

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

PROPUESTA DE CONVENIOS URBANÍSTICOS EN
RELACIÓN CON LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA



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

PROPUESTA DE CONVENIOS URBANÍSTICOS EN RELACIÓN CON LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

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. JUSTIFICACIÓN DEL RECURSO A LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS EN EL MODELO TERRITORIAL DE LA FRONTERA.....	5
2. NATURALEZA JURÍDICA Y FUNCIÓN DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS.....	6
3. MARCO LEGAL ESTATAL Y AUTONÓMICO, Y LÍMITES RESPECTO A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	7
4. TIPOLOGÍA DE CONVENIOS PREVISTOS	8
5. RELACIÓN CON LOS SISTEMAS, LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN Y LA EJECUCIÓN PÚBLICA	9
6. CRITERIOS PARA SU UTILIZACIÓN.....	10
7. CONDICIONES, LÍMITES Y GARANTÍAS	11
8. INTEGRACIÓN CON LA MEMORIA DE GESTIÓN Y EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.....	12

1. JUSTIFICACIÓN DEL RECURSO A LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS EN EL MODELO TERRITORIAL DE LA FRONTERA.

El modelo de ordenación derivado de la alternativa preferente del Borrador del PGO se construye sobre la compactación de Frontera-Tigaday, la preservación cualificada de los Asentamientos Tradicionales, la ordenación de los Polos Turísticos Ambientales de Las Puntas y Pozo de la Salud y la protección activa de un suelo rústico que ocupa más del 70 % del término bajo figuras concurrentes. Este modelo se ejecuta en un municipio insular de escala demográfica reducida (4.528 habitantes a 1-I-2024, ISTAC), con capacidad técnica y financiera municipal limitada y con disponibilidad restringida de suelo apto. En este contexto, el convenio urbanístico se justifica como instrumento complementario, no sustitutivo, de la ordenación, en cuanto vía de cooperación pactada entre la Administración y los particulares que permite anticipar recursos, ordenar la obtención de suelos y dotaciones y articular la ejecución sin trasladar al Ayuntamiento cargas desproporcionadas. Su empleo es coherente con el criterio de contención de nuevas cargas públicas y de aprovechamiento de las infraestructuras existentes que informa el Esquema de la Organización de la Ejecución Pública del Plan.

2. NATURALEZA JURÍDICA Y FUNCIÓN DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS

El convenio urbanístico es un negocio jurídico bilateral de naturaleza administrativa, sometido al Derecho administrativo y a los principios generales de la contratación y la actuación pública (Ley 39/2015, de 1 de octubre, y Ley 40/2015, de 1 de octubre). No es fuente de la ordenación, sino instrumento de cooperación en su gestión y ejecución: su función es facilitar la realización del planeamiento previamente aprobado, nunca conformarlo ni condicionarlo. De esta naturaleza derivan dos consecuencias estructurales que el presente apartado asume como premisas: el convenio se subordina íntegramente al Plan y a la legalidad urbanística, y su contenido es disponible solo en el espacio que la norma habilita, quedando indisponible cuanto afecta a la potestad de planeamiento (*ius variandi*), que la doctrina jurisprudencial consolidada del Tribunal Supremo declara irrenunciable e intransmisible por vía convencional.

3. MARCO LEGAL ESTATAL Y AUTONÓMICO, Y LÍMITES RESPECTO A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

El encaje normativo se construye sobre el bloque vigente. En el plano estatal, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLSRU), establece los principios de desarrollo sostenible, transparencia y participación, el régimen de las actuaciones de transformación urbanística (artículo 7) y la exigencia de sostenibilidad económica de las actuaciones (artículo 22.4). En el plano autonómico, la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC), regula los convenios urbanísticos de gestión en su artículo 218, desarrollados por los artículos 49 a 54 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre (RGEPC). Con carácter supletorio resulta aplicable el Reglamento de Gestión Urbanística estatal (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto).

El límite material es taxativo: los convenios **no pueden sustituir, alterar, derogar ni eludir** las determinaciones de ordenación estructural definidas en el artículo 136 LSENPC, clasificación y categorización del suelo, ámbitos remitidos a desarrollo, sistemas generales, normas generales de uso, edificación y protección, elementos protegidos y régimen del suelo rústico. Cualquier estipulación que contravenga el Plan, el Plan Insular de Ordenación de El Hierro (PIOH), los instrumentos de los Espacios Naturales Protegidos o la legislación sectorial será nula de pleno derecho. El convenio opera, pues, intra legem e intra planem.

4. TIPOLOGÍA DE CONVENIOS PREVISTOS

El Plan contempla, con carácter abierto y diferido a la fase de gestión, las siguientes modalidades, todas ellas de gestión y ejecución, no de planeamiento:

- **Convenios de gestión.** Instrumentos de cooperación pactada para el desarrollo de ámbitos, sectores y unidades de actuación (artículo 218 LSENPC; artículos 49 a 54 RGEPC), con determinación del sistema de ejecución y de las reglas de equidistribución (artículos 217 y siguientes LSENPC).
- **Convenios para la ejecución de sistemas generales.** Articulación de la obtención y ejecución de los sistemas generales viario, de espacios libres, de equipamientos e infraestructuras (artículo 257 LSENPC), en coordinación con las administraciones competentes.
- **Convenios para la financiación de infraestructuras.** Reparto pactado de los costes de urbanización e implantación de redes, garantizando la cobertura de las cargas y su sostenibilidad económica (artículo 22.4 TRLSRU).
- **Convenios para la obtención de suelo y dotaciones.** Adquisición anticipada de suelo dotacional o de sistemas mediante cesión, permuta o compensación, como alternativa pactada a la expropiación o a la adscripción a unidades de actuación.

5. RELACIÓN CON LOS SISTEMAS, LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN Y LA EJECUCIÓN PÚBLICA

Los convenios se insertan en el régimen de ejecución del Título V LSENPC. Respecto de los sistemas generales y locales, complementan los mecanismos de obtención del artículo 257 LSENPC. Respecto de las actuaciones de transformación urbanística (artículo 7 TRLSRU), pueden ordenar la participación de las personas propietarias en los **sistemas privados—concierto**, compensación, ejecución empresarial, y **públicos—cooperación**, con preferencia sobre la expropiación (artículo 205.1.b LSENPC). Respecto de la ejecución pública, el convenio facilita la cooperación con reparcelación económica en los asentamientos rurales (artículo 205.2 LSENPC), coherente con el tratamiento singular que el Esquema de Ejecución Pública prevé para su escala y vocación residencial-agraria.

6. CRITERIOS PARA SU UTILIZACIÓN

Su empleo se sujeta a cuatro criterios concurrentes:

- **interés público** prevalente y motivado, verificable y orientado a la realización del modelo territorial;
- **equidistribución** equitativa de beneficios y cargas (artículos 217 y siguientes LSENPC), sin que el convenio genere ventajas singulares ni desigualdades injustificadas;
- **viabilidad técnica y económica** acreditada (artículo 18.6 RGEPC; artículo 22.4 TRLSRU), proporcionada a la capacidad real del municipio; y
- **transparencia, publicidad y concurrencia**, con información pública, formalización escrita y publicación conforme a los principios del TRLSRU y de la legislación de transparencia.

7. CONDICIONES, LÍMITES Y GARANTÍAS

El convenio quedará sometido a: la **prohibición absoluta de alterar las determinaciones estructurales** y de comprometer la potestad de planeamiento; la **sujeción al planeamiento aprobado** y a los regímenes prevalentes (PIOH, Espacios Naturales Protegidos, Ley 22/1988 de Costas, Ley 11/2019 de Patrimonio Cultural de Canarias, legislación de aguas y carreteras; artículo 73 LSENPC); la tramitación y los **mecanismos de control administrativo**, informe técnico y jurídico, fiscalización, aprobación por el órgano competente y, en su caso, coordinación con la evaluación ambiental estratégica (artículos 86 y 148 LSENPC); y el establecimiento de **garantías** reales o financieras suficientes que aseguren el cumplimiento de las obligaciones convenidas.

8. INTEGRACIÓN CON LA MEMORIA DE GESTIÓN Y EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Los convenios se conciben como pieza coordinada de la futura Memoria de Gestión Urbanística (artículo 140 LSENPC) y del programa de actuación urbanística, que fijará los plazos de los artículos 198 y 199 LSENPC y articulará las fuentes de financiación. Su utilización deberá releerse, en sede de gestión, a la luz de las sugerencias estimadas del trámite de consulta y verificarse, en la fase de Avance, mediante la delimitación definitiva de ámbitos, la determinación de sistemas y la confirmación de su compatibilidad con el PIOH, garantizando la trazabilidad entre ordenación estructural, gestión y ejecución que el procedimiento exige.

En Santa Cruz de La Palma, mayo de 2026

El Gerente y
ARQUITECTO,



45273300P

ANGEL

MANUEL CARO

(R: U76712025)

Firmado digitalmente
por 45273300P

ANGEL MANUEL

CARO (R: U76712025)

Fecha: 2026.06.05

10:13:37 +01'00'

Fdo. Ángel Manuel Caro Cano

**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@arquitectosociados.org