

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 DE ORDENACIÓN



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 DE ORDENACIÓN

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. INTRODUCCIÓN	6
2. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL INSTRUMENTO.....	7
3. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN	9
4. ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES	11
5. OBJETIVOS. JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE	13
6. OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	14
6.1. MEJORA DE LA FUNCIONALIDAD URBANA.	14
6.2. INTEGRACIÓN CUALIFICADA DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES.....	14
6.3. PROTECCIÓN EFECTIVA DE LOS VALORES AMBIENTALES, PAISAJÍSTICOS, AGRARIOS, CULTURALES Y TERRITORIALES.	14
6.4. RACIONALIZACIÓN DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA.	15
6.5. MEJORA DE LA MOVILIDAD Y DE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL.	15
6.6. DOTACIÓN PROPORCIONADA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.	15
6.7. SEGURIDAD JURÍDICA EN LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.....	15
6.8. INTEGRACIÓN DE LOS CONDICIONANTES CLIMÁTICOS Y DE LOS RIESGOS TERRITORIALES.....	15
7. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	17
7.1. REGULACIÓN PORMENORIZADA DE USOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.....	17
7.2. TRAMA URBANA: ALINEACIONES, RASANTES, VOLÚMENES, ALTURAS, TIPOLOGÍAS Y CONDICIONES ESTÉTICAS.....	17
7.3. CALIDAD URBANA, ESPACIO PÚBLICO, ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD PORMENORIZADA	17
7.4. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE DOTACIONES LOCALES, ESPACIOS LIBRES LOCALES Y VIARIOS LOCALES	18
7.5. ÁMBITOS SUJETOS A OPERACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO	18
7.6. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS EN SUNC, UNIDADES DE EJECUCIÓN, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN	19
7.7. APROVECHAMIENTO MEDIO Y RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA.....	19
7.8. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES Y AGRÍCOLAS	19
7.9. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL DE LA EDIFICACIÓN Y DEL ESPACIO PÚBLICO	20
7.10. PATRIMONIO CULTURAL Y CATÁLOGO EN SU DIMENSIÓN PORMENORIZADA	20
7.11. INCORPORACIÓN DE LAS SUGERENCIAS DEL TRÁMITE DEL ARTÍCULO 6 LSC	20
8. OBJETIVOS ASUMIDOS EN EL ACUERDO DE INICIO	21

9. OBJETIVOS DERIVADOS DEL PROCESO DE CONSULTA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA DEL ARTÍCULO 6 LSENPC	23
10. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	25
10.1. ALTERNATIVA DE MÍNIMA INTERVENCIÓN	25
10.2. ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN INTENSIVA O TRANSFORMADORA.....	25
10.3. ALTERNATIVA INTERMEDIA: ORDENACIÓN AJUSTADA, FLEXIBLE Y EJECUTABLE	26
11. IDENTIFICACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS MÁS VIABLES EN ESTA FASE	28
12. CONCLUSIÓN TÉCNICA DE CARÁCTER ABIERTO	30

1. INTRODUCCIÓN

El presente subapartado se integra en el ***“Documento de Ordenación Pormenorizada”*** del nuevo Plan General de Ordenación del municipio de La Frontera (en adelante, PGO), en coordinación con la “Memoria de Ordenación Estructural” y con el Documento Inicial Estratégico (en adelante, DIE) redactado por BIOSFERA XXI Estudios Ambientales, S.L. Su carácter es preliminar y propio de la fase de Borrador, en los términos del artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y de los artículos 86, 142 y 144 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSENPC), en su redacción consolidada vigente. Las determinaciones aquí contenidas se ajustarán, en las fases posteriores del procedimiento, conforme al Documento de Alcance que emita el órgano ambiental, a los informes sectoriales preceptivos y a los resultados del trámite de participación pública.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL INSTRUMENTO

La formulación de la ordenación pormenorizada en el seno del nuevo PGO de La Frontera responde a la doble exigencia, normativa y funcional, que el ordenamiento canario impone al planeamiento general municipal. La LSENPC, en su **artículo 135**, distingue con nitidez dos niveles diferenciados de determinación del planeamiento urbanístico: la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada. El **artículo 136** regula el contenido de la ordenación estructural, que define el modelo territorial del municipio y articula sus decisiones matrices, clasificación y categorización del suelo, sistemas generales, normas generales de uso, edificación y protección, identificación de elementos protegidos y usos genéricos. El **artículo 137** LSENPC, por su parte, regula la ordenación urbanística pormenorizada y delimita su contenido propio.

Conviene precisar, conforme se desprende del propio preámbulo de la LSENPC, que la incorporación de la ordenación pormenorizada al Plan General tiene carácter facultativo: el Plan puede incorporarla en su totalidad o en parte, y para todas o algunas clases de suelo, remitiendo el resto a planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, conforme a los artículos 145, 146 y 150 LSENPC). Esta opción de técnica legislativa abre al equipo redactor un margen de decisión técnica que debe ejercerse, motivadamente, en función de las características del municipio y de la naturaleza de los ámbitos a ordenar.

La decisión técnica del presente Plan consiste en incorporar la ordenación pormenorizada con la mayor cobertura material posible sobre el suelo urbano consolidado y sobre los asentamientos rurales del municipio, reservando la remisión a instrumentos de desarrollo únicamente para aquellos ámbitos en que la propia naturaleza de la actuación la justifique. Esta decisión se motiva en tres consideraciones convergentes.

Primera, la operatividad del Plan. Una ordenación estructural cerrada que no se vea acompañada del correspondiente desarrollo pormenorizado privaría al instrumento de su capacidad efectiva de regulación de la realidad cotidiana del municipio. La ordenación pormenorizada incorporada al propio PGO permite legitimar la ejecución directa de actuaciones sin necesidad de instrumentos intermedios, en plena coherencia con el modelo de gestión asistemática asumido por el Plan en su correspondiente apartado de la Memoria de Ordenación.

Segunda, la realidad territorial del municipio. La Frontera presenta un perfil característico, 4.528 habitantes a 1 de enero de 2024 según el ISTAC, elevadísima concentración de figuras de protección ambiental sobre más del 70 % del término municipal, sistema de núcleos articulado en torno a la cabecera comarcal de Frontera-Tigaday y a los Asentamientos Tradicionales tipo I y tipo II reconocidos por la Revisión Parcial del Plan Insular de Ordenación de El Hierro (PIOH) aprobada por Decreto 307/2011, de 27 de octubre. La realidad del municipio se desarrolla mayoritariamente sobre suelos urbanos consolidados y asentamientos rurales, con escasa presencia material de suelos urbanizables, lo que sitúa el centro de gravedad del Plan precisamente en el detalle de la ordenación pormenorizada de la ciudad existente.

Por su población inferior a 10.000 habitantes, la ordenación de los asentamientos rurales del municipio se rige específicamente por la disposición adicional vigesimoséptima de la LSENPC, en su redacción vigente, que excluye en estos casos la aplicación del artículo 35 de la propia Ley y articula

un régimen específico de delimitación y ordenación adaptado a las condiciones de los pequeños municipios y al reto demográfico. Esta especialidad normativa refuerza la pertinencia técnica de incorporar la ordenación pormenorizada de los asentamientos rurales en el propio Plan General.

Tercera, la superación del carácter regulador-pasivo del planeamiento heredado, expresamente reconocida en el apartado 2.2.3 del DIE como una de las insuficiencias estructurales del PGO de 2003 cuya superación constituye uno de los retos sustantivos del nuevo Plan. La ordenación pormenorizada se concibe, en este sentido, no como un mero ejercicio normativo de detalle, sino como la pieza articuladora entre las decisiones matrices del modelo territorial y la actuación cotidiana del Ayuntamiento sobre su territorio.

3. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN

El alcance material de la ordenación pormenorizada del PGO de La Frontera viene delimitado por el **artículo 137** LSENPC y por los preceptos concordantes del Reglamento de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre (en adelante, RPC). Comprende, en términos generales y sin perjuicio de su concreción definitiva en fases posteriores, las determinaciones de detalle que el citado precepto enumera, entre las que destacan, conforme a su redacción vigente: la delimitación de los ámbitos del suelo urbano y de los asentamientos rurales y agrícolas sujetos a ordenación; las determinaciones pormenorizadas sobre usos y régimen de la edificación; las normas urbanísticas pormenorizadas complementarias de las propias de la ordenación estructural; la delimitación de los ámbitos, continuos o discontinuos, de suelo urbano sujetos a actuaciones sobre el medio urbano; las previsiones de programación y de gestión de la ejecución urbanística; y, en el suelo rústico, la ordenación específica de los asentamientos rurales y agrícolas.

Junto a estas determinaciones de contenido, el propio **artículo 137.2** LSENPC establece, en sede del establecimiento de la ordenación pormenorizada, una exigencia material singular: la garantía de una dotación mínima de cinco metros cuadrados de espacios libres por habitante o plaza alojativa, referida al ámbito espacial del Plan General en su conjunto. A los efectos de su cómputo, la propia Ley admite la inclusión de las reservas y estándares establecidos en el **artículo 138** LSENPC, así como, en su caso, de la parte destinada al uso público que de ordinario sirva de espacio libre de los Espacios Naturales Protegidos próximos a núcleos de población y de las playas urbanas. Esta exigencia se asume como dato matriz de la presente Memoria, y su verificación cuantitativa específica se completará en la fase de Avance, junto con la integración del Análisis de Integración Paisajística previsto en el **artículo 140** LSENPC y desarrollado en el **artículo 58.2** RPC.

Sobre los ámbitos territoriales en que se proyecta su contenido, la ordenación pormenorizada del PGO opera de modo preferente sobre dos categorías sustantivas: el suelo urbano, tanto consolidado, en la redacción introducida por el Decreto-ley 15/2020, de 10 de septiembre, como, en su caso, no consolidado, y el suelo rústico de asentamiento, distinguiendo entre Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR) y Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (SRAG) conforme al **artículo 34** LSENPC. Como ya se ha advertido, en cuanto a la delimitación y ordenación de los asentamientos rurales, el municipio se encuentra dentro del ámbito subjetivo de la disposición adicional vigesimoséptima de la LSENPC, que sustituye en estos casos al régimen general del **artículo 35**. En estos ámbitos, la ordenación pormenorizada cumple una función específica de reconocimiento, regulación y mejora de tejidos ya existentes, antes que una función de transformación urbanística en sentido estricto.

El contenido de la ordenación pormenorizada debe adaptarse, por imperativo de proporcionalidad y de viabilidad técnica, a la escala demográfica, territorial y económica del municipio. La Frontera es un municipio pequeño, con limitada capacidad administrativa y económica para gestionar instrumentos complejos. Esta circunstancia exige que el Plan evite tanto el sobredimensionamiento normativo, el reglamentismo excesivo, con baterías densas de parámetros que no aportan valor real a la ordenación, como la fragmentación procedimental que multiplique los instrumentos de desarrollo allí donde una determinación directa y completa resulta suficiente. La ordenación pormenorizada debe, en consecuencia, contenerse íntegramente en el propio PGO siempre que

ello sea materialmente posible, reservando la remisión a instrumentos de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle, conforme a los **artículos 145, 146 y 150** LSENPC) sólo para aquellos ámbitos en que la propia naturaleza de la actuación lo exija.

Esta opción técnica se vincula directamente con la estrategia de gestión y ejecución adoptada por el PGO en su correspondiente apartado de la Memoria de Ordenación, en el que se opta preferentemente por instrumentos de ejecución asistemática, proporcionados y concertados, basados en las Actuaciones Urbanísticas Aisladas (artículo 259 LSENPC), los proyectos técnicos de obras y de ejecución de sistemas (**artículo 295** LSENPC y artículo 55 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre; en adelante, RGE), los convenios urbanísticos (**artículos 288 a 294** LSENPC y 49 a 54 RGE), las contribuciones especiales (**artículos 28 a 37** del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo), la normalización de fincas (**artículos 44 y 132** RGE) y, en último término, la expropiación selectiva (Título VII LSENPC). El alcance material de la ordenación pormenorizada se calibra, en consecuencia, para sostener ese modelo de gestión.

La adaptación a la escala municipal no se entiende, por tanto, como rebaja de exigencias jurídicas, sino como ajuste técnico de los contenidos del Plan a la realidad sobre la que opera, en plena coherencia con el principio de proporcionalidad que enuncia el artículo 4 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y con el principio de eficacia consagrado en el artículo 103.1 de la Constitución Española.

4. ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

El **artículo 18.1.c)** de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, exige que el Documento Inicial Estratégico exponga, junto con los objetivos de la planificación, el alcance y el contenido del plan propuesto, las alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables. Esta exigencia, aplicable al PGO en cuanto sometido a evaluación ambiental estratégica ordinaria conforme al **artículo 6.1.a)** de la propia Ley, se proyecta también, por extensión, sobre la ordenación pormenorizada en cuanto componente sustantivo del Plan. El artículo 86 LSENPC, en su redacción vigente tras la modificación operada por la Ley 5/2021, de 21 de diciembre, somete la aprobación, modificación sustancial y adaptación de los instrumentos de ordenación al procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas en los términos contemplados en la legislación básica estatal y en la propia LSENPC.

Las alternativas razonables, en este nivel de detalle, no se entienden como variantes de matiz, ajustes menores que no alteran la lógica del modelo, sino como opciones sustantivamente diferenciadas en cuanto a su intensidad ordenadora, a su capacidad de transformación material, a su incidencia ambiental y paisajística y a su exigencia en términos de gestión. El análisis de alternativas opera, en este sentido, como un mecanismo de motivación reforzada del modelo finalmente adoptado: la decisión técnica sobre el grado y la modalidad de la ordenación pormenorizada del PGO debe poder explicarse y justificarse por contraste con las opciones razonablemente disponibles.

La articulación entre la ordenación pormenorizada y la evaluación ambiental estratégica resulta, en este punto, doblemente relevante. De un lado, el grado de detalle de la ordenación pormenorizada determina, en buena medida, la capacidad del Plan para identificar y prevenir efectos ambientales significativos a la escala que efectivamente importa, es decir, en el plano de la actuación concreta sobre el territorio. De otro, los condicionantes ambientales identificados por el DIE, singularmente los relativos a las zonas protegidas ligadas al agua de **Pozo Los Padrones y Pozo Tigaday**, a los hábitats de interés comunitario localizados fuera de los Espacios Naturales Protegidos, a la flora protegida dispersa, a la fauna sensible (entre otras, las especies esteparias presentes en el municipio), a los Lugares de Interés Geológico y al patrimonio cultural disperso en la matriz agrícola, operan como restricciones materiales que la ordenación pormenorizada debe asumir como dato y traducir en determinaciones precisas.

Las alternativas que se evalúan en este nivel se ajustan, por coherencia interna del procedimiento, al sistema de alternativas formulado en el apartado 4 del DIE para la ordenación general del PGO, en el que se distinguen tres opciones razonables: una Alternativa 00 de mantenimiento del planeamiento vigente, una Alternativa 01 de ajuste y actualización del modelo y una Alternativa 02 de variante o ajuste complementario. La ordenación pormenorizada del PGO no constituye una elección independiente respecto a esa tripartición, sino su concreción técnica al nivel de detalle propio del subordenamiento pormenorizado. Las alternativas que más adelante se examinan operan, por consiguiente, como variantes internas de la alternativa preferente seleccionada en el DIE, con el grado de flexibilidad que la fase de Borrador todavía permite y que deberá precisarse en la fase de Avance.

El examen de alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, en la ordenación pormenorizada, opera así como instrumento de motivación, como mecanismo de integración ambiental y como cauce de articulación entre el procedimiento sustantivo y el procedimiento ambiental, en plena coherencia con la sistemática que el artículo 86 LSENPC y la Ley 21/2013 establecen.

5. OBJETIVOS. JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE

La formulación de los objetivos que orientarán la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación de La Frontera, con el contenido y alcance materialmente delimitados por el artículo 137 de la LSENPC. En aplicación de la distinción legal entre ordenación urbanística estructural (artículo 136 LSC) y pormenorizada (artículo 137 LSNPC), se excluyen de esta relación los objetivos referidos al modelo territorial, a la clasificación y categorización del suelo, a los sistemas generales, a la reserva estructural de dotaciones y a la delimitación estructural de los asentamientos, que se han incorporado a la Memoria de Ordenación Estructural.

Los objetivos se han formulado a partir de tres fuentes:

- las directrices contenidas en el acuerdo de inicio del procedimiento de redacción del PGO;
- las conclusiones del proceso de consulta previa establecido en el artículo 6 LSC, sistematizadas en la Memoria de Valoración del Procedimiento de Consultas (septiembre de 2025); y
- el análisis técnico contenido en la Memoria de Ordenación de marzo de 2025 y en el Documento Inicial Estratégico (DIE) de abril de 2026.

Cada objetivo se enuncia con vocación operativa, esto es, con capacidad de traducción directa en determinaciones cartográficas, normativas y de gestión propias del nivel pormenorizado del Plan.

6. OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Los objetivos generales de la ordenación pormenorizada del PGO de La Frontera se formulan como criterios rectores que orientan la concreción de las determinaciones de detalle, y se construyen en coherencia con los doce objetivos generales y los nueve objetivos ambientales del Plan enunciados en el apartado 3 del DIE. No se trata, por tanto, de un sistema autónomo de objetivos, sino de la traducción operativa de aquéllos al nivel propio de la ordenación pormenorizada. Sin perjuicio de los matices que las fases posteriores del procedimiento puedan introducir, los objetivos rectores son los siguientes:

6.1. MEJORA DE LA FUNCIONALIDAD URBANA.

La ordenación pormenorizada debe corregir los déficits operativos identificados en el diagnóstico, singularmente la insuficiencia de espacio público focal en Tigaday y los déficits dotacionales y de servicios básicos detectados en **Las Puntas, Pozo de la Salud, Sabinosa y Los Llanillos**, mediante determinaciones precisas que permitan completar la trama urbana, ordenar sus bordes y dotar de funcionalidad efectiva al conjunto.

6.2. INTEGRACIÓN CUALIFICADA DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES.

La ordenación pormenorizada debe reconocer, regular y mejorar los Asentamientos Tradicionales tipo I (**Sabinosa, Los Llanillos, Los Mocanes y Los Polvillos**) y tipo II (**Las Breñas y Agua Nueva**) del PIOH, así como los suelos rústicos de asentamiento rural y agrícola (SRAR y SRAG), conforme al régimen específico de la disposición adicional vigesimoséptima de la LSENPC aplicable a los municipios con población inferior a 10.000 habitantes, preservando sus características formales, su escala y su relación con el paisaje agrario tradicional del **Valle de El Golfo y de La Dehesa**.

6.3. PROTECCIÓN EFECTIVA DE LOS VALORES AMBIENTALES, PAISAJÍSTICOS, AGRARIOS, CULTURALES Y TERRITORIALES.

La ordenación pormenorizada debe incorporar como determinaciones operativas las directrices derivadas de la categorización del suelo rústico (**artículo 34** LSENPC), del Catálogo de Protección regulado en el **artículo 151** LSENPC en relación con la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias, y del Análisis de Integración Paisajística previsto en el **artículo 140** LSENPC y desarrollado en el artículo 58.2 RPC, con tratamiento singular de los hábitats de interés comunitario localizados fuera de los Espacios Naturales Protegidos, de la flora protegida dispersa y del patrimonio cultural disperso en la matriz agrícola del municipio.

6.4. RACIONALIZACIÓN DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA.

La ordenación pormenorizada debe articularse de modo coherente con el modelo de gestión asumido por el PGO en su correspondiente apartado, optando preferentemente por instrumentos de ejecución asistemática (Actuaciones Urbanísticas Aisladas del **artículo 259** LSENPC, proyectos técnicos del **artículo 295** LSENPC, convenios urbanísticos de los **artículos 288 a 294** LSENPC, contribuciones especiales de los **artículos 28 a 37** del TRLRHL, normalización de fincas de los artículos 44 y 132 RGE) y reservando los sistemas sistemáticos para los supuestos materiales en que efectivamente se justifican conforme al régimen de los **artículos 196** y siguientes LSENPC.

6.5. MEJORA DE LA MOVILIDAD Y DE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL.

La ordenación pormenorizada debe integrar operativamente el eje viario de Los Roquillos, jerarquizar el viario municipal, priorizar los modos activos y colectivos y garantizar la accesibilidad universal a los principales equipamientos, núcleos residenciales y zonas costeras, en coherencia con la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, y con la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias.

6.6. DOTACIÓN PROPORCIONADA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.

La ordenación pormenorizada debe articular el sistema local de espacios libres y equipamientos con dimensionamiento ajustado a la realidad demográfica del municipio, garantizando en todo caso el cumplimiento del estándar mínimo de cinco metros cuadrados de espacios libres por habitante o plaza alojativa, referido al ámbito espacial del Plan General en su conjunto, en los términos del **artículo 137.2** LSENPC.

6.7. SEGURIDAD JURÍDICA EN LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

La ordenación pormenorizada debe ofrecer, en su conjunto, un cuerpo normativo claro, sistemático y operativo, que permita identificar con precisión, para cada parcela, su régimen jurídico aplicable, sus condiciones de uso y edificación, sus deberes urbanísticos y los instrumentos de gestión por los que se materializará su ejecución, en garantía del principio de seguridad jurídica del artículo 9.3 de la Constitución y del deber de motivación de los actos administrativos del artículo 35 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

6.8. INTEGRACIÓN DE LOS CONDICIONANTES CLIMÁTICOS Y DE LOS RIESGOS TERRITORIALES.

La ordenación pormenorizada debe traducir en determinaciones operativas los condicionantes derivados del cambio climático y de los riesgos naturales (sismo-volcánicos, movimientos de ladera,

inundabilidad de los barrancos efímeros, incendios forestales, riesgos costeros), incorporándolos como variables estructurales conforme al artículo 20 de la Ley 6/2022 y al Plan de Acción Climática de El Hierro aprobado por el Cabildo Insular en diciembre de 2025.

7. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

7.1. REGULACIÓN PORMENORIZADA DE USOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

- **Regular los usos pormenorizados y las tipologías edificatorias del suelo urbano y, en su caso, del suelo urbanizable ordenado**, conforme al artículo 137.A.a) LSC, mediante una matriz de usos característicos, compatibles, complementarios y prohibidos coherente con la realidad funcional de cada núcleo y con el régimen de los instrumentos territoriales y sectoriales concurrentes (acuerdo de inicio; análisis técnico).
- **Adaptar las ordenanzas zonales a las tipologías edificatorias tradicionales del Valle de El Golfo y de las medianías**, evitando la rigidez normativa que ha dificultado los procesos de rehabilitación y adecuación de la edificación existente (Memoria de Ordenación, marzo 2025, apartados 6.5 y 6.6).
- **Establecer condiciones pormenorizadas de implantación de la vivienda vacacional y de las demás modalidades alojativas extrahoteleras**, con la finalidad de asegurar su correcta inserción en la trama urbana y su compatibilidad con los usos residenciales, agrícolas y dotacionales, en el marco del régimen autonómico e insular aplicable (sugerencias del bloque temático “Usos turísticos y alojativos”, Memoria de Valoración 09/2025).

7.2. TRAMA URBANA: ALINEACIONES, RASANTES, VOLÚMENES, ALTURAS, TIPOLOGÍAS Y CONDICIONES ESTÉTICAS

- **Definir con precisión la trama urbana de los núcleos del término municipal mediante la fijación de alineaciones, rasantes, alturas máximas, ocupación, retranqueos y previsiones de aparcamiento público**, en aplicación del artículo 137.B.a) LSC.
- **Concretar las condiciones estéticas y compositivas de la edificación en los ámbitos donde la integración con la edificación tradicional**, con el frente costero o con el paisaje agrícola lo requiera, sin perjuicio de las determinaciones de la Ley 11/2019, de Patrimonio Cultural de Canarias.
- **Resolver los desajustes entre alineaciones, parcelario catastral y edificación consolidada en el núcleo de Tigaday-La Frontera**, atendiendo al criterio de mínima afección a la propiedad privada y al estado real de consolidación, según se desprende del análisis de las sugerencias recibidas (Memoria de Valoración 09/2025).

7.3. CALIDAD URBANA, ESPACIO PÚBLICO, ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD PORMENORIZADA

- **Mejorar la calidad del espacio público** mediante la ordenación detallada de itinerarios peatonales, secciones viarias locales y áreas de estancia, con criterios de continuidad, seguridad, confort climático y accesibilidad universal.

- **Dotar al núcleo de Frontera de un espacio urbano centralizador** (plaza, atrio o área de relación) capaz de focalizar la vida social del núcleo, atendiendo a la carencia diagnosticada en la Memoria del PGO de 2003 (apartado 1.5) y reiterada en la documentación posterior.
- **Ordenar pormenorizadamente los aparcamientos en superficie** y, en su caso, bajo rasante en aquellos núcleos en los que la presión vehicular, la pendiente del viario o la presencia de equipamientos lo justifiquen, conforme al artículo 137.B.a) LSC.
- **Garantizar la accesibilidad universal a las dotaciones locales y a los espacios libres** mediante condiciones pormenorizadas que se incorporarán a las fichas urbanísticas y a la normativa zonal, en cumplimiento del marco legal vigente en materia de accesibilidad.

7.4. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE DOTACIONES LOCALES, ESPACIOS LIBRES LOCALES Y VIARIOS LOCALES

- **Definir, dimensionar y localizar los equipamientos públicos y privados de carácter local** que complementen los sistemas generales, conforme al artículo 137.A.b) LSC y a las reservas mínimas que reglamentariamente se determinen.
- **Garantizar la dotación mínima de cinco metros cuadrados de espacios libres** por habitante o plaza alojativa referida al ámbito espacial del plan en su conjunto, en los términos del artículo 137.2 LSC, así como el cumplimiento de los estándares del artículo 138 LSC en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable de uso residencial, industrial o terciario.
- **Programar la ordenación pormenorizada de los viarios locales** con especial atención a las condiciones topográficas y al parcelario tradicional de los asentamientos de medianías, asegurando la conexión interna, la accesibilidad a las dotaciones y la coherencia con la red estructural municipal e insular.

7.5. ÁMBITOS SUJETOS A OPERACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO

- **Delimitar los ámbitos, continuos o discontinuos, de suelo urbano** sujetos a actuaciones sobre el medio urbano (renovación, regeneración o rehabilitación), en los términos del artículo 137.B.f) LSC.
- **Modular el régimen de la edificación y los parámetros aplicables a las intervenciones de rehabilitación y regeneración urbana**, evitando la exigencia de estándares idénticos a los de nueva urbanización cuando ello no resulte funcionalmente justificable, en línea con el nuevo régimen del suelo urbano consolidado anticipado en la Memoria de Ordenación de marzo de 2025 (apartado 6.6).

7.6. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS EN SUNC, UNIDADES DE EJECUCIÓN, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

- **Delimitar los ámbitos, continuos o discontinuos, de suelo urbano no consolidado** y, en su caso, las unidades de ejecución (artículo 137.B.b) LSC), justificando expresamente su viabilidad técnica, económica y de gestión, conforme al artículo 18.6 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.
- **Determinar el carácter público o privado del sistema de ejecución de cada ámbito**, sector o unidad de actuación, en aplicación del artículo 137.B.e) LSC y de las reglas de los artículos 203 a 205 LSC.
- **Establecer las previsiones pormenorizadas de programación y gestión de la ejecución urbanística** (artículo 137.B.g) LSC), incluyendo los plazos máximos para la presentación de instrumentos y para la realización de las obras de urbanización a los que se refiere el artículo 198 LSC.
- **Reordenar el actual esquema de unidades de actuación heredadas del PGO de 2003 en el ámbito de Tigaday-La Frontera**, sustituyéndolas, cuando resulte procedente y al amparo del nuevo régimen del suelo urbano consolidado, por intervenciones pormenorizadas directas o por instrumentos simplificados de gestión (Memoria de Ordenación, marzo 2025, apartado 6.6.2).

7.7. APROVECHAMIENTO MEDIO Y RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA

- **Determinar el aprovechamiento urbanístico medio de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de los sectores de suelo urbanizable**, sin que pueda diferir en más del 15 % para cada área territorial de similares características delimitada por el plan general (artículo 137.B.c) LSC).
- **Adscribir, al menos, el 30 % de la edificabilidad residencial del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable de nueva creación** con destino residencial a la construcción de viviendas protegidas, y, al menos, el 10 % en los ámbitos de suelo urbano de uso residencial sometidos a operación de reforma o de renovación de la urbanización, en aplicación del artículo 137.B.d) LSC.

7.8. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES Y AGRÍCOLAS

- **Establecer la ordenación pormenorizada de los asentamientos rurales y agrícolas reconocidos en el término municipal**, en los términos del artículo 137.C LSC, definiendo la regulación de usos, las tipologías edificatorias, las condiciones de la edificación, los viarios locales y las dotaciones, en armonía con sus valores tradicionales, etnográficos y paisajísticos.

- **Resolver, en sede pormenorizada, las situaciones de borde, los espacios intersticiales y los crecimientos lineales heredados en los asentamientos del Valle de El Golfo**, atendiendo al diagnóstico recogido en la Memoria del PGO de 2003 (apartado 1.5) y a las sugerencias canalizadas en el procedimiento de consulta previa (Memoria de Valoración 09/2025).

7.9. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL DE LA EDIFICACIÓN Y DEL ESPACIO PÚBLICO

- **Incorporar las medidas protectoras de los sistemas generales de infraestructuras y equipamientos** previstas en el artículo 137.A.c) LSC, así como las afecciones derivadas de la legislación sectorial vigente, singularmente en materia de costas (Ley 22/1988), carreteras y patrimonio cultural (Ley 11/2019).
- **Definir condiciones pormenorizadas de integración paisajística y ambiental de la edificación y del espacio público**, con especial atención a los frentes litorales, a los bordes con el suelo rústico y a los entornos de los espacios naturales protegidos (Parque Rural de Frontera, Reservas Naturales Integrales de Mencáfete y de Roques de Salmor, Reserva Natural Especial de Tibataje).

7.10. PATRIMONIO CULTURAL Y CATÁLOGO EN SU DIMENSIÓN PORMENORIZADA

- **Incorporar a la ordenación pormenorizada las determinaciones derivadas del Catálogo de bienes y espacios protegidos** y, en su caso, del Catálogo de impactos, fijando las condiciones de intervención sobre el patrimonio arquitectónico, etnográfico y arqueológico identificado en el término municipal (artículos 140.B.e) y 151 LSC; Ley 11/2019, de Patrimonio Cultural de Canarias).

7.11. INCORPORACIÓN DE LAS SUGERENCIAS DEL TRÁMITE DEL ARTÍCULO 6 LSC

- **Incorporar a la ordenación pormenorizada las sugerencias estimadas y estimadas parcialmente** que, conforme a la Memoria de Valoración del Procedimiento de Consultas (septiembre de 2025), corresponden a esta escala de planeamiento, en particular las relativas a accesibilidad, viarios locales, aparcamientos, dotaciones de proximidad, regulación pormenorizada de usos y ajustes de la edificación. Las sugerencias que requieran instrumentos de desarrollo o de gestión posteriores se diferirán expresamente en las correspondientes fichas urbanísticas.

8. OBJETIVOS ASUMIDOS EN EL ACUERDO DE INICIO

El procedimiento de redacción del nuevo PGO se inició formalmente mediante la adjudicación del contrato de servicios técnicos al equipo redactor (UTE Caro & Mañoso – Fernández Duque), formalizada el 21 de enero de 2025, conforme se acredita en el apartado 2.7 del DIE. Los objetivos asumidos en el acuerdo de inicio constituyen el marco de referencia institucional al que el equipo redactor debe atenerse en la formulación del Plan, y vinculan a la ordenación pormenorizada en la misma medida en que vinculan al resto de los componentes del instrumento.

Sin perjuicio de la concreción que el texto literal del acuerdo aporta, y que será objeto de transcripción puntual en la versión definitiva del documento, los objetivos institucionales asumidos pueden sintetizarse, conforme al análisis sistematizado en los apartados 3.1 y 3.2 del DIE, en las siguientes orientaciones:

- **Adaptación íntegra del planeamiento municipal al marco legal y territorial vigente**, superando el desfase acumulado por el PGO de 2003 respecto a la LSENPC en su redacción consolidada, al RPC, al RGE, al Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante, TRLSRU), y al PIOH en su versión consolidada tras la Revisión Parcial aprobada por Decreto 307/2011, de 27 de octubre.
- **Integración temprana de la dimensión ambiental en las decisiones del Plan mediante la coordinación operativa con el DIE redactado por BIOSFERA XXI Estudios Ambientales, S.L.**, y conforme al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria previsto en la Ley 21/2013 y en el artículo 86 LSENPC.
- **Definición de un modelo territorial sostenible**, coherente con la realidad insular y con la condición del municipio como integrante de la Reserva de la Biosfera de El Hierro, del Geoparque Mundial UNESCO El Hierro y del programa Municipio Starlight.
- **Ordenación racional del crecimiento urbano y rural**, con priorización de la consolidación, regeneración y reciclaje urbano sobre los nuevos desarrollos, y ajuste de las previsiones cuantitativas a la dinámica demográfica registrada.
- **Protección efectiva de los valores naturales**, paisajísticos, culturales, agrarios y territoriales del municipio, con articulación rigurosa con los regímenes prevalentes de los Espacios Naturales Protegidos y de la Red Natura 2000.
- **Mejora de la seguridad jurídica**, de la claridad normativa y de la capacidad de gestión efectiva del planeamiento, mediante una sistemática plenamente ajustada a la LSENPC, al RPC y al RGE.
- **Respuesta a las necesidades sociales, económicas, residenciales, dotacionales y ambientales del municipio**, con atención a las demandas formalizadas en el trámite de consulta pública previa.

La ordenación pormenorizada del PGO recoge estos objetivos como sustrato institucional de su propia formulación, y los traduce, en su nivel de detalle, en determinaciones operativas concretas que permitan su materialización efectiva. Su transcripción literal y su integración completa se completarán en la fase de Avance, conforme a la documentación administrativa del acuerdo de inicio.

9. OBJETIVOS DERIVADOS DEL PROCESO DE CONSULTA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA DEL ARTÍCULO 6 LSENPC

El **artículo 6** LSENPC consagra la participación ciudadana como principio general del urbanismo canario, en términos que comprenden el derecho de las personas físicas y jurídicas a participar de modo efectivo en los procedimientos de elaboración, aprobación, modificación y revisión de los instrumentos de ordenación. Su apartado 5, en particular, regula el régimen de los anuncios de información pública de planes, programas y proyectos. Este principio se proyecta materialmente, en el procedimiento del PGO, a través de tres cauces convergentes: el trámite de consulta pública previa previo a la elaboración del proyecto normativo (artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en relación con las previsiones específicas del procedimiento canario); el procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria regulado en los artículos 17 a 27 de la Ley 21/2013, articulado con el procedimiento sustantivo conforme al artículo 86 LSENPC; y los sucesivos trámites de información pública del Avance y del documento aprobado inicialmente.

En el caso del PGO de La Frontera, el trámite de consulta pública previa se sustanció entre marzo y septiembre de 2025, mediante el Documento para el Procedimiento de Consulta Previa de la Adaptación al PIOH y la posterior Memoria de Valoración del Procedimiento de Consultas, conforme se documenta en el apartado 2.6 del DIE. Este trámite recabó un total de 193 sugerencias, de las cuales 8 fueron estimadas íntegramente, 150 estimadas parcialmente, 35 desestimadas y 2 presentadas fuera de plazo. La Memoria de Valoración sistematizó las aportaciones por bloques temáticos y propuso resolución motivada para cada una de ellas, configurando así un sustrato analítico cuya consideración refuerza la legitimidad procedimental del Plan.

Los bloques temáticos identificados en el trámite ofrecen una primera lectura de los criterios, observaciones y aportaciones de las administraciones, entidades y ciudadanía que han de incidir, con mayor o menor intensidad según la materia, en la ordenación pormenorizada:

- **Clasificación y categorización del suelo (54 sugerencias, 28,0 % del total).** Aportaciones relativas al reconocimiento, ajuste o reclasificación de ámbitos concretos, que la ordenación pormenorizada deberá traducir en delimitaciones precisas a nivel de parcela.
- **Asentamientos rurales y delimitación (36 sugerencias, 18,7 %).** Aportaciones relativas a la perimetración, reconocimiento y régimen de los Asentamientos Tradicionales y de los suelos rústicos de asentamiento rural y agrícola, de relevancia inmediata para la ordenación pormenorizada de estos ámbitos, conforme al régimen específico de la disposición adicional vigesimoséptima de la LSENPC.
- **Infraestructuras y red viaria (33 sugerencias, 17,1 %).** Aportaciones relativas a la jerarquización del viario, a las conexiones interiores de los núcleos, a los puntos críticos de movilidad y a las redes de servicios, que la ordenación pormenorizada deberá incorporar mediante alineaciones precisas, secciones-tipo y previsiones específicas de obtención de suelo.
- **Usos turísticos y alojativos (26 sugerencias, 13,5 %).** Aportaciones relativas a la implantación territorial del uso turístico, singularmente en los Polos Turísticos Ambientales

de Las Puntas y Pozo de la Salud, bajo el régimen específico de la Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, y a la regulación de la vivienda vacacional conforme a la Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas.

- **Protección ambiental, riesgos y afecciones sectoriales (20 sugerencias, 10,4 %).** Aportaciones relativas a la protección de espacios singulares, al tratamiento de los riesgos territoriales y a las afecciones sectoriales, que la ordenación pormenorizada deberá integrar como condicionantes materiales de sus determinaciones.
- **Ajustes cartográficos y precisión de límites (15 sugerencias, 7,8 %).** Aportaciones relativas a la geometría exacta de los ámbitos, que constituyen una de las funciones técnicas más directas de la ordenación pormenorizada.
- **Cuestiones de gestión y tramitación (9 sugerencias, 4,7 %).** Aportaciones relativas al modo de articulación de la ejecución del Plan, en plena coherencia con el modelo de gestión asistemática asumido por el PGO.

Estas aportaciones, sistematizadas técnicamente en la Memoria de Valoración, configuran un conjunto de objetivos materiales que la ordenación pormenorizada del PGO debe integrar, conforme al principio de coherencia interna del planeamiento. Su incidencia opera tanto sobre las determinaciones cartográficas como sobre las normativas, y se proyecta especialmente sobre la regulación de los asentamientos rurales, sobre la red viaria local, sobre las dotaciones y los servicios urbanos, sobre los usos pormenorizados y sobre las condiciones ambientales y paisajísticas de la edificación.

La incorporación de estos objetivos a la ordenación pormenorizada se completará, asimismo, con los criterios que aporte el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico que emita el órgano ambiental, con los informes sectoriales preceptivos y con los trámites de información pública del Avance y del documento aprobado inicialmente, conforme al iter procedimental detallado en el apartado 5 del DIE.

10. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Conforme a lo expuesto en el epígrafe 3, el análisis de alternativas a este nivel opera como concreción de la tripartición formulada en el apartado 4 del DIE para la ordenación general del PGO. En el plano específico de la ordenación pormenorizada, las alternativas razonables se diferencian fundamentalmente por la intensidad ordenadora, por el grado de transformación que comportan respecto a la realidad existente y por las exigencias que plantean en términos de gestión municipal. Se examinan a continuación, sin perjuicio de su contraste posterior con los informes sectoriales y con los resultados del procedimiento ambiental, tres líneas principales de análisis.

10.1. ALTERNATIVA DE MÍNIMA INTERVENCIÓN

La primera alternativa consiste en una ordenación pormenorizada de intensidad mínima, centrada en el reconocimiento de la realidad existente y en su ajuste técnico estricto. Su lógica responde a un planteamiento de continuidad: la ordenación pormenorizada se limita a incorporar las situaciones edificatorias y parcelarias preexistentes, a regularizar los ajustes geométricos imprescindibles para hacer viable la actividad urbanística cotidiana (alineaciones, rasantes, retranqueos), y a prever únicamente aquellas actuaciones de mejora estrictamente necesarias para el funcionamiento básico de los núcleos.

Las ventajas de esta alternativa son evidentes en términos de simplicidad técnica y de facilidad de gestión inmediata. Sus inconvenientes, sin embargo, son también significativos: no permite corregir los déficits dotacionales, viarios y de servicios identificados en el diagnóstico; no responde sustantivamente a las 158 sugerencias estimadas íntegra o parcialmente en el trámite de consulta pública; no aprovecha la oportunidad de articular una infraestructura verde municipal con función de adaptación climática; y, en último término, perpetúa el carácter regulador-pasivo del planeamiento heredado de 2003, en contradicción con el diagnóstico explícito del apartado 2.2.3 del DIE. Desde la perspectiva ambiental, su impacto residual sería bajo en cuanto a consumo de suelo, pero también lo sería su capacidad de mejora ambiental activa de la matriz urbana y rural existente. Adicionalmente, esta alternativa podría comprometer el cumplimiento del estándar mínimo de espacios libres del **artículo 137.2** LSENPC en el conjunto del ámbito espacial del Plan.

10.2. ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN INTENSIVA O TRANSFORMADORA

La segunda alternativa propone una ordenación pormenorizada de elevada intensidad, articulada en torno a operaciones de transformación urbanística significativas, a remodelaciones internas de los tejidos consolidados, a la apertura de viarios estructurantes nuevos y a la creación de ámbitos delimitados de gestión sistemática con reparcelación, equidistribución y sistema de ejecución propio.

Sus eventuales ventajas técnicas, mayor capacidad de transformación de la realidad existente, capacidad teórica de obtener bolsas significativas de suelo dotacional, posibilidad de articular operaciones de regeneración urbana de cierta entidad, se ven contrapesadas por inconvenientes

sustanciales en el contexto específico del municipio. Desde el punto de vista jurídico, las actuaciones de transformación urbanística del artículo 7.1 TRLSRU exigen activar los deberes plenos del artículo 18 TRLSRU, con cesiones, urbanización y participación de la Administración en las plusvalías (artículo 18.1.b TRLSRU), lo que materialmente sólo se justifica cuando concurre una transformación efectiva. Desde el punto de vista de la gestión, esta alternativa plantea exigencias desproporcionadas para un municipio de la escala de La Frontera, con limitada capacidad administrativa y económica para articular procesos reparcelatorios complejos y proyectos de urbanización integrales. Desde el punto de vista económico, los costes de gestión y de urbanización podrían no ser sostenibles conforme a la exigencia del artículo 22.4 TRLSRU y a la doctrina consolidada del Tribunal Supremo (por todas, Sentencia de la Sala Tercera, Sección 5.ª, de 30 de marzo de 2015, recurso de casación 1587/2013). Desde el punto de vista ambiental, esta alternativa incrementaría el consumo de suelo no transformado y la presión sobre los recursos hídricos, energéticos y paisajísticos del municipio, en tensión con los objetivos ambientales formulados en el apartado 3.5 del DIE.

10.3. ALTERNATIVA INTERMEDIA: ORDENACIÓN AJUSTADA, FLEXIBLE Y EJECUTABLE

La tercera alternativa, articulada como vía intermedia, plantea una ordenación pormenorizada de detalle suficiente, flexible en su normativa, ejecutable en su gestión y proporcionada a la realidad municipal. Su lógica responde a un planteamiento de equilibrio: reconocer la realidad existente como punto de partida, pero ordenándola con la precisión necesaria para legitimar la ejecución directa de actuaciones de mejora, compleción, dotación y remate del tejido urbano y de los asentamientos rurales; articular alineaciones, dotaciones locales y redes de servicios mediante Actuaciones Urbanísticas Aisladas en los términos del artículo 259 LSENPC y de los artículos 128 a 133 RGE; reservar la reparcelación y los sistemas sistemáticos exclusivamente para los supuestos en que materialmente se justifican; y articular el conjunto mediante una normativa clara, no reglamentista, fácilmente aplicable por el Ayuntamiento.

Las ventajas de esta alternativa son convergentes con los objetivos del Plan: permite corregir los déficits identificados sin recurrir a operaciones sobredimensionadas; responde sustantivamente a las aportaciones del trámite de consulta pública; integra operativamente los condicionantes ambientales del DIE; refuerza la seguridad jurídica mediante la concreción de las determinaciones; y se ajusta proporcionadamente a la capacidad real de gestión del Ayuntamiento. Sus eventuales inconvenientes, exigencia técnica de delimitación cuidadosa de cada actuación, necesidad de motivación reforzada de las determinaciones, dependencia operativa de la concertación con propietarios y de la coordinación interadministrativa, son materialmente gestionables y, en todo caso, inherentes a cualquier modelo proporcionado de planeamiento.

Desde la perspectiva ambiental, esta alternativa minimiza el consumo de suelo, refuerza la protección de los valores ambientales, paisajísticos y culturales del municipio y permite articular la infraestructura verde con función de adaptación climática, en plena coherencia con la Ley 7/2021, con el artículo 20 de la Ley 6/2022 y con el Plan de Acción Climática de El Hierro aprobado en diciembre de 2025.

Desde la perspectiva jurídica, se inscribe sin tensión en el régimen del artículo 7 TRLSRU, que distingue las actuaciones de transformación urbanística (artículo 7.1) de las actuaciones edificatorias (artículo 7.2), y reserva los deberes plenos del artículo 18 a los supuestos materiales en que concurre una transformación efectiva. La equidistribución sistemática se aplica donde corresponde; la ejecución asistemática, donde resulta proporcionada.

Desde la perspectiva económica, su sostenibilidad es contrastable conforme al artículo 22.4 TRLSRU: las cargas resultantes para la hacienda municipal son razonables, las contribuciones especiales (artículos 28 a 37 TRLRHL) ofrecen un cauce de financiación adecuado para una parte significativa de las actuaciones, y la concertación con propietarios reduce el coste real de gestión.

Desde la perspectiva de la gestión urbanística, esta alternativa es plenamente coherente con la estrategia adoptada por el PGO en su correspondiente apartado de la Memoria de Ordenación, en línea con el modelo de gestión proporcionada y con el principio de adecuación del instrumento a la escala, naturaleza y efectos de la actuación.

11. IDENTIFICACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS MÁS VIABLES EN ESTA FASE

Sobre la base del análisis precedente, y sin perjuicio de los ajustes que las fases posteriores del procedimiento determinen, la alternativa que se identifica como preferente en la actual fase de Borrador es la tercera de las examinadas: una ordenación pormenorizada ajustada, flexible, ejecutable y proporcionada a la realidad municipal. Su preferencia se justifica en seis líneas argumentales convergentes, que conviene explicitar.

Primera, coherencia territorial. Esta alternativa se integra orgánicamente en la jerarquía de núcleos del PIOH (III a), III b) y IV en sus modalidades Tipo I y Tipo II), respeta el modelo articulado en torno a los cuatro grandes ámbitos funcionales del municipio (Valle de El Golfo, La Dehesa, cumbres y escarpes, franja agraria intensiva de El Matorral) y asume operativamente el eje viario sobrevenido de Los Roquillos como factor estructurante. Su concreción al nivel pormenorizado no desestabiliza el modelo territorial estructural, sino que lo materializa.

Segunda, bajo impacto ambiental. Esta alternativa minimiza el consumo de suelo no transformado, refuerza la protección de los hábitats de interés comunitario, de la flora protegida dispersa y de la fauna sensible, articula medidas preventivas específicas para las zonas protegidas ligadas al agua de Pozo Los Padrones y Pozo Tigaday, y permite integrar la infraestructura verde municipal con función ecosistémica y de adaptación climática. Su contraste con los objetivos ambientales del apartado 3.5 del DIE arroja un resultado favorable en todas las dimensiones examinadas.

Tercera, facilidad de gestión. Esta alternativa se ajusta a la capacidad administrativa y económica real del Ayuntamiento de La Frontera y a la estrategia de gestión preferentemente asistemática adoptada por el PGO. Su implementación no exige estructuras complejas de gestión sistemática, sino instrumentos directos, Actuaciones Urbanísticas Aisladas, proyectos técnicos, convenios urbanísticos, contribuciones especiales, normalización de fincas, que el Ayuntamiento puede activar con sus medios reales.

Cuarta, proporcionalidad de cargas. Esta alternativa no impone a los propietarios deberes desproporcionados respecto a la naturaleza efectiva de las actuaciones previstas. La equidistribución plena queda reservada a las actuaciones de transformación urbanística materialmente exigibles (artículo 7.1 TRLSRU); en las restantes, los deberes se ajustan a la realidad de la actuación, conforme al principio de proporcionalidad del artículo 4 de la Ley 40/2015 y al principio de interdicción de la arbitrariedad del artículo 9.3 de la Constitución.

Quinta, adaptación a los asentamientos existentes. Esta alternativa reconoce la realidad de los Asentamientos Tradicionales tipo I y tipo II, de los suelos rústicos de asentamiento rural y agrícola (SRAR y SRAG) y del modelo de pluriactividad familiar característico del municipio, regulándolos con el detalle suficiente y con el respeto debido a sus características formales, tipológicas y paisajísticas, conforme al régimen específico de la disposición adicional vigesimoséptima de la LSENPC aplicable a los municipios con población inferior a 10.000 habitantes. La normalización de fincas (artículos 44 y 132 RGE) se configura como instrumento técnico idóneo para los ajustes geométricos que la realidad parcelaria histórica exija.

Sexta, capacidad real de ejecución. Esta alternativa permite que cada determinación de la ordenación pormenorizada disponga del instrumento de gestión adecuado, identifique con

precisión su objeto, finalidad pública, costes estimados, sujetos afectados, sistema de financiación y procedimiento de ejecución. La seguridad jurídica del propietario y del Ayuntamiento se ven reforzadas por la concreción de las determinaciones, no por su sobredimensionamiento normativo.

La conjunción de estos seis factores configura un cuadro técnico, ambiental, jurídico, económico y de gestión que sitúa esta alternativa como la opción razonablemente preferente en la actual fase del procedimiento. Las dos restantes, la de mínima intervención y la de ordenación intensiva o transformadora, se descartan en cuanto opciones cerradas, aunque ciertos elementos puntuales de la primera (singularmente la prudencia en el reconocimiento de la realidad existente) puedan integrarse selectivamente en la opción preferente.

12. CONCLUSIÓN TÉCNICA DE CARÁCTER ABIERTO

La alternativa identificada como preferente en esta fase de Borrador se entiende abierta a los ajustes que resulten de la tramitación ulterior. La definición definitiva de la ordenación pormenorizada del PGO de La Frontera deberá contrastarse, conforme al iter procedimental detallado en el apartado 5.1 del DIE, con: el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico que emita el órgano ambiental autonómico, conforme al artículo 19 de la Ley 21/2013; los informes sectoriales preceptivos del Cabildo Insular de El Hierro, del Gobierno de Canarias, de la Demarcación de Costas en Canarias, del Consejo Insular de Aguas de El Hierro, de la Dirección General de Patrimonio Cultural y de las administraciones gestoras de los Espacios Naturales Protegidos y de la Red Natura 2000; los resultados del trámite de información pública del Avance, por plazo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles conforme al artículo 21.2 de la Ley 21/2013; los resultados del trámite de información pública del documento aprobado inicialmente; la Declaración Ambiental Estratégica que formule el órgano ambiental conforme al artículo 25 de la Ley 21/2013; y la mayor definición técnica de las determinaciones cartográficas y normativas que las sucesivas fases del procedimiento permitan.

Por consiguiente, la presente memoria, en su naturaleza de Borrador, configura un sustrato técnico cuya alteración exigirá, en cada caso, justificación específica conforme al principio de coherencia interna del planeamiento. Los ajustes que de tales contrastes resulten se incorporarán al documento con la trazabilidad documental que el procedimiento exige, preservando la lógica de proporcionalidad, viabilidad técnica, ejecutabilidad y adecuación a la capacidad de gestión municipal que orienta el conjunto de la propuesta.

La ordenación pormenorizada del nuevo PGO de La Frontera aspira, en definitiva, a operar no como un cuerpo normativo cerrado de detalle por el detalle, sino como un instrumento útil al servicio de la mejora real, ordenada y proporcionada de la ciudad existente y de los asentamientos rurales del municipio, en plena coherencia con el modelo territorial estructural definido en la correspondiente Memoria, con los objetivos ambientales del DIE y con la realidad social, económica y administrativa del municipio.

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
10:24:37 +01'00'

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

C/ O'Daly, 35 – 1ª Izqda.
38700 Santa Cruz de La Palma
Tif. (922) 41.14.65
angelcaro@arquitectosasociados.org