

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE LA FRONTERA

DOCUMENTO DE LA FASE I

BORRADOR DEL PLAN Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)
ADAPTACIÓN AL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE EL HIERRO

ISLA DE EL HIERRO

Junio 2026

DOCUMENTO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA MEMORIA INFORMATIVA



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES Y POLÍTICA TERRITORIAL



AYUNTAMIENTO DE LA FRONTERA

**CARO & MAÑOSO
FERNÁNDEZ DUQUE**
ARQUITECTURA Y URBANISMO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE LA FRONTERA

DOCUMENTO DE LA FASE I BORRADOR DEL PLAN Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

ADAPTACIÓN AL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE EL HIERRO

ISLA DE EL HIERRO

JUNIO 2026

DOCUMENTO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA MEMORIA INFORMATIVA

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA FRONTERA



UTE CARO & MAÑOSO – FERNÁNDEZ DUQUE
SANTA CRUZ DE LA PALMA

"EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR LA UTE "CARO&MAÑOSO – FERNÁNDEZ DUQUE". SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO"

EQUIPO REDACTOR

ARQUITECTURA Y URBANISMO

UTE CARO & MAÑOSO ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.- FERNANDEZ DUQUE Y ASOCIADOS, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.L.P.

Directores y Coordinadores de Proyectos

- D. ÁNGEL M. CARO CANO, Arquitecto y Urbanista
- D. JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, Arquitecto y Urbanista
- D. JOAQUÍN MAÑOSO VALDERRAMA, Arquitecto y Urbanista

Personal Técnico

- D^a. MARÍA CARO CONCEPCIÓN, Arquitecta y Urbanista
- D^a. ELENA FERNÁNDEZ PIÑERO, Arquitecta y Urbanista
- D. PEDRO GONZÁLEZ SÁNCHEZ, Arquitecto Técnico y Graduado en Arquitectura Técnica

Delineación y maquetación

- D. VÍCTOR MANUEL RODRÍGUEZ DUQUE, Delineante y Técnico Informático SIG
- D. JOSÉ TOMÁS DÍAZ GONZÁLEZ, Delineante
- D^a. CRISTINA RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, Administrativo
- D^a. MARÍA VICTORIA GARCÍA PÉREZ, Delineante
- D. JUAN FRANCISCO SICILIA TEJERA, Delineante
- D. JOSÉ ILIDIO MARRERO PÉREZ, Delineante

Asesor Jurídico

- D. SERGIO GARCÍA DELGADO, Licenciado en Derecho

Asesor Geografía

- D. JOSÉ LEÓN GARCÍA RODRÍGUEZ, Profesor Emérito Geografía Humana ULL

Asesor Economía

- D. RICARDO GARCÍA ZALDÍVAR, Licenciado Ciencias Económicas

Estudios de Evaluación Ambiental (BIOSFERA XXI ESTUDIOS AMBIENTALES, SL)

- D. RICARDO GARCÍA DEL MORAL, Licenciado en Geología

Estudios de Infraestructuras Viarias y Movilidad (TECAMAC, S.A.)

- D. FRANCISCO JAVIER GONZÁLEZ GONZÁLEZ, Ingeniero Proyectista (Caminos, Canales y Puertos)

Estudios de Infraestructuras: Redes urbanas (DIRTEN 26, S.L.)

- D. JOSÉ CARLOS RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ, Ingeniero Proyectista (Ingeniero Técnico Industrial)

Sistemas de Información Geográfica y Comunicación (GEO & BIGDATA intelligence, S.L.)

- D. JESÚS PIMENTEL CONDE, Ingeniero Técnico en Informática de Gestión
- D^a. MÓNICA HERNÁNDEZ DE ARMAS, Arquitecta (Especialista Sistemas de Información Geográfica)

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA REFERIDA A LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA ANTERIOR	6
1.1. OBJETO Y ALCANCE DEL ANÁLISIS.....	6
1.2. PLANEAMIENTO PREVIO CONSIDERADO	6
1.3. CONTENIDO PORMENORIZADO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	7
1.3.1. Núcleos y ámbitos con ordenación pormenorizada.....	7
1.3.2. Categorías de suelo urbano y delimitación de unidades de actuación	7
1.3.3. Suelo urbanizable y suelos sectorizados	8
1.3.4. Asentamientos rurales y agrícolas	8
1.3.5. Sistemas locales y sistemas generales	8
1.3.6. Ordenanzas, parámetros edificatorios y otras determinaciones pormenorizadas	8
1.4. GRADO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN	9
1.5. RELACIÓN ENTRE PLANEAMIENTO Y REALIDAD TERRITORIAL ACTUAL.....	9
2. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO PREVIO	11
2.1. COHERENCIA INTERNA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	11
2.2. ADECUACIÓN AL MODELO TERRITORIAL MUNICIPAL.....	11
2.3. ADECUACIÓN NORMATIVA SOBREVENIDA	11
2.4. DIFICULTADES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	12
2.5. CAPACIDAD DE LA ORDENACIÓN VIGENTE PARA RESPONDER A LAS NECESIDADES ACTUALES	13
3. PROBLEMÁTICA DETECTADA	14
3.1. PROBLEMAS DERIVADOS DE LA ANTIGÜEDAD DEL PLANEAMIENTO	14
3.2. PROBLEMAS DE DELIMITACIÓN, CLASIFICACIÓN O CATEGORIZACIÓN CON INCIDENCIA PORMENORIZADA	14
3.3. PROBLEMAS MORFOLÓGICOS Y FUNCIONALES DE LOS NÚCLEOS	14
3.4. PROBLEMAS DE ORDENANZAS Y PARÁMETROS EDIFICATORIOS.....	15
3.5. PROBLEMAS DOTACIONALES Y DE SISTEMAS LOCALES	15
3.6. PROBLEMAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA	15
3.7. PROBLEMAS AMBIENTALES, PAISAJÍSTICOS, PATRIMONIALES Y SECTORIALES.....	16
3.8. PROBLEMAS DE COORDINACIÓN ENTRE ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y MODELO SOCIOECONÓMICO MUNICIPAL	16
3.9. SÍNTESIS DE LA PROBLEMÁTICA	17

4. CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA 18

1. MEMORIA INFORMATIVA REFERIDA A LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA ANTERIOR

1.1. OBJETO Y ALCANCE DEL ANÁLISIS

El presente apartado tiene por objeto realizar una lectura crítica de la ordenación pormenorizada contenida en el Plan General de Ordenación de La Frontera vigente (PGO 2003), con el alcance propio de la fase de Borrador y Documento Inicial Estratégico (DIE). No se formula en él una nueva ordenación pormenorizada, ni se anticipan determinaciones sustantivas de la propuesta del nuevo Plan; su finalidad se limita a identificar las determinaciones pormenorizadas heredadas, su grado de adecuación a la realidad física, jurídica, ambiental y socioeconómica actual del municipio, y la problemática que justifica su revisión.

El análisis se articula como soporte diagnóstico para la posterior formulación de criterios y alternativas de ordenación pormenorizada en fases ulteriores del procedimiento (avance + DAE, aprobación inicial y definitiva). Por su naturaleza informativa, sus conclusiones se expresan en términos prudentes y deben ser validadas, en su caso, mediante comprobación cartográfica, registral, catastral y administrativa, en los términos que se desarrollen en las subsiguientes fases de redacción del PGO.

1.2. PLANEAMIENTO PREVIO CONSIDERADO

El instrumento de ordenación urbanística vigente en el término municipal de La Frontera es el Plan General de Ordenación, aprobado definitivamente el 4 de febrero de 2003 y publicado en el Boletín Oficial de Canarias de 4 de marzo de 2003. Se acordó posteriormente la aprobación inicial de su adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo mediante acuerdo plenario de 3 de agosto de 2006, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 137/2006, de 27 de septiembre.

El PGO 2003 sucedió a un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano que había sido aprobado definitivamente el 31 de diciembre de 1993, y que constituía hasta entonces el único instrumento básico de regulación urbanística municipal, y a unas Normas Subsidiarias redactadas pero sin aprobación definitiva por la antigua Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (CUMAC), tal como expresamente reconoce la propia Información Urbanística del PGO 2003 (Documento 1, apartado «Justificación y conveniencia»). Constituyen, por tanto, antecedentes sustantivos del actual planeamiento.

Concurren con el PGO 2003 otros instrumentos territoriales y sectoriales de rango superior cuya posterior aprobación incide directamente sobre el alcance material de la ordenación pormenorizada municipal. Singularmente, el Plan Insular de Ordenación de El Hierro (PIOH), aprobado definitivamente con publicación en el BOC de 4 de enero de 2007; el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Frontera, aprobado por Resolución de 22 de mayo de 2006 (BOC de 6 de junio de 2006); el Plan Director de la Reserva Natural Especial de Tibataje (Resolución de 27 de junio de 2003, BOC de 11 de julio de 2003); el Plan Director de la Reserva Natural Integral de Mencáfete, dentro del Parque Rural (Resolución de 22 de mayo de 2006, BOC de 5 de junio de 2006); y el Plan Director de la Reserva Natural Integral de Roques de Salmor (Resolución de 27 de junio de 2003, BOC de 11 de julio de 2003), referenciados todos ellos en la Memoria del nuevo PGO.

1.3. CONTENIDO PORMENORIZADO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

De la documentación analizada se desprende que el PGO 2003 estructura la ordenación urbanística municipal mediante la combinación de determinaciones de carácter estructural y pormenorizado, sin que aquellas dos escalas aparezcan netamente diferenciadas en los términos hoy exigidos por los artículos 136 y 137 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC). Las determinaciones que cabe calificar materialmente como pormenorizadas, según la documentación disponible, son las siguientes:

1.3.1. Núcleos y ámbitos con ordenación pormenorizada

El PGO 2003 organiza su propuesta pormenorizada por núcleos. En la documentación se identifican los siguientes ámbitos correspondientes al actual término municipal: ***el conjunto Mereses–Tigaday–Las Toscas–Belgara–Los Mocanes–Las Lapas***, articulado como zona de influencia de la capital municipal; ***los núcleos de Sabinosa, Los Llanillos y Pozo de la Salud***; y ***el enclave costero-turístico de Las Puntas*** (Memoria PGO 2003, apartado 6.1).

Procede advertir que la propuesta pormenorizada del PGO 2003 incluyó, además, los núcleos de El Pinar (Taibique y Las Casas) y La Restinga, hoy integrados en el municipio de El Pinar tras la segregación territorial operada en 2007. En consecuencia, las determinaciones pormenorizadas del PGO 2003 referidas a esos ámbitos han devenido inaplicables al actual término de La Frontera, sin perjuicio del análisis comparativo que se entienda procedente.

1.3.2. Categorías de suelo urbano y delimitación de unidades de actuación

El PGO 2003 distingue entre suelo urbano consolidado (SUC) y suelo urbano no consolidado (SUNC), conforme al régimen entonces vigente del Decreto Legislativo 1/2000 (TRLOTENC). Para el ámbito hoy comprendido en el término de La Frontera, la documentación disponible permite identificar:

- **Veintiséis unidades de actuación residenciales en el núcleo de Frontera**, identificadas como UA F-1 a UA F-27 con omisión de la UA F-15 (Memoria PGO 2003, cuadros del apartado 5.3.2). Sus superficies oscilan, según los citados cuadros, entre los 2.671,35 m² de la UA F-26 y los 40.382 m² de la UA F-23, con aprovechamientos medios comprendidos en una banda de 0,36 a 0,50 unidades de aprovechamiento.
- **Dos unidades de actuación residenciales en Las Puntas**, UA PT-1 y UA PT-2, de 17.752,50 m² y 22.364,10 m² respectivamente, con coeficiente de ponderación 0,65 atribuido a la condición de «residencial próximo a áreas de uso turístico».
- **Dos unidades de actuación turísticas en Las Puntas**, UA PT-3 y UA PT-4, de 15.961,50 m² y 13.615,40 m² respectivamente, con coeficiente de ponderación 1,7 (uso turístico).

La capacidad residencial total del suelo urbano del PGO 2003 se cuantifica en aproximadamente 1.632 viviendas en lo ya consolidado, con una ampliación prevista de unas 1.500 viviendas adicionales sobre 1.577.540 m² de superficie total (Memoria PGO 2003, apartado 5.2.1). El aprovechamiento medio general de las áreas diferenciadas se sitúa en 0,43 unidades de

aprovechamiento, sin diferencias superiores al 15 % entre sectores comparables (Memoria PGO 2003, apartado 5.3.2).

1.3.3. Suelo urbanizable y suelos sectorizados

El PGO 2003 delimita en el actual término municipal los siguientes sectores de suelo urbanizable: **SUSO F-11 «El Canal»**, de uso residencial y 113.081 m² de superficie; **SUSO F-12 «Parragona II»**, de uso residencial y 108.983,40 m² de superficie; **SUNST «Las Puntas II» (C-3)**, de uso turístico y 46.526,10 m² de superficie; y **SUNSE «La Cooperativa» (M-2)**, de uso industrial y 99.255,10 m² de superficie (Memoria PGO 2003, tabla LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE, apartado 5.3). **Los SUSO F-11 y F-12 cuentan con ordenación pormenorizada directa por el propio PGO; los restantes se remitían, para su desarrollo, a planeamiento posterior.**

1.3.4. Asentamientos rurales y agrícolas

El PGO 2003 reconoce en su apartado 5.4 la categoría de suelo rústico de asentamiento rural, referida a *“entidades de población existentes con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no justifican su clasificación y tratamiento como suelo urbano”*. Dentro del actual término municipal, la documentación cita expresamente los núcleos de **Belgara, Los Mocanes, Las Lapas, Las Toscas, Los Llanillos y Sabinosa**. La ordenación pormenorizada de estos asentamientos se aborda combinando criterios de delimitación estricta del borde, regulación de tipologías y previsión de equipamientos compatibles con la escala existente.

1.3.5. Sistemas locales y sistemas generales

El PGO 2003 define un **sistema general viario** integrado por seis elementos (SGIV-1 a SGIV-6) y un sistema general de espacios libres organizado en seis áreas localizadas en Frontera, La Restinga, El Pinar y El Pozo (SGEL-1 a SGEL-6) (Memoria PGO 2003, apartado 4.2). Asimismo, se identifican **dotaciones por uso (servicios públicos, docente, deportivo, cultural, espacios libres y “otros”)**, con un balance final de 171.873,5 m² para una población estimada de 10.626 habitantes en el horizonte de 2015 (Memoria PGO 2003, apartado 4.2.2). El estándar de espacios libres públicos se sitúa, según la documentación disponible, por encima del mínimo entonces exigido de 5 m²/hab. Estas determinaciones, en lo que afectaban al ámbito hoy correspondiente al municipio de El Pinar, han dejado de regir.

1.3.6. Ordenanzas, parámetros edificatorios y otras determinaciones pormenorizadas

La Memoria del PGO 2003 efectúa referencias a parámetros pormenorizados, tipologías edificatorias (cerrada, mixta), coeficientes de ponderación por uso y situación, criterios de adosamiento, alturas, ocupación, condiciones de borde urbano, tratamiento de la edificación tradicional, y enuncia la voluntad de adecuar las ordenanzas a las particularidades de cada núcleo. No obstante, la documentación gráfica y normativa específica que articula inextenso esas ordenanzas no se incorporan literalmente en la Memoria de Ordenación analizada, sino que se remite a los documentos normativos del propio PGO 2003. La verificación detallada del contenido de las ordenanzas excede del alcance de esta memoria informativa y deberá completarse en fases posteriores.

1.4. GRADO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

La documentación disponible no permite establecer, con el carácter sistemático que exigiría una memoria de seguimiento, el grado de desarrollo y ejecución alcanzado por las determinaciones pormenorizadas del PGO 2003. Sin perjuicio de las verificaciones cartográficas y administrativas que deberán abordarse en fases posteriores, sí cabe constatar lo siguiente:

- Se constata que **las veintiséis unidades de actuación previstas en suelo urbano no consolidado del ámbito Tigaday-La Frontera han generado un marco de inviabilidad práctica**, debido a la fragmentación de la propiedad y al pequeño tamaño de las parcelas, a la ausencia de operadores urbanísticos privados interesados, a la falta de medios técnicos y administrativos municipales y a un cierto rechazo social ante operaciones de transformación complejas con cargas no asumibles por los propietarios. **La consecuencia, expresamente reconocida en aquel documento, es la parálisis del desarrollo urbano y la imposibilidad de regenerar el tejido existente.**
- De los **sectores de suelo urbanizable sectorizado ordenado**, las propuestas de los SUSO **F-11 “El Canal” y F-12 “Parragona II”** se concibieron como soporte inmediato del crecimiento residencial vinculado a **Tigaday-La Frontera** (Memoria PGO 2003, apartado 6.1). Su efectivo desarrollo urbanístico no se ha producido.
- Los **sistemas generales viarios** SGIV-1 a SGIV-6 figuran en el PGO 2003 con distinto estado: ya en obras, en proyecto o en propuesta de mejora o ampliación. Su grado actual de ejecución, así como la efectiva apertura de la conexión **Frontera–Valverde por Los Roquillos (SGIV-2)**, constituyen extremos que deberán contrastarse con los servicios competentes.

El conjunto de circunstancias anteriores se aprecia coherente con el pronunciamiento del propio nuevo planeamiento sobre la conveniencia de revisar la categorización del suelo urbano del núcleo de **Tigaday-La Frontera** y la sustitución de unidades de actuación por instrumentos simplificados de gestión, en línea con la LSENPC y su reglamento.

1.5. RELACIÓN ENTRE PLANEAMIENTO Y REALIDAD TERRITORIAL ACTUAL

Del cotejo entre la ordenación pormenorizada del PGO 2003 y los datos contenidos en documentos posteriores, se aprecian desajustes significativos que justifican la revisión integral del planeamiento, en al menos los siguientes términos:

- **Cambio sobrevenido del término municipal:** la segregación de El Pinar en 2007, implica la pérdida de algo más del 50 % de la superficie histórica del municipio y aproximadamente un 30 % de su población en el momento de la división. Buena parte de las determinaciones pormenorizadas del PGO 2003 se localizan, en consecuencia, en territorio ajeno al actual término.

- **Núcleos tradicionales y crecimientos lineales:** la Memoria del PGO 2003 (apartados 1.5 y 6.1) ya señalaba el desarrollo lineal de los asentamientos de medianías a lo largo de los caminos, con difícil accesibilidad y déficit dotacional. La realidad ulterior parece haber consolidado estos rasgos sin que el planeamiento haya logrado revertirlos completamente, según se desprende de documentos de diagnóstico posteriores y de las sugerencias relativas a delimitación de asentamientos rurales y a accesibilidad recogidas en la Memoria de Valoración del Procedimiento de Consultas (septiembre de 2025).
- **Bordes urbanos y suelos intersticiales:** la propia Memoria del PGO 2003 advertía de la insuficiencia en la configuración de los bordes urbanos en *Pozo de la Salud, Sabinosa, Los Llanillos y Las Puntas*. En el documento redactado en 2025, se corroboró que persiste la falta de orden en los bordes y la expansión no planificada en suelos intersticiales.
- **Parcelario, accesibilidad y viario:** tanto la Información Urbanística del PGO 2003 como la posterior de 2025 identifican una alta fragmentación de la propiedad agrícola en medianías y un viario rural caracterizado por carencias de seguridad y de capacidad funcional, frente a un viario costero que ha pasado a soportar funciones para las que no fue concebido.
- **Dotaciones y espacios libres:** el balance dotacional del PGO 2003, dimensionado para una población de 10.626 habitantes en 2015, contemplaba ámbitos hoy fuera del término municipal. Resulta necesaria una recalibración cuantitativa y locacional, atendida la nueva delimitación, los procesos demográficos posteriores y la crisis económica iniciada en 2008.
- **Paisaje agrícola, riesgos y condicionantes ambientales:** En la documentación del planeamiento general redactado en el año 2025 se incide en la afección por riesgos naturales (deslizamientos, sismicidad, inundabilidad, riesgo volcánico) y en la presencia de hábitats de interés comunitario, especies protegidas (*Dracaena draco*, entre otras) y elementos de interés geológico y geomorfológico (IC7002 “Valle de deslizamiento pleistoceno de El Golfo”, IC7012 “Abanico detrítico holoceno de la Fuga de Gorreta”) cuya consideración era escasa o no sistemática en el PGO 2003.
- **Cambios económicos y residenciales:** el incremento de la actividad turística residencial, el peso decreciente de la agricultura tradicional, los procesos de despoblamiento y reordenación del empleo, y la presencia de modalidades alojativas no incardinadas en el modelo turístico convencional, son fenómenos no previstos por el PGO 2003 y reseñados en la documentación posterior de 2025.

2. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO PREVIO

2.1. COHERENCIA INTERNA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

De la lectura conjunta de la Memoria y de los cuadros de aprovechamiento del PGO 2003 se aprecia un esfuerzo expreso de coherencia entre clasificación, delimitación de unidades de actuación, fijación de coeficientes de ponderación y de aprovechamiento medio, y adscripción a áreas territoriales diferenciadas. La documentación analizada justifica la equiparación entre suelos no consolidados y sectores urbanizables a través de coeficientes específicos por uso (turístico, residencial), tipología (edificación cerrada, mixta) y posición (residencial próximo a áreas turísticas).

No obstante, la propia configuración de un volumen elevado de unidades de actuación en suelo urbano no consolidado dentro del ámbito Tigaday-La Frontera, veintiséis en total, evidencia, vista la realidad parcelaria y socioeconómica del municipio, una insuficiente ponderación de su viabilidad operativa, en los términos que la Ley 4/2017 y el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (Decreto 183/2018) exigen hoy expresamente para la delimitación de las unidades de actuación. La coherencia formal de los aprovechamientos no garantiza, por sí sola, la coherencia material entre la ordenación pormenorizada y su capacidad de ejecución.

2.2. ADECUACIÓN AL MODELO TERRITORIAL MUNICIPAL

El modelo territorial que se deduce de la documentación del PGO 2003, así como de documentos posteriores, parte del reconocimiento de un municipio insular de escala demográfica reducida, con fuerte presencia de espacios naturales protegidos, **Parque Rural de Frontera (H-4)**, **Reservas Naturales Integrales de Mencáfete y de Roques de Salmor**, **Reserva Natural Especial de Tibataje**, una estructura policéntrica de núcleos ligada a las medianías y al frente litoral, y una progresiva integración de criterios ambientales, paisajísticos y de riesgo en la regulación del suelo.

La ordenación pormenorizada del PGO 2003, formulada con anterioridad a la aprobación del PIOH (2007), del Plan Rector del Parque Rural (2006) y de la Ley 4/2017, responde a un modelo en el que aquellos instrumentos no operaban aún como marco vinculante, lo que se traduce en un encaje imperfecto. La adecuación al modelo territorial actual exige, sin perjuicio de los reajustes estructurales, una revisión sistemática de las determinaciones pormenorizadas referidas a los bordes urbanos en contacto con suelo rústico de protección, a los enclaves costeros y a los asentamientos rurales situados en el entorno del Parque Rural.

2.3. ADECUACIÓN NORMATIVA SOBREVENIDA

El PGO 2003 fue redactado al amparo del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC), citado expresamente en la Memoria del PGO 2003 (apartados 5.2 y 5.2.2). Tras su aprobación, han entrado en vigor instrumentos legales de obligada consideración: la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación; el Real

Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU); la propia Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y su desarrollo reglamentario en materia de gestión y ejecución (Decreto 183/2018); la Ley 14/2019, de 25 de abril, de las Islas Verdes; y la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias, entre otras. A todo lo anterior se añade la actualización del régimen sectorial en materia de costas (Ley 22/1988 y normativa de desarrollo), aguas, carreteras, evaluación ambiental (Ley 21/2013) y accesibilidad. La ordenación pormenorizada del PGO 2003 debe ser revisada a la luz de este nuevo bloque normativo, sin que ello implique en este apartado su exposición jurídica detallada.

2.4. DIFICULTADES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Según la documentación disponible, las dificultades de gestión y ejecución de la ordenación pormenorizada vigente derivan de la concurrencia de varios factores:

- **Estructura de la propiedad:** alta fragmentación parcelaria en el ámbito *Tigaday-La Frontera* y en los asentamientos rurales del *Valle de El Golfo*, expresamente reconocida en la documentación redactada en el año 2025.
- **Costes y cargas de urbanización:** desproporcionados respecto a la capacidad económica de los propietarios y al rendimiento esperable de cada unidad de actuación, en muchos casos de pequeña superficie y con servicios urbanísticos parcialmente preexistentes.
- **Falta de iniciativa:** ausencia de operadores urbanísticos o inmobiliarios privados interesados en la gestión de las unidades, y limitación de medios técnicos y administrativos municipales para impulsar reparcelaciones y obras de urbanización.
- **Inadecuación de delimitaciones:** unidades de actuación delimitadas sobre tejidos consolidados de facto, donde la urbanización básica (acceso rodado, abastecimiento, evacuación, suministro eléctrico) ya está disponible, lo que cuestiona la oportunidad de imponer un proceso de transformación integral.
- **Discontinuidad viaria:** trazado lineal y de fuerte pendiente, con secciones reducidas, que dificulta la implementación de las infraestructuras requeridas por el régimen del suelo urbano no consolidado.
- **Deficiencias dotacionales y exigencias sectoriales sobrevenidas:** la ordenación pormenorizada del PGO 2003 se apoyó en estándares dimensionados para una población y un término municipal hoy diferentes, y no incorporó de manera sistemática las afecciones derivadas de los planes de los espacios naturales protegidos posteriormente aprobados, ni los riesgos naturales ni las exigencias actuales de evaluación ambiental estratégica.

2.5. CAPACIDAD DE LA ORDENACIÓN VIGENTE PARA RESPONDER A LAS NECESIDADES ACTUALES

Tomando como referencia los documentos disponibles, la ordenación pormenorizada del PGO 2003 no se manifiesta hoy plenamente capaz de responder a las necesidades actuales del municipio en materia de vivienda, equipamientos, movilidad, espacio público, actividad económica, turismo, conservación del paisaje y protección del suelo rústico:

- **Vivienda:** la rigidez de las unidades de actuación impide la efectiva movilización de suelo edificable en el núcleo principal, agravando la inadecuación entre oferta y demanda residencial, en un contexto demográfico marcado por el descenso poblacional registrado tras la segregación y la crisis.
- **Equipamientos y espacio público:** el balance dotacional del PGO 2003 incluía piezas localizadas en el actual municipio de El Pinar, sin que la documentación disponible permita afirmar que las dotaciones materializadas en el ámbito de La Frontera satisfagan los estándares hoy exigidos por la Ley 4/2017.
- **Movilidad y viario:** el sistema viario municipal y los itinerarios peatonales descritos por el PGO 2003, formulados con anterioridad a la entrada en servicio de tramos de la red insular, requieren ser releídos en clave de movilidad sostenible y accesibilidad.
- **Actividad económica y turismo:** los criterios pormenorizados de localización de actividades agroindustriales y turísticas del PGO 2003 son anteriores a la vigente regulación del techo alojativo insular establecida por la Ley 14/2019 y a las orientaciones del PIOH (2007), por lo que su pleno encaje dista de estar acreditado.
- **Conservación del paisaje y suelo rústico:** las determinaciones pormenorizadas del PGO 2003 sobre asentamientos rurales y bordes urbanos preceden, como ya se ha indicado, a la aprobación de los instrumentos de los espacios naturales protegidos y al actual régimen del suelo rústico de la Ley 4/2017.

3. PROBLEMÁTICA DETECTADA

3.1. PROBLEMAS DERIVADOS DE LA ANTIGÜEDAD DEL PLANEAMIENTO

Han transcurrido más de dos décadas desde la aprobación definitiva del PGO 2003. En ese intervalo se han producido transformaciones materiales del territorio, una segregación municipal con efectos directos sobre la ordenación, un cambio íntegro del marco legislativo urbanístico autonómico y la aprobación de nuevos instrumentos territoriales y sectoriales. La obsolescencia derivada del tiempo transcurrido se manifiesta tanto en la inadecuación de las propias determinaciones pormenorizadas como en la pérdida de coherencia con la realidad física y normativa actual del municipio.

3.2. PROBLEMAS DE DELIMITACIÓN, CLASIFICACIÓN O CATEGORIZACIÓN CON INCIDENCIA PORMENORIZADA

Se aprecia la concurrencia de los siguientes problemas con repercusión sobre la ordenación pormenorizada:

- **Delimitación municipal sobrevenida:** las determinaciones pormenorizadas del PGO 2003 sobre los núcleos de El Pinar y La Restinga han devenido inaplicables al término actual.
- **Categorización de suelo urbano consolidado y no consolidado:** la categorización vigente parece no responder adecuadamente al estado de urbanización efectiva del tejido del ámbito ***Tigaday-La Frontera***, donde ámbitos materialmente consolidados se mantienen como suelo urbano no consolidado a efectos de gestión.
- **Delimitación de asentamientos rurales:** las sugerencias canalizadas en el procedimiento de consulta previa identifican la necesidad de reajustar la delimitación de varios asentamientos del término, lo que evidencia desajustes entre la realidad ocupada y los límites del PGO 2003.
- **Bordes urbanos:** la falta de configuración formal de los bordes constituye un problema señalado tanto por el PGO 2003 (apartado 1.5) como en la documentación redactada en 2025.

3.3. PROBLEMAS MORFOLÓGICOS Y FUNCIONALES DE LOS NÚCLEOS

La trama urbana del núcleo principal, articulada entre ***Belgara, Tigaday y Mereses***, presenta discontinuidades viarias, dificultades de accesibilidad transversal y vacíos urbanos sin colmatar. Los asentamientos rurales del entorno (***Belgara, Las Toscas, Los Mocanes, Las Lapas***) muestran un crecimiento lineal a lo largo de caminos de fuerte pendiente, con secciones reducidas y dificultades para la implantación funcional de infraestructuras y equipamientos. En ***Sabinosa y Los Llanillos*** persiste la carencia de borde urbano formal y de equipamientos cotidianos. En ***Pozo de la Salud*** subsiste la indefinición del frente marítimo y del enlace entre el enclave del balneario y el resto del

asentamiento. En **Las Puntas** se manifiesta la dualidad morfológica entre el núcleo turístico y el residencial tradicional, sin sistema viario interno claro más allá de la carretera principal (Memoria PGO 2003, apartado 1.5).

3.4. PROBLEMAS DE ORDENANZAS Y PARÁMETROS EDIFICATORIOS

La documentación disponible no permite reproducir con detalle el contenido íntegro de las ordenanzas del PGO 2003. Sin perjuicio de la verificación en fases posteriores, se aprecian indicios razonables de que las ordenanzas heredadas adolecen de una insuficiente adaptación a las tipologías tradicionales de las medianías y del **Valle de El Golfo**, de una rigidez que dificulta procesos de rehabilitación y reforma interior, de exigencias de cumplimiento de estándares idénticos a los de nueva urbanización en intervenciones de regeneración urbana, y de una sensibilidad paisajística desigual en el tratamiento del frente costero y de los bordes con el suelo rústico. El nuevo PGO deberá calibrar el ajuste de los parámetros de altura, ocupación, edificabilidad, retranqueos, tipología y condiciones estéticas, en coherencia con el régimen del nuevo suelo urbano consolidado introducido por la modificación en tramitación de la Ley 4/2017.

3.5. PROBLEMAS DOTACIONALES Y DE SISTEMAS LOCALES

Los sistemas locales de espacios libres, equipamientos, viario, aparcamientos y dotaciones definidos por el PGO 2003 fueron dimensionados para una población y un término municipal anteriores a la segregación de 2007. Resulta razonable suponer la existencia de déficits cuantitativos y cualitativos en algunos núcleos, particularmente en aquellos asentamientos rurales en los que la propia Memoria del PGO 2003 ya advertía de la carencia de equipamientos cotidianos y de espacios de encuentro. La validación de estos extremos exigirá un inventario actualizado de las dotaciones efectivamente materializadas y de su grado de servicio a la población actual.

3.6. PROBLEMAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA

El principal problema de gestión, expresamente reconocido en la documentación redactada en 2025, reside en la inviabilidad práctica de las veintiséis unidades de actuación previstas en suelo urbano no consolidado del ámbito **Tigaday-La Frontera**. La concurrencia de fragmentación parcelaria, ausencia de iniciativa, limitación de medios técnicos y administrativos y resistencia social a operaciones de transformación complejas ha producido una situación de bloqueo. A ello se añade la falta de desarrollo efectivo de los instrumentos de gestión de los sectores de suelo urbanizable y, en lo que afecta al PGO 2003, la dependencia de su efectividad respecto de planes territoriales de detalle (en Las Puntas y la Restinga, hoy fuera del municipio) que en algún caso no se aprobaron.

3.7. PROBLEMAS AMBIENTALES, PAISAJÍSTICOS, PATRIMONIALES Y SECTORIALES

De la lectura del DIE (apartados 6 y 7) y de la documentación redactada en 2025 se desprenden las siguientes afecciones con incidencia sobre la ordenación pormenorizada heredada:

- **Espacios naturales protegidos:** la ordenación pormenorizada del PGO 2003 precede a los Planes Directores de las **Reservas Naturales Integrales de Roques de Salmor y de Mencáfete** y al Plan Rector de Uso y Gestión del **Parque Rural de Frontera**, instrumentos que prevalecen sobre el planeamiento municipal en sus respectivos ámbitos.
- **Red Natura 2000 y hábitats de interés comunitario:** la presencia de hábitats catalogados en el ámbito municipal (documento 2025 y DIE 2026) condiciona la ordenación pormenorizada en aquellos contactos entre tejido urbano y suelo rústico de protección.
- **Paisaje y patrimonio:** la incidencia de la edificación dispersa y de los crecimientos lineales sobre el paisaje del **Valle de El Golfo**, así como la coexistencia con elementos arqueológicos y etnográficos catalogados (**Tejeguata, Juaclos, Guinea, Lajiales de la Costa**, citados por el PGO 2003), no encuentran respuesta sistemática en la regulación pormenorizada vigente.
- **Riesgos naturales:** el DIE identifica riesgos vinculados a la geomorfología del macrodeslizamiento de El Golfo y a la fragilidad de la red hídrica, que exigen ser incorporados a la ordenación pormenorizada en clave de prevención y zonificación.
- **Costas y carreteras:** las afecciones derivadas de la Ley 22/1988 de Costas (servidumbres de protección, tránsito y acceso al mar) y de la legislación de carreteras (zonas de servidumbre y línea límite de edificación de la TF-912 y vías ramales) requieren un tratamiento pormenorizado más fino del que ofrecen las soluciones genéricas del PGO 2003.

3.8. PROBLEMAS DE COORDINACIÓN ENTRE ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y MODELO SOCIOECONÓMICO MUNICIPAL

La realidad residencial, turística, agrícola, comercial, dotacional y de servicios del municipio ha experimentado en las dos últimas décadas un proceso de transformación, caída demográfica derivada de la segregación de 2007, crisis económica posterior a 2008, reactivación de la oferta extrahotelera y de la vivienda vacacional, presión sobre el suelo agrícola del Valle de El Golfo, exigencias de sostenibilidad asociadas a la condición de Reserva de la Biosfera y al techo alojativo de la Ley 14/2019, al que la ordenación pormenorizada del PGO 2003 no responde de manera sistemática. El documento de 2025 (apartado 3.4) y la Memoria de Valoración del Procedimiento de Consultas (septiembre de 2025) confirman la pertinencia de revisar las determinaciones pormenorizadas a la luz de estos cambios.

3.9. SÍNTESIS DE LA PROBLEMÁTICA

Con base en lo anterior, los principales problemas detectados pueden ordenarse en los siguientes grupos:

- **Problemas normativos:** obsolescencia del marco legal del PGO 2003 (TRLOTENC) frente a la Ley 4/2017 y su desarrollo reglamentario, al TRLSRU 7/2015, a la Ley 14/2019 y a la Ley 11/2019.
- **Problemas territoriales:** pérdida de correspondencia entre el término municipal del PGO 2003 y el actual tras la segregación de El Pinar (2007); falta de adecuación al PIOH (2007) y a los instrumentos de los espacios naturales protegidos.
- **Problemas urbanos:** insuficiente configuración de bordes; desarrollo lineal de asentamientos; vacíos intersticiales; ordenanzas escasamente sensibles a las tipologías tradicionales y a la rehabilitación; déficit en los sistemas locales de espacio público y equipamientos.
- **Problemas de gestión:** inviabilidad operativa del esquema de veintiséis unidades de actuación en suelo urbano no consolidado del ámbito *Tigaday-La Frontera*; bloqueo del desarrollo edificatorio y de la regeneración urbana.
- **Problemas ambientales y paisajísticos:** insuficiente integración de los riesgos naturales, de los hábitats de interés comunitario, de los catálogos de patrimonio y de las afecciones de Costas y carreteras.
- **Problemas de adecuación funcional:** desfase entre las determinaciones pormenorizadas heredadas y la realidad residencial, turística, agrícola y demográfica actual del municipio.

4. CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA

La ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación de La Frontera de 2003 conserva una vigencia material limitada y desigual. Su redacción es anterior a la segregación municipal de 2007, al actual PIOH, a los planes de los espacios naturales protegidos posteriormente aprobados y al bloque normativo articulado en torno a la Ley 4/2017 y al TRLSRU 7/2015. La realidad parcelaria, ambiental, paisajística, demográfica y socioeconómica del municipio ha evolucionado de modo que las determinaciones pormenorizadas heredadas, aun cuando muestren coherencia formal interna, no aseguran hoy una respuesta plena a las necesidades del municipio en materia de vivienda, equipamientos, movilidad, paisaje y dinamización económica.

Resulta necesario, en consecuencia, revisar la ordenación pormenorizada en el marco del nuevo Plan General, partiendo de una lectura actualizada de la realidad física, jurídica, ambiental y socioeconómica del municipio. Sin que esta memoria informativa anticipe propuestas cerradas, sí cabe afirmar la conveniencia de calibrar la categorización del suelo urbano del ámbito **Tigaday-La Frontera**, redefinir la delimitación y régimen de los asentamientos rurales, actualizar los sistemas locales de dotaciones y espacios libres, ajustar los parámetros y ordenanzas edificatorias a las tipologías tradicionales y a las necesidades de rehabilitación, e incorporar de manera sistemática las afecciones ambientales, patrimoniales y sectoriales que han pasado a regir desde 2003.

El presente apartado, de carácter exclusivamente diagnóstico, debe servir de soporte a la siguiente fase de formulación de criterios y alternativas de ordenación pormenorizada, en coherencia con los objetivos generales y estructurales del nuevo PGO y con el procedimiento de evaluación ambiental estratégica en curso.

Tabla de trazabilidad documental

A efectos de control de calidad documental, se relacionan a continuación las referencias más significativas del apartado con los documentos de procedencia y la naturaleza de cada una.

Diagnóstico o afirmación	Documento de procedencia	Página, plano, apartado o referencia	Tipo de afirmación
PGO de La Frontera aprobado definitivamente el 04/02/2003 (BOC 04/03/2003)	Memoria PGO 2025 (consulta previa)	Apartado 4.4, p. 35	Dato documental
Aprobación inicial de la adaptación a Directrices de Ordenación General y del Turismo el 03/08/2006 (BOP nº 137/2006, 27/09/2006)	Memoria PGO 2025	Apartado 4.4, p. 35	Dato documental
Planeamiento previo al PGO 2003: Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado el 31/12/1993; Normas Subsidiarias redactadas pero sin aprobación definitiva por la CUMAC	Información Urbanística PGO 2003 (Doc. 1)	Apartado: Justificación y conveniencia	Dato documental

Diagnóstico o afirmación	Documento de procedencia	Página, plano, apartado o referencia	Tipo de afirmación
Segregación de El Pinar del término municipal de La Frontera en 2007	Memoria PGO 2025	Apartado 3.2 y 3.3, pp. 19–22	Dato documental
Las UA P-1 a P-5 y la UA R-1 quedan fuera del actual término municipal tras la segregación	Memoria PGO 2003 + Memoria PGO 2025	Cuadros UAs PGO 2003 + apartado 3.2 PGO 2025	Interpretación técnica
El PGO 2003 delimita 26 unidades de actuación residenciales en el ámbito de Frontera (UA F-1 a UA F-27, sin UA F-15)	Memoria PGO 2003	Apartado 5.3.2, cuadros de aprovechamiento	Dato documental
UAs turísticas y residenciales en Las Puntas (UA PT-1, UA PT-2, UA PT-3, UA PT-4)	Memoria PGO 2003	Apartado 5.2.2 y 5.3.2	Dato documental
Sectores de suelo urbanizable: SUSO F-11 El Canal (113.081 m²), SUSO F-12 Parragona II (108.983,40 m²), SUNST C-3 Las Puntas II (46.526,10 m²), SUNSE M-2 La Cooperativa (99.255,10 m²)	Memoria PGO 2003	Tabla LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE, apartado 5.3	Dato documental
Aprovechamiento medio general de las áreas diferenciadas: 0,43 UDA	Memoria PGO 2003	Apartado 5.3.2, conclusión cuadros aprovechamiento	Dato documental
Asentamientos rurales reconocidos por el PGO 2003 dentro del actual término: Belgara, Los Mocanes, Las Lapas, Las Toscas, Los Llanillos y Sabinosa	Memoria PGO 2003	Apartado 5.4, p. (núcleos)	Dato documental
Sistemas Generales Viarios SGIV-1 a SGIV-6 y Sistemas Generales de Espacios Libres SGEL-1 a SGEL-6	Memoria PGO 2003	Apartado 4.2.1 y 4.2.2	Dato documental
Población estimada por el PGO 2003 para 2015: 10.626 habitantes (8.806 residenciales + 1.350 turísticos + 470 extrahoteleros clandestinos)	Memoria PGO 2003	Cuadro resumen apartado 4.2.2	Dato documental
La actual previsión de 26 unidades de actuación en suelo urbano no consolidado del ámbito Tigaday-La Frontera ha generado parálisis del desarrollo urbano (fragmentación parcelaria, ausencia de operadores,	Memoria PGO 2025	Apartado 6.6.2, p. 122	Dato documental

Diagnóstico o afirmación	Documento de procedencia	Página, plano, apartado o referencia	Tipo de afirmación
carencia de medios técnicos municipales y rechazo social)			
PGO 2003 redactado al amparo del Decreto Legislativo 1/2000 (TRLOTENC), hoy derogado por la Ley 4/2017	Marco normativo	TRLOTENC; Ley 4/2017 LSENPC	Interpretación técnica
Procedimiento de Consulta Previa: 193 sugerencias (8 estimadas, 150 estimadas parcialmente, 35 desestimadas), con remisión frecuente a fase de ordenación pormenorizada	Memoria de Valoración del Procedimiento de Consultas (09/2025)	Apartado 5.3 y anexos	Dato documental
Aprobación del PIOH (BOC 04/01/2007) y del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Frontera (22/05/2006, BOC 06/06/2006)	Memoria PGO 2025	Apartado 4.1 y 4.3, pp. 27 y 34	Dato documental
Núcleo de Tigaday-La Frontera definido históricamente entre Belgara y Tigaday como centro administrativo y de carácter más urbano	Memoria PGO 2003 + Memoria PGO 2025	Memoria PGO 2003 apartado 1.5; Memoria PGO 2025 apartado 4.4.1	Dato documental
El DIE (abril 2026) describe la Alternativa 00 como mantenimiento de las "Normas Subsidiarias vigentes", con epígrafes a completar por el equipo de arquitectos	DIE Borrador 04/2026	Apartado 7.3, p. 128	Cuestión pendiente de verificación
Grado real de desarrollo y ejecución de cada UA, sector y sistema general del PGO 2003	No consta de manera sistemática en los documentos disponibles	—	Cuestión pendiente de verificación
Contenido detallado de las ordenanzas de edificación y de los parámetros pormenorizados (alturas, ocupación, edificabilidad, retranqueos, tipologías) del PGO 2003	No incorporadas in extenso en la Memoria 2003 disponible; remitidas a documentos normativos del propio PGO 2003	—	Cuestión pendiente de verificación

En Santa Cruz de La Palma, junio de 2026

El Gerente y
ARQUITECTO,

Fdo. Ángel Manuel Caro Cano

45273300P

ANGEL

MANUEL

CARO (R:

U76712025)

Firmado
digitalmente por
45273300P ANGEL
MANUEL CARO (R:
U76712025)
Fecha: 2026.06.05
09:37:17 +01'00'

**CARO & MAÑOSO
FERNÁNDEZ DUQUE**
ARQUITECTURA Y URBANISMO

C/ O'Daly, 35 – 1º Izqda.
38700 Santa Cruz de La Palma
Tlf. (922) 41.14.65

angelcaro@arquitectosasociados.org