

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 ESTRUCTURAL
ESQUEMA DE LA MEMORIA DE GESTIÓN URBANÍSTICA



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 ESTRUCTURAL ESQUEMA DE LA MEMORIA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

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 (Camino, 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. OBJETO Y FUNCIÓN DEL ESQUEMA DE LA MEMORIA DE GESTIÓN URBANÍSTICA	5
2. RELACIÓN ENTRE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y GESTIÓN URBANÍSTICA	6
3. CONTENIDOS QUE DEBERÁ DESARROLLAR LA FUTURA MEMORIA DE GESTIÓN URBANÍSTICA.....	7
4. CRITERIOS PRELIMINARES DE GESTIÓN PARA EL MUNICIPIO DE LA FRONTERA	9
5. INTEGRACIÓN DE LAS SUGERENCIAS RECIBIDAS.....	10
6. CRITERIOS PARA LA FUTURA PROGRAMACIÓN Y VIABILIDAD	11
7. CONCLUSIÓN	12

1. OBJETO Y FUNCIÓN DEL ESQUEMA DE LA MEMORIA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

El presente apartado tiene por objeto definir, en la fase de borrador del Plan General de Ordenación (PGO) del municipio de La Frontera y de su Documento Inicial Estratégico (DIE), el esquema metodológico y los criterios que orientarán la elaboración de la futura Memoria de Gestión Urbanística del Plan. No se redacta, por tanto, una memoria de gestión definitiva, ni se cierra el régimen jurídico, físico, económico y administrativo de las actuaciones previsibles, sino que se establece el marco conceptual y procedimental que vinculará el desarrollo del PGO en sus fases ulteriores —aprobación inicial, provisional y definitiva—.

Esta tarea se enmarca en el contenido documental mínimo exigido por el artículo 140 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSC), que diferencia entre documentación informativa, documentación de ordenación, estudio económico-financiero, memoria o informe de sostenibilidad económica y documentación ambiental. La incorporación, en este momento procedimental, de un esquema metodológico de la futura gestión responde, además, a los principios de seguridad jurídica, viabilidad y proporcionalidad recogidos en los artículos 3 a 5 LSC, y al carácter dinámico que el artículo 142 LSC atribuye al PGO en cuanto definidor del modelo territorial y urbanístico municipal.

El esquema cumple, en consecuencia, una función estratégica y justificativa: anticipa cómo las determinaciones estructurales que el Plan establecerá habrán de ser ejecutables, manteniendo coherencia con el Plan Insular de Ordenación de El Hierro (PIOH), con los instrumentos de los espacios naturales protegidos concurrentes y con el resto del bloque normativo aplicable.

2. RELACIÓN ENTRE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y GESTIÓN URBANÍSTICA

La ordenación urbanística estructural, conforme al artículo 136 LSC, comprende la clasificación y categorización del suelo, la delimitación de las áreas, sectores y ámbitos cuya ordenación pormenorizada se remite al planeamiento de desarrollo, la reserva de los terrenos destinados a sistemas generales y demás elementos estructurantes, las normas urbanísticas generales y la definición de los ámbitos de especial protección. Estas determinaciones constituyen el marco de partida sobre el que se proyectarán todas las operaciones posteriores de gestión y ejecución.

La gestión urbanística, regulada en el Título V LSC y desarrollada en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre (en adelante, RGEPC), constituye el conjunto de instrumentos jurídicos, técnicos y económicos a través de los cuales se materializa la ordenación. La articulación entre ambas escalas exige que la ordenación estructural delimite los marcos en los que se desencadenarán las actuaciones de transformación urbanística —en los términos definidos por el artículo 7 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSRU)—, sin agotar todavía las decisiones propias de la gestión, que corresponden, en su mayor parte, a la ordenación pormenorizada (artículo 137 LSC) y a sus instrumentos de desarrollo.

En coherencia con el artículo 196 LSC, la dirección, inspección y control de la actividad de ejecución corresponderá a las administraciones públicas, mientras que la ejecución material recaerá sobre los particulares en los sistemas privados y en las intervenciones aisladas en suelo urbano, y sobre las administraciones en los sistemas públicos y en los sistemas generales. La futura Memoria de Gestión deberá traducir este reparto de roles a las concretas circunstancias del municipio de La Frontera, traduciendo las opciones estructurales en ámbitos de gestión, sistemas de ejecución, modalidades de obtención de suelos y reglas de equidistribución.

3. CONTENIDOS QUE DEBERÁ DESARROLLAR LA FUTURA MEMORIA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

La Memoria de Gestión Urbanística del PGO de La Frontera, en la fase de aprobación inicial, deberá desarrollar, al menos, los siguientes contenidos, en consonancia con los artículos 196 a 260 LSC y con los Capítulos III a V del Título preliminar y los Títulos I y siguientes del RGEPC:

- Identificación de los ámbitos de gestión, entendidos como áreas, sectores y unidades de actuación delimitadas conforme a los artículos 201 y 202 LSC y a los artículos 16 a 20 RGEPC, con justificación expresa de su viabilidad técnica, económica y de gestión (artículo 18.6 RGEPC).
- Delimitación de las actuaciones de transformación urbanística que, en su caso, resulten procedentes —de nueva urbanización, de reforma o renovación, y de dotación—, con arreglo al artículo 7 TRLSRU y al régimen de derechos y deberes establecido en los artículos 27 a 57 LSC para cada clase y categoría de suelo.
- Régimen de obtención y ejecución de los sistemas generales y de las dotaciones públicas, conforme al artículo 257 LSC y al RGEPC, distinguiendo entre obtención por expropiación, por adscripción a unidades de actuación, por cesión obligatoria y gratuita, o por convenio urbanístico.
- Régimen aplicable a las distintas clases y categorías de suelo —urbano consolidado y no consolidado, urbanizable ordenado y no ordenado, y rústico de asentamiento, cuando proceda—, en aplicación de los artículos 33 a 57 LSC.
- Determinación de los sistemas de ejecución aplicables a cada ámbito —concierto, compensación y ejecución empresarial entre los privados; cooperación, expropiación y, subsidiariamente, ejecución forzosa entre los públicos—, con arreglo a los artículos 203 a 205 LSC y a los artículos 22 y 56 a 71 RGEPC.
- Instrumentos de equidistribución y reparcelación previstos en los artículos 217 y siguientes LSC y en el Capítulo IV del Título preliminar del RGEPC, así como las modalidades de expropiación, cooperación y compensación que proceda emplear en cada caso.
- Coordinación con el programa de actuación urbanística al que se refiere el artículo 140.B.d) LSC, que fijará los plazos máximos a los que aluden los artículos 198 y 199 LSC para la presentación de instrumentos y para la realización de las obras de urbanización.
- Coordinación con el estudio económico-financiero del artículo 140.C LSC, que asegurará la cobertura de las cargas de urbanización y de la inversión pública asociada.
- Articulación con el informe o memoria de sostenibilidad económica del artículo 22.4 TRLSRU, que ponderará el impacto de las actuaciones sobre la Hacienda Pública municipal.
- Coordinación con el procedimiento de evaluación ambiental estratégica regulado en los artículos 86 y 148 LSC y en la legislación básica estatal.

Con carácter supletorio en lo no previsto por la normativa autonómica, será aplicable el Reglamento de Gestión Urbanística estatal, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto (RGU).

4. CRITERIOS PRELIMINARES DE GESTIÓN PARA EL MUNICIPIO DE LA FRONTERA

Sin prejuzgar las determinaciones que corresponden a fases posteriores, el esquema asume un conjunto de criterios preliminares adaptados a las específicas circunstancias del término municipal: insularidad, escala demográfica reducida, fuertes condicionantes orográficos y ambientales, presencia significativa del Parque Rural de Frontera (H-4) y de su Plan Rector de Uso y Gestión, capacidad técnica y financiera limitada del Ayuntamiento, y disponibilidad restringida de suelo apto.

- Preferencia, con carácter general, de los sistemas de ejecución privada en suelo urbano y urbanizable, conforme a la regla del artículo 205.1.a) LSC, sin perjuicio de la opción por sistemas públicos cuando concurran razones de interés general que la justifiquen.
- Prioridad del sistema de cooperación frente al de expropiación entre los sistemas públicos, en los términos del artículo 205.1.b) LSC, con la finalidad de minimizar la carga financiera municipal y de favorecer la participación ordenada de las personas propietarias en los procesos de transformación.
- Aplicación del nuevo régimen del suelo urbano consolidado, ya analizado en el capítulo 6.6 de la Memoria de Ordenación, como vía para superar la parálisis derivada de la actual previsión de unidades de actuación en suelo urbano no consolidado en el ámbito de Tigaday-La Frontera, sustituyéndolas, cuando proceda y al amparo de la legislación vigente o de su modificación, por actuaciones aisladas y por instrumentos simplificados de gestión.
- Empleo, cuando resulte conveniente, de los convenios urbanísticos de gestión regulados en el artículo 218 LSC y en los artículos 49 a 54 RGEPC, como instrumentos de cooperación pactada entre Administración y particulares.
- Tratamiento singular de los asentamientos rurales, con preferencia, en su caso, del sistema de ejecución pública por cooperación con reparcelación económica, en los términos del artículo 205.2 LSC, atendiendo a su escala, a la consolidación de la propiedad y a su vocación residencial vinculada a actividades agrarias.
- Coordinación inexcusable con los regímenes sectoriales concurrentes —Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias; legislación de carreteras; legislación de aguas; y, muy especialmente, los instrumentos de los espacios naturales protegidos—, en línea con el artículo 73 LSC.
- Adopción de criterios de proporcionalidad y racionalidad en la delimitación de unidades de actuación (artículo 18.6 RGEPC), evitando ámbitos cuya viabilidad técnica, económica o de gestión no quede acreditada.

5. INTEGRACIÓN DE LAS SUGERENCIAS RECIBIDAS

El procedimiento de consulta previa ha generado un total de ciento noventa y tres sugerencias, sistematizadas en la Memoria de Valoración del Procedimiento de Consultas (septiembre de 2025), de las que ocho se han propuesto estimar, ciento cincuenta estimar parcialmente y treinta y cinco desestimar. Sin perjuicio de la valoración sustantiva ya realizada en aquel documento, la futura Memoria de Gestión deberá releer este corpus desde la específica perspectiva de la ejecución, distinguiendo, al menos, las siguientes categorías:

- Sugerencias que afectan a la clasificación o categorización del suelo —reclasificaciones de rústico a urbano, recategorizaciones, ajustes de límites de asentamiento—: su incorporación se traducirá, en sede de gestión, en la posible delimitación de nuevos ámbitos, sectores o unidades de actuación, con la consiguiente determinación de su sistema de ejecución y régimen de obtención de dotaciones.
- Sugerencias que afectan a dotaciones, viarios, accesibilidad e infraestructuras: deberán ponderarse en la concreción de los sistemas generales y locales, en los criterios de obtención de suelo y en la programación temporal de las inversiones.
- Sugerencias que afectan a la viabilidad de actuaciones concretas: serán objeto de análisis en términos de capacidad de gestión, financiación y proporcionalidad de las cargas, y podrán inducir, cuando proceda, ajustes en la delimitación, en el sistema de ejecución elegido o en el calendario.
- Sugerencias que requieren instrumentos de desarrollo o de gestión posteriores —planes parciales, planes especiales, estudios de detalle, proyectos de reparcelación o de urbanización—: se diferirán expresamente a la fase de ordenación pormenorizada, sin que el PGO prejuzgue su contenido en este momento.
- Sugerencias que no pueden resolverse en la actual fase de borrador y DIE, ya sea por su carácter estrictamente privado, por exceder del ámbito competencial municipal, por ser contrarias al PIOH o a la LSC, o por requerir desarrollos sectoriales independientes: se descartará su consideración como determinaciones de gestión, sin perjuicio de su tratamiento informativo.

6. CRITERIOS PARA LA FUTURA PROGRAMACIÓN Y VIABILIDAD

La futura Memoria de Gestión Urbanística deberá coordinarse de manera explícita con los demás documentos vinculados a la ejecución del Plan: el programa de actuación urbanística, el estudio económico-financiero y el informe o memoria de sostenibilidad económica. En particular, el programa fijará los plazos máximos a los que se refiere el artículo 198 LSC para la presentación de instrumentos de ordenación pormenorizada, de instrumentos de gestión y para la realización de las obras de urbanización, atendiendo a los efectos derivados de su transcurso conforme al artículo 199 LSC.

Los criterios rectores de esa programación serán: la capacidad técnica, administrativa y financiera del Ayuntamiento de La Frontera; la disponibilidad efectiva de suelo no afectado por servidumbres, riesgos o regímenes de especial protección; la existencia de demanda real, especialmente en términos de vivienda y de actividades económicas vinculadas al turismo, a la agricultura y a los servicios; la previsibilidad de las fuentes de financiación, públicas y privadas; y la capacidad de obtención de los sistemas generales y dotaciones que el Plan declare imprescindibles. La sostenibilidad económica, en los términos del artículo 22.4 TRLSRU, exigirá ponderar el impacto sobre la Hacienda local de la implantación y mantenimiento de las nuevas infraestructuras y servicios.

7. CONCLUSIÓN

El presente esquema fija los principios metodológicos, los contenidos mínimos y los criterios preliminares que orientarán la futura Memoria de Gestión Urbanística del PGO del municipio de La Frontera. En la fase actual de borrador y Documento Inicial Estratégico, el Plan no cierra todavía las decisiones de gestión —que corresponden, en su mayor parte, a la ordenación pormenorizada y a las fases ulteriores del procedimiento—, pero sí establece un marco coherente, sistematizado y normativamente fundado para su posterior desarrollo. De este modo se garantiza la trazabilidad entre las determinaciones estructurales del PGO, la futura ordenación pormenorizada, los instrumentos de gestión, el programa de actuación, el estudio económico-financiero, el informe de sostenibilidad económica y la evaluación ambiental estratégica, dando cumplimiento al estándar documental del artículo 140 LSC y a los principios de viabilidad y eficacia que informan la legislación urbanística aplicable.

Cuestiones a verificar en fases posteriores

A los efectos de la aprobación inicial del PGO, deberán completarse o verificarse, entre otros, los siguientes extremos:

- Delimitación definitiva de los ámbitos, sectores y unidades de actuación, con justificación expresa de su viabilidad técnica, económica y de gestión (artículo 18.6 RGEPC).
- Determinación, para cada ámbito, sector o unidad de actuación, del carácter público o privado del sistema de ejecución y, en su caso, del concreto sistema elegido (artículo 203 LSC).
- Régimen concreto de obtención de los sistemas generales y locales que el Plan defina, con identificación de la administración competente y del instrumento aplicable.
- Verificación de la compatibilidad con el PIOH, con el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Frontera, y con el resto de instrumentos territoriales y sectoriales vigentes.
- Confirmación del estado de la modificación de la Ley 4/2017 y de su aplicación al régimen del suelo urbano consolidado, así como de su incidencia sobre las veintiséis unidades de actuación previstas en el planeamiento vigente del ámbito de Tigaday-La Frontera.
- Cuantificación, en sede de estudio económico-financiero, de los costes de urbanización, de obtención de suelos y de mantenimiento, y de las fuentes de financiación previsibles.
- Elaboración del informe o memoria de sostenibilidad económica con análisis del impacto sobre la Hacienda municipal (artículo 22.4 TRLSRU).
- Coordinación con la evaluación ambiental estratégica y con los informes sectoriales preceptivos (artículos 86 y 148 LSC; artículo 22.3 TRLSRU).
- Revisión sistemática de las sugerencias estimadas y estimadas parcialmente desde la perspectiva de los instrumentos de gestión que cada una requiera.

- Verificación de la coherencia interna entre la futura Memoria de Gestión, el Programa de Actuación, el Estudio Económico-Financiero, el Informe de Sostenibilidad Económica y la Evaluación Ambiental Estratégica.

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
10:20:14 +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@arquitectosociados.org