenta escrito por parte de COTSWOLDS PROJECT, S.L., manifestando que habiendo recibido el informe emitido por el Servicio de Planeamiento y Gestión, aportan la documentación del Estudio de Detalle subsanada de conformidad con el mismo.

Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 16340131037053536362 en la siguiente dirección: https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion

CUARTO.- En fecha 5 de agosto de 2026 se emite informe técnico por parte del Servicio de Planeamiento y Gestion, sobre la documentación presentada el 31 de julio de 2026 que concluye:
"puede considerarse como una propuesta válida para iniciar la tramitación, el documento técnico de Estudio de Detalle presentado para la Manzana M-8 de referencia. Todo ello, sin perjuicio del resto de informes preceptivos y de la normativa sectorial aplicable."

QUINTO.- En fecha 13 de octubre de 2026, el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo acordó aprobar inicilamente el citado Estudio de Detalle, así como su elevación a la Junta de Gobierno de la Ciudad

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- El apartado a) del artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (en adelante, 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.

II.- La legislación de la Comunidad Autónoma de Canarias en la materia está constituida fundamentalmente por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSENPC) y por el Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, en adelante, RPC.

III.- 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".

IV.- El artículo 134 de la LSENPC establece que los estudios de detalle son instrumentos que complementan la ordenación urbanística, estando excluidos, por su escasa dimensión e impacto, del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, tal y como establece el artículo 150.4 de la LSENPC. En cualquier caso, y de acuerdo con los artículos 9 y 83 de la LSENPC, los estudios de detalle quedan sometidos a los principios de jerarquía, competencia y especialidad que informan y ordenan las relaciones entre los distintos instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística.

V.- De acuerdo con el artículo 150.1 de la LSENPC, "Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, en lo relativo a las alineaciones y rasantes, volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como accesibilidad y eficiencia energética".
Asimismo, y a tenor del número 2 del referido artículo, "podrán regular determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada".

Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 16340131037053536362 en la siguiente dirección: https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion

VI.- Las limitaciones de los estudios de detalle vienen fijadas en el artículo 150.3 de la LSENPC, según el cual no podrán:
- Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito.
- Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

VII.- Por lo que respecta a su elaboración y aprobación, el artículo 150.4 de la LSENPC remite a lo dispuesto en el artículo 147 para los planes parciales y especiales, según corresponda en función del objeto del estudio de detalle.

VIII.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
Como antecedente de interés para el presente expediente, se entiende conveniente recordar que en fecha 26 de mayo de 2017, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife aprobó definitivamente el "Estudio de Detalle de la Parcela Abierta Específica AE-26, Ámbito 3.8.2 Cuesta Piedra" (BOC nº211 de fecha 02/11/2017). (Expediente 2014012649). Dicho Estudio de Detalle se aprobó en desarrollo de las determinaciones del Plan General de Ordenación aprobado en el año 2013.
Sin embargo, como es sabido, a partir del 27 de octubre de 2020, cuando se publicó en BOC nº 219 el Acuerdo de la Comisión Autonómica de Informe Único, adoptado en sesión celebrada el 2 de octubre de 2020, por el que se tomaba de conocimiento de la Sentencia, de 21 de julio de 2017 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, que declaraba la nulidad de dicho PGO-13, decayó la vigencia del PGO-13 y, por tanto, de todos los instrumentos de planeamiento aprobados en su desarrollo, recobrando vigencia el PGOU-05.
Por tanto, la nulidad del PGO-13 afectó igualmente al Estudio de Detalle aprobado en 2017 para la parcela abierta específica AE-26, que es equivalente a la manzana M-8 del vigente PGOU-05.
A la vista de lo anterior, el presente Estudio de Detalle tiene por objeto completar o desarrollar lo previsto en el vigente PGOU-05 (Texto Refundido De La Modificación del PGOU-92 Adaptación Básica Al Decreto Legislativo 1/2000, aprobado definitivamente, de forma parcial, por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2005. Dicho Acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº29, de 10 de febrero de 2006. El texto íntegro de las Normativa Urbanística del Plan General - Adaptación Básica se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº30, de 1 de marzo de 2006, y los parámetros de ordenación pormenorizada se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº23, de 15 de febrero de 2007.)
Así, dicho PGOU-05, en la ficha SP-5, Ámbito Salud-Perú, Área Cuesta Piedra-2, delimita la manzana M-8, disponiendo que se trata de un suelo clasificado como suelo urbano consolidado (SUC), con un uso y tipología característico de residencial abierta.
De acuerdo con la ficha de ordenación SP-5, a la Manzana M-8 se le asigna una tipología de Edificación Abierta, cuyo uso principal será el residencial, siendo la altura máxima permitida de once (11) plantas, según se indica en la sección característica (zócalo + planta diáfana + 9 plantas). La edificabilidad será de 23.700,00 m², a desarrollar según la ordenación detallada y sección característica contenida en las Condiciones Particulares de esta ficha.
Si bien en esta ficha se define una propuesta de ordenación detallada, entre otras instrucciones, se indica lo siguiente:
"A través del correspondiente Estudio de Detalle podrá proponerse una ordenación alternativa a la propuesta, siempre y cuando se respeten los aprovechamientos y la altura máxima establecida".

Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 16340131037053536362 en la siguiente dirección: https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion

Por tanto, este Estudio de Detalle “propone como una manzana cerrada que conforma un patio de manzana central que solo podrá quedar ocupado en el bajo rasante (Patio de manzana tipo B según las Ordenanzas de la Edificación). Todo el perímetro se diseña con edificación alineada vial excepto en los dos volúmenes que colmatamos la altura máxima permitida (XI plantas) donde se propone un jardín delantero que permite dotar a estos volúmenes de una mayor separación a las edificaciones colindantes.”

IX.-CONTENIDO DOCUMENTAL.
En cuanto al contenido documental de los estudios de detalles, en virtud del artículo 140.3 de la LSENPC, deben contener memoria justificativa, planos de información y planos de ordenación; mientras que, de acuerdo con el número 4 del citado precepto legal, deben contener un análisis de integración paisajística que formará parte de la documentación informativa. En este sentido, en el informe técnico del Servicio de Planeamiento y Gestión de fecha 5 de agosto de 2026 obrante en el expediente administrativo se hace constar expresamente que el Estudio de Detalle presentado el 31 de julio de 2026 está formado por único archivo digital, formato pdf, con 34 páginas, que contiene:

- I. Memoria Justificativa (comprende desde la página 1 hasta la página 10)

- II. Planos de Información: (comprende desde la página 11 hasta la página 18)

- III. Planos de Ordenación: (comprende desde la página 19 hasta la página 28)

- IV. Análisis de Integración Paisajística: (comprende desde la página 29 hasta la página 34)

El documento está firmado electrónicamente el con fecha 31 de julio de 2026 por los arquitectos D. José María Lahuerta Casanova y D. Omar Páez Albitre.

Por tanto, contiene la documentación preceptiva para su tramitación.

X.- A tenor del artículo 147 del LSENPC y artículos 85 y 86 del RPC, los estudios de detalle podrán ser elaborados y propuestos por cualquier sujeto público o privado, en los términos fijados por el plan general, correspondiendo su aprobación inicial al órgano municipal competente de acuerdo con la legislación de régimen local, previo informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales.

XI.- De acuerdo con el artículo 86 del RPC, para la elaboración y la aprobación de los estudios de detalle se estará a lo previsto para los planes parciales y especiales en cuanto sea conforme con su objeto, con las siguientes singularidades:
a) Se presentará el borrador de estudio de detalle acompañado de la documentación acorde a su objeto.
b) Tras el análisis de la documentación si esta fuera incompleta se requerirá de subsanación por los servicios técnicos municipales.
c) La aprobación inicial corresponderá al Pleno del ayuntamiento, previo informe técnico y jurídico. No obstante, en los municipios de gran población, esta aprobación inicial corresponde a la Junta de Gobierno Local.
d) Se someterá a información pública por plazo de un mes anunciado, en la forma prevista para los planes parciales y especiales.
De acuerdo con el articulo 80.1 del RPC, la publicación deberá realizarse a través de un anuncio en el Boletín Oficial de Canarias, a partir del cual computará el plazo de un mes y en, al menos, uno de los periódicos de mayo difusión de la isla y en la sede electrónica del ayuntamiento.

Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 16340131037053536362 en la siguiente dirección: https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion

e) Simultáneamente se someterá a audiencia de los propietarios afectados que no hubieran suscrito la iniciativa.
f) Se solicitarán los informes preceptivos que exija la legislación sectorial cuando el ámbito de ordenación estuviera afectado por los mismos.
g) Para la contestación de las alegaciones se estará a las disposiciones de los planes parciales y especiales.
h) La aprobación definitiva corresponde al Pleno del municipio, previo informe técnico y jurídico.
i) Transcurrido el plazo preceptivo sin que se hubiera adoptado acuerdo, el estudio de detalle se entenderá aprobado en los mismos términos que los planes parciales de iniciativa privada de acuerdo con la Ley.

El estudio de detalle se publicará en la forma prevista para los planes parciales y especiales al objeto de su entrada en vigor.

XII.- Consta en el expediente administrativo informe técnico del Servicio de Planeamiento y Gestión de fecha 5 de agosto de 2026, en el que se manifiesta:
"2.a) Con respecto al contenido documental del Estudio de Detalle, se hace referencia a lo indicado en Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, (LSENPC), vigente desde el 1 de septiembre de 2017.
2.b) En cuanto a la propuesta proyectual de ordenación urbanística del Estudio de Detalle presentado, donde se incluye la totalidad del ámbito de actuación de la M-8, sin entrar a valorar la parte de la parcela edificada, la propuesta se ajusta a los parámetros urbanísticos del planeamiento vigente Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo) (PGOU-05).
2.c) En relación a la valoración de la implantación de la propuesta presentada y su relación con el entorno urbano, se admite la misma.
2.d) Por otro lado, se recuerda que este informe no entra a valorar la edificabilidad agotada en la primera fase, porque no es objeto de un Estudio de Detalle. Por tanto, las superficies indicadas en la memoria y planos sobre edificabilidad y superficies computables se entienden que son meramente orientativos. Se deberán justificar las mismas con el proyecto de edificación propuesto, cuya edificabilidad máxima no podrá superar los 23.700,00 m².(…).A tal efecto, se está tramitando Informe de Viabilidad Urbanística Manzana M-8 Cuesta Piedra en el Servicio de Licencias"
Y concluye que puede considerarse como una propuesta válida para iniciar la tramitación, el documento técnico de Estudio de Detalle presentado para la Manzana M-8 de referencia. Todo ello, sin perjuicio del resto de informes preceptivos y de la normativa sectorial aplicable.

XIII.- 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 de Santa Cruz de Tenerife "La aprobación que no ponga fin a la tramitación municipal de los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística". Asimismo, y de acuerdo con el artículo 127.1.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, corresponde a la Junta de Gobierno Local "La aprobación de los proyectos de instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva o provisional corresponda al Pleno".

Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 16340131037053536362 en la siguiente dirección: https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion

A la vista de los antecedentes de hecho y consideraciones jurídicas expuestos, el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo acordó elevar el presente expediente a la Junta de Gobierno de la Ciudad de Santa Cruz de Tenerife, a fin de que se adopte, si procede el siguiente:

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Santa Cruz de Tenerife por unanimidad de los miembros presentes

ACUERDA

A la vista de los antecedentes de hecho y fundamentos de Derecho expuestos, procede elevar propuesta al órgano competente a los efectos que resuelva:

PRIMERO.- APROBAR INICIALMENTE EL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA M-8, ÁMBITO SALUD-PERÚ, ÁREA CUESTA PIEDRA-2 (FICHA SP-5), promovido por COTSWOLDS PROJECT, S.L., de conformidad con la documentación técnica presentada por el promotor en fecha 31 de julio de 2026, R.E. 9359/2026, que contiene:

- I. Memoria Justificativa.
- II. Planos de Información.
- III. Planos de Ordenación.
- IV. Análisis de Integración Paisajística.

El Estudio de Detalle está formado por un único archivo digital, formato pdf, firmado electrónicamente con fecha 31 de julio de 2026 por los arquitectos D. José María Lahuerta Casanova y D. Omar Páez Albitre, siendo su Código Seguro de Verificación (CSV): 32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036.

Se advierte, no obstante, de que, dado que no procede entrar a valorar la edificabilidad agotada en la primera fase, porque no es objeto de un Estudio de Detalle, las superficies indicadas en la memoria y planos sobre edificabilidad y superficies computables se entienden que son meramente orientativos. Se deberán justificar las mismas con el proyecto de edificación propuesto, cuya edificabilidad máxima no podrá superar los 23.700,00 m².

SEGUNDO.- Someter el expediente y el documento aprobado inicialmente al trámite de información pública por plazo de un (1) mes, previa inserción de los correspondientes anuncios en el Boletín Oficial de Canarias, en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, en un diario de los de mayor difusión de la isla, y en la sede electrónica de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife.

Conforme al artículo 7.e) de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno, están sometidos a publicidad activa los documentos que, conforme a la legislación sectorial vigente, deban ser sometidos a un período de información pública durante su tramitación, por lo que en los anuncios se indicará la dirección electrónica en la que podrá accederse a la documentación que conforma dicho expediente.

TERCERO.- Simultáneamente, someter el expediente y el documento aprobado inicialmente al trámite de consulta de las Administraciones Públicas cuyas competencias puedan resultar afectadas.

CUARTO.- Notificar el presente Acuerdo al promotor.

Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 16340131037053536362 en la siguiente dirección: https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion

El presente acuerdo no agota la vía administrativa por tratarse de un acto de trámite no cualificado frente al que no cabe la interposición de recurso alguno. No obstante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 112.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la oposición al mismo podrá alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

Y para que así conste y surta sus efectos, expido la presente de orden y con el visto bueno del Excmo. Sr. Alcalde, haciendo la salvedad, conforme prescribe 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, que el borrador del acta donde se contiene el presente acuerdo aún no ha sido aprobado, quedando, en consecuencia, a reserva de los términos que resulten de la misma, en Santa Cruz de Tenerife a la fecha de mi firma.

Visto Bueno
EL ALCALDE,

JOSE MANUEL BERMUDEZ ESPARZA - Alcalde - 19/10/2026 15:17:09

JAVIER RIVERO RODRIGUEZ - Concejal - 19/10/2026 13:37:54

Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 16340131037053536362 en la siguiente dirección: https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion