

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

ESQUEMA DE LA NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA (NUOP)



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

ESQUEMA DE LA NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA (NUOP)

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	5
2. CRITERIOS GENERALES PARA LA ELABORACIÓN DE LA NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	6
3. RELACIÓN CON LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PGO	7
4. RELACIÓN CON EL PIOH Y CON LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL APLICABLE	8
5. RÉGIMEN GENERAL DE USOS	9
6. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	10
7. ORDENANZAS PARTICULARES POR ZONAS O ÁMBITOS DE ORDENACIÓN	11
8. REGULACIÓN DE NÚCLEOS TRADICIONALES, TEJIDOS CONSOLIDADOS Y BORDES URBANOS	12
8.1. ÁMBITO TIGADAY-LA FRONTERA	12
8.2. ASENTAMIENTOS RURALES Y AGRÍCOLAS ESTRUCTURALMENTE DELIMITADOS	12
8.3. BORDES URBANOS Y SUELOS INTERSTICIALES	12
9. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN, ESPACIO PÚBLICO, MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD	13
10. SISTEMAS LOCALES, EQUIPAMIENTOS, ESPACIOS LIBRES E INFRAESTRUCTURAS	14
11. ACTIVIDADES ECONÓMICAS, TURÍSTICAS, TERCIARIAS, AGRARIAS Y USOS COMPATIBLES	15
12. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA Y PATRIMONIAL	16
13. RIESGOS NATURALES, ADAPTACIÓN CLIMÁTICA Y CAPACIDAD DE ACOGIDA TERRITORIAL	17
14. GESTIÓN URBANÍSTICA, EJECUCIÓN Y ÁMBITOS SUJETOS A DESARROLLO, MEJORA O RENOVACIÓN	18
15. FICHAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	19
16. RELACIÓN DEL ESQUEMA NORMATIVO CON LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	20
17. CRITERIOS PARA EL DESARROLLO POSTERIOR DE LA NORMATIVA ARTICULADA	21

1. INTRODUCCIÓN

El presente apartado tiene por objeto anticipar, en la fase de Borrador y Documento Inicial Estratégico del Plan General de Ordenación de La Frontera, el esquema metodológico, sustantivo y formal sobre el que se elaborará la futura Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada (en adelante, NUOP) del PGO. Su redacción se enmarca en el contenido propio del Borrador, que tiene carácter de documento sustantivo de ordenación a efectos del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, sin que constituya todavía el articulado normativo definitivo del Plan.

El esquema no sustituye, por tanto, a la futura NUOP articulada, ni anticipa de modo cerrado sus ordenanzas. Su función es triple:

- ofrecer, dentro del Borrador, un cuadro razonado de las materias, criterios y bloques normativos que deberá desarrollar la NUOP definitiva;
- permitir a la evaluación ambiental estratégica valorar, en términos suficientes, los efectos ambientales y territoriales de la ordenación pormenorizada propuesta; y
- conectar de manera trazable los objetivos de ordenación pormenorizada con la futura regulación de usos, edificación, urbanización, gestión e integración ambiental. La redacción adopta, en consecuencia, un tono prudente y formulaciones propias del estadio de borrador (*“la futura normativa deberá prever”, “el esquema normativo se orienta a”, «deberá concretarse en fases posteriores», “sin perjuicio de su desarrollo en la normativa articulada”*).

2. CRITERIOS GENERALES PARA LA ELABORACIÓN DE LA NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La futura NUOP del PGO de La Frontera deberá responder a un conjunto de criterios generales que se enuncian a continuación, en coherencia con los objetivos de ordenación pormenorizada ya formulados, con la memoria de ordenación del documento de consulta y con el bloque normativo aplicable. Estos criterios se proponen como reglas internas de elaboración, no como determinaciones articuladas.

- **Suficiencia y proporcionalidad.** La normativa deberá ser lo suficientemente detallada para resolver las cuestiones ordinarias de la actividad edificatoria, de urbanización y de uso del suelo, sin alcanzar un nivel de detalle que la haga inaplicable o que rigidice la gestión municipal. La regulación se calibrará a la escala demográfica, administrativa y económica del municipio.
- **Aplicabilidad municipal.** La normativa habrá de poder ser administrada por los servicios técnicos del Ayuntamiento de La Frontera, evitando determinaciones de cumplimiento sólo verificable mediante medios técnicos no disponibles en sede municipal. Se procurará una formulación clara, operativa y susceptible de control.
- **Coherencia interna y trazabilidad.** Cada determinación pormenorizada deberá poder vincularse, de manera trazable, con un objetivo del apartado de Objetivos de la presente Memoria, con una determinación estructural del PGO, con una previsión del PIOH o con una sugerencia tramitada con efectos sobre la ordenación pormenorizada.
- **Sistematización por bloques temáticos.** La sistemática general de la NUOP se ajustará a la lógica clase–categoría–calificación–uso–edificación–gestión, tomando como referencia metodológica la sistemática de la NUOP analizada del PGO de Santa Cruz de La Palma, sin reproducir sus determinaciones materiales.
- **Adaptación al territorio.** Las ordenanzas se modularán en función de la realidad de los núcleos, de la estructura parcelaria, del paisaje agrícola y del régimen de protección de los espacios naturales protegidos concurrentes en el término.
- **Estabilidad y evolución.** Las determinaciones serán formuladas con vocación de estabilidad temporal y, simultáneamente, con previsión de los mecanismos de actualización que la propia NUOP contemplará para su adecuación periódica.

3. RELACIÓN CON LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PGO

La NUOP se inscribe en el régimen de distinción material entre ordenación estructural (**artículo 136 LSENPC**) y ordenación pormenorizada (**artículo 137 LSENPC**). En consecuencia, el esquema normativo se limita estrictamente a las materias propias de esta última escala, conforme al alcance fijado en el apartado de Objetivos de la presente Memoria, y se elaborará en plena coherencia con la Memoria de Ordenación Estructural y con las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural del PGO.

De manera específica, la NUOP desarrollará:

- la regulación pormenorizada de usos en los términos del **artículo 137.A.a) LSENPC**; las medidas protectoras complementarias del régimen estructural de los sistemas generales (**artículo 137.A.c) LSENPC**);
- las determinaciones de equipamientos públicos o privados de carácter local (**artículo 137.A.b) LSENPC**);
- las condiciones pormenorizadas de la edificación y de la urbanización, incluidas alineaciones, rasantes, alturas y ocupación (**artículo 137.B.a) LSENPC**);
- la delimitación de los ámbitos y, en su caso, unidades de actuación en suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento medio y el sistema de ejecución, así como las previsiones de programación y gestión (**artículo 137.B.b), c), e) y g) LSENPC**);
- la reserva de vivienda protegida (**artículo 137.B.d) LSENPC**);
- los ámbitos sujetos a actuaciones sobre el medio urbano (**artículo 137.B.f) LSENPC**); y la ordenación pormenorizada de los asentamientos rurales y agrícolas estructuralmente delimitados (**artículo 137.C LSENPC**).
- Las determinaciones estructurales, modelo territorial, clasificación, categorización del rústico, sistemas generales, ámbitos de especial protección y delimitación estructural de asentamientos, se asumen como marco vinculante y no se reproducen en la NUOP, sin perjuicio de las remisiones cruzadas que en su momento se establezcan.

4. RELACIÓN CON EL PIOH Y CON LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL APLICABLE

Sin perjuicio de las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de El Hierro (en adelante, PIOH), aprobado definitivamente y publicado en el BOC de 4 de enero de 2007 en su versión actualmente vigente, la NUOP del PGO de La Frontera asumirá las prescripciones de aplicación directa y las normas directivas del PIOH que incidan sobre la escala pormenorizada del planeamiento municipal. En particular:

- Las matrices y definiciones normativas de usos del PIOH (artículos 13 a 22 y Anexo III), que orientarán la matriz de usos pormenorizada del PGO sin sustituirla.
- El régimen de las Áreas de Regulación Homogénea y, singularmente, los criterios para los asentamientos tradicionales, rurales y agrícolas (artículos 188 a 191 del PIOH).
- Los criterios sobre condiciones de edificación de los artículos 192 a 197 del PIOH, tipología edificatoria, métodos compositivos, sistemas constructivos, materiales y ornamentación, especialmente sus determinaciones sobre adaptación a la sección del terreno, primacía de la rehabilitación sobre la nueva planta, cubiertas y materiales, que la NUOP incorporará en forma de condiciones zonales o de fichas particulares.
- Las recomendaciones específicas para los núcleos de La Frontera (artículo 212), Las Puntas (artículo 213), Los Llanillos (artículo 210), Sabinosa (artículo 209) y El Matorral (artículo 211), referidas a la localización de actuaciones, integración paisajística, alturas, tipologías, amurados, redes de distribución y acabados, así como, en el caso de La Frontera, a la consideración del frente visual desde la HI-1.
- Las determinaciones del PIOH en materia de patrimonio cultural (artículos 78 a 105), de paisaje (artículos 60 a 77) y de prevención de impactos sobre el medio ambiente (artículos 62 a 68).

La NUOP asumirá, asimismo, el régimen sectorial concurrente:

- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y normativa de desarrollo;
- Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias; legislación de carreteras, de aguas y de evaluación ambiental;
- Ley 14/2019, de 25 de abril, sobre las normas reguladoras de la actividad turística en las islas verdes;
- y los instrumentos de los espacios naturales protegidos, Parque Rural de Frontera, Reserva Natural Especial de Tibataje y Reservas Naturales Integrales de Mencáfete y de Roques de Salmor. La NUOP no reproducirá estas regulaciones, pero asegurará la remisión expresa a las mismas en sus determinaciones pormenorizadas.

5. RÉGIMEN GENERAL DE USOS

La futura NUOP organizará el régimen de usos pormenorizados conforme a la siguiente sistemática preliminar, tomada como referencia metodológica de la NUOP analizada y adaptada a las definiciones del PIOH:

- **Usos residenciales**, diferenciando los regímenes de vivienda libre y de vivienda protegida y modulando la convivencia con usos terciarios, productivos y dotacionales en función de la tipología edificatoria.
- **Usos turísticos**, diferenciados por modalidades alojativas (hoteleras, extrahoteleras y rurales) y por su localización en suelo urbano, urbanizable o rústico, con remisión expresa a la Ley 14/2019 y a las determinaciones insulares y autonómicas sobre techo alojativo y carga territorial.
- **Usos de actividades económicas**, diferenciando comercio, servicios, oficinas, industria ligera, talleres y actividades logísticas, con criterios de compatibilidad con el uso residencial y con el paisaje.
- **Usos primarios**, distinguiendo los extractivos y los no extractivos (agropecuarios, forestales), con regulación específica de las edificaciones e instalaciones vinculadas a la explotación, en coherencia con los artículos 18 y 130 del PIOH.
- **Usos de infraestructuras**, equipamientos, esparcimiento, ambientales y dotacionales, definidos como usos al servicio del sistema urbano y territorial.
- **Usos provisionales y obras provisionales** no previstos en el planeamiento, con régimen restrictivo y revocable conforme a la legislación aplicable.

La NUOP incorporará una matriz de usos por zonas y categorías que distinguirá expresamente entre usos característicos, compatibles, complementarios y autorizables, alternativos y prohibidos, en coherencia con la matriz de usos del PIOH (Anexo III).

6. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

La NUOP fijará las condiciones generales de la edificación que resultarán de aplicación a todas las zonas de ordenación pormenorizada, sin perjuicio de las modulaciones zonales. Su estructura preliminar comprenderá:

- **Definiciones técnicas comunes** (parcela, parcela mínima, alineación, rasante, fondo edificable, frente edificable, retranqueo, altura máxima, planta baja, ocupación, edificabilidad, volumen y superficie habitable, patios, cuerpos volados, áticos y elementos técnicos sobre cubierta).
- **Reglas de aplicación de la altura máxima** en función de la rasante de la vía, del régimen de esquinas, del encuentro entre vías con distinta altura, de los pabellones sobre cubierta y de los elementos técnicos.
- **Condiciones de habitabilidad**, ventilación, iluminación, ruido, accesibilidad, eficiencia energética y prevención frente al riesgo, en aplicación del Código Técnico de la Edificación y de la normativa sectorial.
- **Condiciones estéticas y compositivas**, tomando como base los criterios del PIOH (artículos 193 a 197) sobre tipologías, métodos compositivos, sistemas constructivos, materiales y ornamentación, y matizándolos por núcleo y zona.
- **Condiciones de aparcamiento vinculadas a la edificación**, por tipología y uso, en coherencia con el régimen general de la NUOP analizada y con la realidad parcelaria local.

La fijación numérica de parámetros (alturas, ocupaciones, edificabilidades, retranqueos, frentes mínimos) deberá concretarse en fases posteriores, sobre la base de los trabajos de modelización y de la lectura cartográfica detallada de cada ámbito, sin perjuicio de los topes que el PIOH ya impone (por ejemplo, no más de 40 metros de plano de fachada continuo en suelo urbano y 25 metros en suelo rural, artículo 193.5).

7. ORDENANZAS PARTICULARES POR ZONAS O ÁMBITOS DE ORDENACIÓN

La NUOP organizará las ordenanzas particulares por zonas de ordenación pormenorizada, identificadas mediante calificación urbanística sobre los planos N.º 1 del Plan Operativo. La sistemática preliminar adoptará la lógica de tipologías edificatorias diferenciadas por intensidad, conforme se ha verificado como técnicamente solvente en la NUOP analizada y como compatible con el régimen de la Ley 4/2017:

- **Tipología intensiva (I)**, correspondiente a tejidos consolidados de manzana cerrada, con ocupación elevada y fondo edificable acotado.
- **Tipología semi-intensiva (SI)**, correspondiente a tejidos de transición con parcela mínima y retranqueos moderados.
- **Tipología semi-extensiva (SE)**, correspondiente a tejidos de menor intensidad con retranqueos ampliados.
- **Tipología extensiva (E)**, correspondiente a tejidos de baja densidad o vinculados a un paisaje sensible.

Para cada tipología se regulará: parcela mínima, ocupación, frente y fondos edificables, retranqueos, altura máxima, edificabilidad, condiciones de los volúmenes auxiliares, condiciones estéticas, usos característicos y compatibles, y régimen de aparcamiento. La concreta asignación tipológica a los recintos del término municipal deberá producirse en fases posteriores, sobre la base de la lectura morfológica de cada núcleo y, especialmente, del análisis del ámbito **Tigaday-La Frontera**, en línea con el nuevo régimen del suelo urbano consolidado anticipado en la Memoria de Ordenación del documento de consulta (apartado 6.6).

La NUOP incluirá, asimismo, ordenanzas específicas para las calificaciones terciaria (en sus distintos grados de intensidad), industrial, dotacional y de equipamientos, con criterios coherentes con la matriz general de usos. En el suelo urbanizable ordenado, las ordenanzas pormenorizadas se incorporarán por remisión a las fichas de los correspondientes sectores.

8. REGULACIÓN DE NÚCLEOS TRADICIONALES, TEJIDOS CONSOLIDADOS Y BORDES URBANOS

La regulación pormenorizada de los núcleos tradicionales, de los tejidos consolidados y de los bordes urbanos constituye uno de los bloques nucleares de la futura NUOP, atendiendo a los problemas diagnosticados en la Memoria del PGO de 2003 (apartado 1.5), reiterados por la Memoria de Ordenación del documento de consulta (marzo de 2025) y planteados por una parte significativa de las sugerencias canalizadas en el procedimiento del artículo 6 LSENPC.

8.1. ÁMBITO TIGADAY-LA FRONTERA

Sin perjuicio de su desarrollo en la normativa articulada, la NUOP deberá prever, para el **ámbito de Tigaday-La Frontera**, una regulación pormenorizada que:

- **defina con precisión la trama urbana** mediante alineaciones, rasantes, alturas, ocupación y retranqueos;
- **modere la exigencia de obras de urbanización** en intervenciones de regeneración y rehabilitación en ámbitos materialmente consolidados, en coherencia con el nuevo régimen del suelo urbano consolidado;
- **configure un espacio urbano centralizador que focalice la vida social del núcleo**, atendiendo a la carencia diagnosticada por el PGO de 2003 y reiterada en los documentos posteriores; y
- **resuelva, en sede pormenorizada, las situaciones de borde con el suelo rústico circundante** mediante criterios compositivos, paisajísticos y de delimitación neta.

8.2. ASENTAMIENTOS RURALES Y AGRÍCOLAS ESTRUCTURALMENTE DELIMITADOS

Para los asentamientos estructuralmente delimitados, singularmente los referenciados en los planos de localización de sugerencias del documento de contestación: SRAR-1 **Los Llanillos**, SRAR-2 **Sabinosa**, SRAR-3/4 **Las Lapas y Los Mocanes**, SRAR-5 **El Hoyo**, SRAR-6 **El Matorral**, SRAR-7 **Los Polvillos**, SRAR-8 **Tejeguete** y SRAR-9 **Frontera**, la NUOP deberá establecer su ordenación pormenorizada conforme al **artículo 137.C** LSENPC y a los criterios de los artículos 188 a 191 del PIOH, atendiendo al predominio del uso residencial no vinculado a actividad primaria, a la primacía de la colmatación interior sobre la expansión, al respeto de la estructura catastral y de la red existente de caminos, y a la concentración frente a la dispersión.

8.3. BORDES URBANOS Y SUELOS INTERSTICIALES

Habrà de regularse el tratamiento pormenorizado de los bordes urbanos en contacto con el suelo rústico, especialmente en **Pozo de la Salud**, **Sabinosa**, **Los Llanillos y Las Puntas**, en línea con las recomendaciones del PIOH para cada uno de estos ámbitos (artículos 209, 210, 213) y con la problemática diagnosticada. La normativa deberá prever soluciones de ajardinado, transición o amurado que aseguren una integración gradual con el medio natural y agrícola.

9. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN, ESPACIO PÚBLICO, MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

La NUOP regulará las condiciones pormenorizadas de urbanización, del espacio público, de la movilidad local y de la accesibilidad universal, sin sustituir a las normativas sectoriales aplicables. En particular:

- **Condiciones técnicas de los proyectos de urbanización**, en cuanto a redes de servicios, secciones viarias, pavimentaciones, mobiliario urbano, alumbrado y arbolado, atendiendo a la realidad climática y paisajística insular.
- **Tratamiento del espacio público con criterios de continuidad**, seguridad, confort climático, sombreadamiento y empleo de materiales locales coherentes con la gama cromática insular (artículo 196 del PIOH).
- **Movilidad local**, con previsión de itinerarios peatonales, sendas, conexiones entre núcleos y aparcamientos en superficie y, cuando proceda y resulte técnica y económicamente viable, bajo rasante.
- **Accesibilidad universal a las dotaciones locales**, espacios libres y vías públicas, en aplicación del marco legal vigente, con remisión a la normativa sectorial.
- Condiciones para la **incorporación de medidas de eficiencia energética**, gestión del agua pluvial y mitigación de la isla de calor urbana, en línea con la perspectiva climática asumida por el Documento Inicial Estratégico.

10. SISTEMAS LOCALES, EQUIPAMIENTOS, ESPACIOS LIBRES E INFRAESTRUCTURAS

La futura NUOP definirá la regulación pormenorizada de los sistemas locales de equipamientos, espacios libres e infraestructuras, complementaria del régimen estructural de los sistemas generales. La sistemática preliminar contempla:

- **Sistema local de equipamientos**, diferenciados por categorías (docente, sanitario-asistencial, sociocultural, deportivo, religioso, administrativo, de seguridad y otros) y por su condición pública o privada.
- **Sistema local de espacios libres**, asegurando el cumplimiento del estándar mínimo de cinco metros cuadrados de espacios libres por habitante o plaza alojativa referido al ámbito del plan en su conjunto, en los términos del artículo 137.2 LSENPC, y de los estándares específicos del artículo 138 LSENPC en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.
- **Sistema local de infraestructuras**, comprensivo de las redes locales de abastecimiento, saneamiento, suministro eléctrico, telecomunicaciones, gestión de residuos y energías renovables, en coherencia con los criterios del PIOH (artículos 110 a 120) y con la realidad insular.

La concreta localización y dimensionado de los sistemas locales se cartografiará y cuantificará en fases posteriores, sobre la base de los inventarios actualizados de dotaciones efectivamente materializadas y de la población actual del municipio.

11. ACTIVIDADES ECONÓMICAS, TURÍSTICAS, TERCIARIAS, AGRARIAS Y USOS COMPATIBLES

La NUOP regulará pormenorizadamente la implantación de las actividades económicas en el término municipal, atendiendo a la realidad agrícola, turística y comercial de **La Frontera**, así como a los criterios del PIOH y de la Ley 14/2019. La regulación se articulará en torno a los siguientes ejes:

- **Actividad turística.** Establecimiento de las condiciones pormenorizadas para la implantación de las distintas modalidades alojativas y no alojativas, con sujeción al techo alojativo insular y al modelo turístico de baja intensidad y elevada calidad ambiental que define el PIOH (artículos 156 a 178). Se incorporarán las cautelas que correspondan en relación con la actividad turística en el ámbito de los espacios naturales protegidos (artículo 179 del PIOH).
- **Actividad comercial y terciaria de proximidad.** Regulación con vocación de dinamización del comercio local y de los servicios de proximidad en los núcleos, con criterios de compatibilidad con el uso residencial y con la trama urbana tradicional.
- **Actividad agraria.** Determinaciones pormenorizadas en suelo rústico de protección agraria (extensiva e intensiva) y en asentamientos agrícolas, atendiendo a la singularidad del paisaje agrario insular, bancales, muros, caminos rurales, sistemas tradicionales de riego, palmeral, y a las condiciones edificatorias del artículo 130 del PIOH.
- **Actividad industrial y agroindustrial.** Regulación de su compatibilidad con los usos residenciales y dotacionales, con previsión de medidas correctoras y de localización preferente.
- **Vivienda vacacional y modalidades alojativas extrahoteleras.** Establecimiento de condiciones pormenorizadas de implantación, en el marco autonómico e insular vigente.

12. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA Y PATRIMONIAL

La NUOP incorporará un bloque de condiciones generales de integración ambiental, paisajística y patrimonial, aplicables a toda intervención sobre el territorio municipal, en coherencia con el PIOH y con la Ley 11/2019. La estructura preliminar comprende:

- **Condiciones de integración paisajística:** adaptación a la sección del terreno, evitación de movimientos de tierra que alteren bruscamente la topografía, aprovechamiento de bancales, primacía de la rehabilitación sobre la nueva planta, criterios compositivos y de fachada coherentes con el invariante herreño (artículos 193 a 197 del PIOH).
- **Condiciones de integración ambiental:** empleo preferente de materiales locales, gama cromática coherente con la paleta insular, soluciones de cubierta que favorezcan la captación de agua pluvial, sistemas de tratamiento de aguas residuales adecuados al contexto.
- **Condiciones patrimoniales:** regulación pormenorizada de las intervenciones sobre bienes catalogados, sobre conjuntos arquitectónicos, sobre el patrimonio etnográfico y sobre el patrimonio arqueológico identificado en el término, singularmente los entornos de *Tejecute, Juaclos, Guinea y los Lajiales de la costa*, expresamente reseñados por el PGO de 2003 (apartado 6.1), en coherencia con el catálogo de bienes y espacios protegidos que el PGO incorporará.
- **Condiciones específicas para el frente litoral**, con remisión al régimen de la Ley 22/1988 de Costas y a las recomendaciones del PIOH para los enclaves costeros del **Valle de El Golfo**.

13. RIESGOS NATURALES, ADAPTACIÓN CLIMÁTICA Y CAPACIDAD DE ACOGIDA TERRITORIAL

La NUOP incorporará, con la prudencia propia del Borrador, las determinaciones pormenorizadas necesarias para integrar los riesgos naturales, la adaptación al cambio climático y los límites derivados de la capacidad de acogida del territorio insular. En coherencia con las cuestiones planteadas en el proceso de sugerencias (apartado 6.7 de la Memoria de Valoración 09/2025) y con el Documento Inicial Estratégico, la regulación atenderá, al menos, a:

- **Riesgo geológico y geomorfológico**, con condiciones de implantación específicas en los ámbitos sometidos a riesgo de deslizamiento, caída de bloques y procesos vinculados al macrodeslizamiento de El Golfo.
- **Riesgo sísmico y volcánico**, en su traducción a condiciones pormenorizadas de implantación, evacuación y resiliencia de las edificaciones e infraestructuras.
- **Riesgo de inundación**, con régimen de implantación en los ámbitos próximos a cauces y barranqueras, y previsión de medidas de evacuación y atenuación.
- **Riesgo de incendio en interfaz urbano-forestal**, especialmente en los contactos entre asentamientos y suelo rústico forestal o de protección.
- **Adaptación climática**, con condiciones para el confort climático del espacio público, la gestión eficiente del agua y la mitigación de los efectos del calor.
- **Capacidad de acogida**, con régimen de densidades máximas y de límites alojativos coherente con el techo insular y con los recursos hídricos, energéticos y de movilidad disponibles.

La concreción cartográfica de las áreas afectadas por riesgos y la definición de las medidas pormenorizadas asociadas deberá completarse en fases posteriores, sobre la base de los mapas e informes técnicos sectoriales que se incorporen al expediente.

14. GESTIÓN URBANÍSTICA, EJECUCIÓN Y ÁMBITOS SUJETOS A DESARROLLO, MEJORA O RENOVACIÓN

Sin perjuicio de las determinaciones propias de la Memoria de Gestión Urbanística y del Programa de Actuación, la NUOP incorporará las determinaciones pormenorizadas de gestión que el **artículo 137 LSENPC** asigna a esta escala. Singularmente:

- **Delimitación de los ámbitos, continuos o discontinuos, de suelo urbano no consolidado y, en su caso, de las unidades de actuación**, con justificación expresa de su viabilidad técnica, económica y de gestión (**artículo 137.B.b) LSENPC** y artículo 18.6 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias).
- **Determinación del aprovechamiento medio para cada área territorial de similares características**, sin que pueda diferir en más del 15 % entre ámbitos comparables (**artículo 137.B.c) LSENPC**).
- **Asignación de la reserva de vivienda protegida (artículo 137.B.d) LSENPC)**, en los porcentajes legalmente exigibles.
- **Determinación del carácter público o privado del sistema de ejecución de cada ámbito y, en su caso, del concreto sistema aplicable (artículo 137.B.e) LSENPC)**.
- **Delimitación de los ámbitos sujetos a actuaciones sobre el medio urbano, renovación, regeneración o rehabilitación, en suelo urbano consolidado**, con régimen pormenorizado coherente con la moderación de las cargas urbanizatorias derivada del nuevo régimen del SUC (**artículo 137.B.f) LSENPC**).
- **Previsiones temporales para la presentación de instrumentos y para la ejecución de las obras de urbanización**, conforme al artículo 198 LSENPC (**artículo 137.B.g) LSENPC**).

La reordenación de las veintiséis unidades de actuación heredadas del PGO de 2003 en el **ámbito de Tigaday-La Frontera** constituirá uno de los focos centrales de este bloque, debiendo evaluarse, ámbito a ámbito, su mantenimiento, modificación o sustitución por intervenciones pormenorizadas directas, en línea con la Memoria de Ordenación del documento de consulta (apartado 6.6.2).

15. FICHAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La NUOP irá acompañada de un cuerpo de fichas urbanísticas individualizadas por ámbito, recintos de suelo urbano consolidado, ámbitos de suelo urbano no consolidado, sectores de suelo urbanizable, asentamientos rurales y agrícolas, ámbitos sujetos a actuaciones sobre el medio urbano y, en su caso, ámbitos de actuación urbanística aislada. Cada ficha contendrá, como contenido mínimo:

- **Identificación del ámbito** (denominación, código, núcleo, superficie y plano de localización).
- **Clasificación, categorización y calificación urbanística aplicables.**
- **Régimen de usos:** característico, compatibles, alternativos y prohibidos.
- **Parámetros pormenorizados de la edificación:** tipología, parcela mínima, frente y fondo, ocupación, edificabilidad, altura y retranqueos.
- **Determinaciones específicas de gestión:** sistema de ejecución, aprovechamiento medio, reserva de vivienda protegida, programación, plazos y cargas.
- **Cesiones obligatorias y dotaciones locales asociadas.**
- **Condiciones de integración ambiental,** paisajística y patrimonial específicas del ámbito.
- **Determinaciones derivadas, en su caso, de las sugerencias estimadas o estimadas parcialmente con incidencia sobre el ámbito.**

La incorporación efectiva de las fichas se producirá en fases posteriores.

16. RELACIÓN DEL ESQUEMA NORMATIVO CON LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

El presente esquema de la NUOP se redacta con el alcance y nivel de detalle suficientes para servir de soporte al procedimiento de evaluación ambiental estratégica que acompaña al Borrador, en los términos del **artículo 86** LSENPC y de la legislación básica estatal. En particular, el esquema permite identificar, en el nivel de detalle propio del Borrador:

- Las materias normativas susceptibles de generar efectos significativos sobre el medio ambiente, el paisaje, el patrimonio y los recursos naturales.
- Las cautelas pormenorizadas asociadas a la ordenación de los bordes urbanos, los asentamientos rurales y agrícolas, el frente litoral, los entornos de los espacios naturales protegidos y los ámbitos sometidos a riesgo natural.
- Los criterios de integración ambiental, paisajística y patrimonial que la NUOP articulará en fases posteriores y que constituyen, en sí mismos, medidas preventivas y correctoras a integrar en el Estudio Ambiental Estratégico.
- Los indicadores que la NUOP podrá incorporar para el seguimiento de los efectos ambientales de la ordenación pormenorizada, en coherencia con el plan de seguimiento ambiental del PGO.

Sin perjuicio de su desarrollo en la normativa articulada, los bloques 5 a 14 de este esquema permiten, en consecuencia, valorar de manera suficiente el alcance ambiental y territorial de la ordenación pormenorizada propuesta.

17. CRITERIOS PARA EL DESARROLLO POSTERIOR DE LA NORMATIVA ARTICULADA

La redacción articulada de la NUOP, a desarrollar en las fases posteriores del procedimiento, deberá observar los siguientes criterios:

- **Coherencia con los objetivos de ordenación pormenorizada fijados en la presente Memoria**, cuya numeración deberá quedar reflejada de modo trazable en la motivación de cada bloque normativo.
- **Coherencia con la ordenación estructural del PGO**, sin reproducir sus determinaciones pero asegurando las remisiones cruzadas oportunas.
- **Coherencia con el PIOH**, asumiendo sus determinaciones de aplicación directa y desarrollando las normas directivas en clave pormenorizada.
- **Coherencia con el régimen sectorial aplicable**, mediante remisiones expresas en lugar de reproducciones literales.
- **Trazabilidad respecto del procedimiento de evaluación ambiental estratégica**, integrando las determinaciones del Estudio Ambiental Estratégico y de la Declaración Ambiental Estratégica que en su día se emita.
- **Trazabilidad respecto del procedimiento de consulta previa**, incorporando expresamente las sugerencias estimadas y estimadas parcialmente con incidencia sobre la ordenación pormenorizada y las contestaciones recogidas en la Memoria de Valoración del Procedimiento de Consultas (septiembre de 2025).
- **Sistemática editorial uniforme**, con numeración correlativa de los Títulos y Capítulos a partir de la última numeración utilizada por la Memoria de Ordenación Estructural, e identificación inequívoca de cada determinación.
- **Estabilidad temporal de la regulación**, sin perjuicio de los mecanismos de actualización que la propia NUOP contemple, y previsión expresa de los efectos de su entrada en vigor sobre las situaciones preexistentes (consolidación, excepcionalidad y regularización).

Sobre la base del presente esquema, y una vez completados los trabajos de modelización, de cartografía detallada y de evaluación ambiental, podrá procederse a la redacción de la NUOP articulada completa, plenamente coherente con los objetivos de ordenación pormenorizada, con la ordenación estructural del PGO, con la evaluación ambiental estratégica, con las sugerencias tramitadas, con la normativa insular y con la realidad territorial específica del municipio de La Frontera.

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
10:57:26 +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