

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
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 PORMENORIZADA 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 (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. CRITERIOS PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS PREVISIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.	6
1.1. PLANTEAMIENTO Y FINALIDAD DEL CRITERIO DE GESTIÓN.	6
1.2. DE LA GESTIÓN SISTEMÁTICA A LA GESTIÓN PROPORCIONADA DE LA CIUDAD EXISTENTE	6
1.3. EL URBANISMO ASISTEMÁTICO COMO TÉCNICA FUNCIONAL DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	8
1.4. LA ESPECIFICIDAD DE LOS PEQUEÑOS MUNICIPIOS INSULARES	9
1.5. ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS COMO PIEZA CENTRAL DEL MODELO	10
1.6. CONCERTACIÓN, PROYECTOS DE OBRAS Y CONTRIBUCIONES ESPECIALES	11
1.6.1. Proyectos de obras e instalaciones como instrumento ordinario de ejecución	11
1.6.2. Convenios urbanísticos y concertación con propietarios	11
1.6.3. Contribuciones especiales	12
1.7. NORMALIZACIÓN DE FINCAS Y EXPROPIACIÓN	13
1.7.1. Normalización de fincas	13
1.7.2. La expropiación como instrumento de cierre o desbloqueo	13
1.8. GARANTÍAS JURÍDICAS Y LÍMITES DEL MODELO	14
1.9. APLICACIÓN AL SUELO URBANO Y A LOS ASENTAMIENTOS RURALES DE LA FRONTERA	15
1.10. CONCLUSIÓN JUSTIFICATIVA	16
2. INTEGRACIÓN DE LOS CRITERIOS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	17
2.1. INTEGRACIÓN CONCEPTUAL EN LA MEMORIA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	17
2.2. CAUTELAS JURÍDICAS QUE DEBEN CONSIDERARSE EN LA REDACCIÓN DOCUMENTAL	18
2.3. INTEGRACIÓN DE LOS CRITERIOS PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN EN LA NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.	19
3. ESQUEMA DE MEMORIA DE GESTIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.	23
3.1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO DEL DOCUMENTO.	23
3.1.1. Marco legal habilitante	23
3.1.2. Relación con los demás documentos del PGO en fase de Borrador	24
3.1.3. Alcance y contenido de la Memoria de Gestión	25
3.2. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA A EFECTOS DE GESTIÓN	25
3.2.1. Síntesis de las determinaciones de la Memoria de Ordenación Pormenorizada	25
3.2.2. Identificación de ámbitos de actuación	26
3.2.3. Diagnóstico de la capacidad de gestión municipal	26

3.3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA APLICABLES	27
3.3.1. Gestión sistemática: unidades de actuación y sistemas de actuación	27
3.3.2. Gestión asistemática: actuaciones aisladas.....	27
3.3.3. Urbanismo asistemático concertado.....	28
3.3.4. Convenios urbanísticos	29
3.4. RÉGIMEN DE GESTIÓN POR CATEGORÍAS DE SUELO	30
3.4.1. Suelo Urbano Consolidado	30
3.4.2. Suelo Urbano No Consolidado	30
3.4.3. Suelo Urbanizable Sectorizado	30
3.4.4. Suelo Urbanizable No Sectorizado	31
3.4.5. Suelo rústico: asentamientos y sistemas generales.....	31
3.5. MECANISMOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Y CESIONES	31
3.5.1. Criterios de reparto de beneficios y cargas	31
3.5.2. Cesiones obligatorias.....	31
3.5.3. Modalidades de obtención de dotaciones y sistemas generales.....	32
3.6. PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN.....	32
3.6.1. Fases y prioridades de actuación	32
3.6.2. Vinculación con el Documento de Programación	32
3.6.3. Estimación de plazos	33
3.7. FINANCIACIÓN DE LA EJECUCIÓN	34
3.7.1. Fuentes de financiación	34
3.7.2. Cargas de urbanización	35
3.7.3. Instrumentos de colaboración público-privada	35
3.8. MECANISMOS DE SEGUIMIENTO Y CONTROL	36
3.8.1. Indicadores de ejecución	36
3.8.2. Registro de solares	36
3.8.3. Incumplimiento de deberes urbanísticos y ejecución subsidiaria	36
3.9. CONCLUSIONES	37

1. CRITERIOS PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS PREVISIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

1.1. PLANTEAMIENTO Y FINALIDAD DEL CRITERIO DE GESTIÓN.

El presente apartado de la Memoria de Ordenación tiene por objeto formular, con la fundamentación jurídica y técnica que el carácter del instrumento requiere, los criterios rectores conforme a los cuales el nuevo Plan General de Ordenación del municipio de La Frontera (en adelante, PGO) afronta la ejecución de las previsiones contenidas en su ordenación pormenorizada.

La formulación se realiza, con plena coherencia interna respecto a los apartados precedentes de la Memoria, en el marco del objetivo general n.º 12 del Borrador, seguridad jurídica y operatividad del planeamiento, y del objetivo específico 3.6.10, gestión, ejecución y seguridad jurídica del planeamiento, ambos enunciados expresamente en el Documento Inicial Estratégico (DIE) coordinado con el presente Borrador.

La premisa de la que parte este apartado es que un Plan General no agota su función al definir alineaciones, calificaciones y cesiones sobre un soporte cartográfico, sino que debe garantizar materialmente que esas determinaciones sean ejecutables, jurídicamente seguras y proporcionadas a la escala del municipio. El planeamiento, en su dimensión sustantiva, es también un instrumento de viabilidad de la ejecución; un Plan inejecutable es, en sentido propio, un Plan incompleto. Esta exigencia material conecta con el principio de eficacia en la actuación de las administraciones públicas que enuncian el artículo 103.1 de la Constitución Española y el artículo 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y se vincula directamente al diagnóstico contenido en el apartado 2.2.3 del DIE, que reconoce el “carácter regulador-pasivo” del planeamiento heredado de 2003 como insuficiencia estructural cuya superación constituye uno de los retos sustantivos del nuevo PGO.

La tesis que se defiende, y que orienta el conjunto de las determinaciones que más adelante se enuncian, puede sintetizarse así: en un municipio insular pequeño como La Frontera, una parte sustancial de la ordenación pormenorizada se materializará razonablemente mediante una estrategia de ejecución preferentemente asistemática, basada en instrumentos directos, proporcionados y concertados, sin perjuicio del recurso a los sistemas de ejecución sistemática cuando la clase de suelo o la naturaleza de la actuación efectivamente lo exijan. No se trata, por tanto, de eludir las garantías sustantivas del sistema urbanístico ni de desactivar los deberes inherentes al estatuto del propietario del suelo, sino de aplicar a cada actuación el instrumento de gestión adecuado a su escala, naturaleza, clasificación del suelo y efectos jurídico-económicos reales.

1.2. DE LA GESTIÓN SISTEMÁTICA A LA GESTIÓN PROPORCIONADA DE LA CIUDAD EXISTENTE

La técnica urbanística española ha conocido, a lo largo del último medio siglo, una progresiva juridificación de las operaciones de ejecución del planeamiento. La Ley de 12 de mayo de 1956, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, primer texto matriz del urbanismo español contemporáneo, articuló un sistema en el que la apertura de viarios, las expropiaciones puntuales,

las cesiones y los convenios con propietarios constituían el instrumental ordinario de la materialización del Plan. La reforma operada por la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de Reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, refundida en el Texto Refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, introdujo y consolidó los sistemas de ejecución sistemática, compensación, cooperación y expropiación, junto con la unidad de ejecución, la reparcelación y el principio de equidistribución como técnicas matrices para garantizar el justo reparto de beneficios y cargas en los procesos de transformación urbanística. El Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, posteriormente afectado en gran parte de sus determinaciones por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, que delimitó con rigor el ámbito de competencias estatales y autonómicas en materia urbanística conforme al juego de los artículos 148.1.3.^ª y 149.1.1.^ª y 149.1.18.^ª de la Constitución, fortaleció dicho enfoque sistemático, que ha llegado al ordenamiento vigente como modelo principal para las actuaciones de nueva urbanización.

Esta evolución, indudablemente valiosa en términos de seguridad jurídica y de protección del principio constitucional de igualdad ante las cargas públicas (artículos 14 y 31 de la Constitución), ha venido acompañada, sin embargo, de una creciente complejidad procedimental cuya aplicación mecánica a actuaciones de pequeña escala puede generar efectos disfuncionales: ámbitos de gestión sobredimensionados, plazos desproporcionados, cargas administrativas no recuperables y, en último término, parálisis efectiva del planeamiento.

La exigencia de equidistribución sistemática está vinculada conceptualmente a la existencia material de una **actuación de transformación urbanística en el sentido del artículo 7.1 TRLSRU**, actuación de urbanización o de dotación, que requiera un reparto técnicamente articulado de beneficios y cargas. Conviene precisar, en este punto, que el presupuesto determinante no es la magnitud o relevancia de la plusvalía generada, sino la **concurrencia objetiva de la actuación de transformación**: verificada esta, nacen los deberes legales correspondientes con independencia de que el incremento de valor sea grande o pequeño. Donde tal transformación no concurre objetivamente, la mecánica sistemática puede convertirse en una carga procedimental sin contrapartida material y, por consiguiente, en una técnica desproporcionada.

Buena prueba de que el ordenamiento contempla la transformación y su financiación aun cuando la plusvalía sea escasa la ofrece el régimen de las **contribuciones especiales** (artículos 28 y siguientes del TRLRHL): el tributo se justifica por la obtención de un beneficio especial o un aumento de valor de los bienes, sin que la ley exija que tal beneficio sea “relevante”. Si se condicionara la procedencia de la actuación a la existencia de plusvalías relevantes, se vaciaría de sentido la propia figura de las contribuciones especiales, que opera precisamente en supuestos de incremento de valor moderado.

El derecho positivo vigente ha incorporado esta lectura. El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSRU), distingue con nitidez en su artículo 7 entre las “*actuaciones de transformación urbanística*” (artículo 7.1, que comprende las actuaciones de urbanización, de nueva urbanización y de reforma o renovación, y las actuaciones de dotación) y las “*actuaciones edificatorias*” (artículo 7.2). Sólo las primeras exigen, por su propia lógica material, los deberes plenos asociados a la equidistribución, en los términos del artículo 18 TRLSRU, particularmente las

cesiones para participación de la Administración en las plusvalías (artículo 18.1.b) y las obligaciones de urbanización y cesión que el mismo precepto enumera. La consecuencia jurídica es clara: la legislación básica estatal no impone el recurso a sistemas integrados de equidistribución para actuaciones que no comporten transformación urbanística material en los términos del artículo 7.1 TRLSRU.

1.3. EL URBANISMO ASISTEMÁTICO COMO TÉCNICA FUNCIONAL DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

A los efectos del presente PGO, se denomina ejecución asistemática a aquella que no se articula mediante la delimitación previa de una unidad de actuación con un sistema de ejecución sistemático (compensación, cooperación, concierto o ejecución empresarial), sino mediante instrumentos de gestión directa, proporcionados y concertados aplicados sobre suelos ya urbanizados o asentamientos rurales con ordenación pormenorizada suficiente. Esta categoría no constituye una excepción precaria ni una práctica informal: es una técnica funcional de ejecución, expresamente reconocida y regulada por el ordenamiento canario vigente, cuyo uso resulta jurídicamente defendible siempre que concurran, acumulativamente, las siguientes condiciones materiales:

- a) Que la actuación no constituya una **actuación de transformación urbanística en el sentido del artículo 7.1 TRLSRU** (actuación de urbanización, de nueva urbanización o de reforma o renovación, o actuación de dotación).
- b) Que no exija una redistribución compleja de aprovechamientos entre propietarios que reclame un instrumento equidistributivo.
- c) Que, conforme a la **clasificación y categoría del suelo**, no resulte legalmente impuesta su ejecución mediante unidad de actuación por sistema sistemático; criterio que opera, señaladamente, en el suelo urbano consolidado y en el suelo rústico de asentamiento, según se desarrolla más adelante.
- d) Que se limite a completar, rematar, mejorar o dotar de funcionalidad a una trama urbana existente o a un asentamiento rural ya ordenado.
- e) Que se inserte en suelo urbano o en suelo rústico de asentamiento rural o agrícola con ordenación pormenorizada suficientemente precisa.
- f) Que su ejecución pueda articularse mediante proyecto técnico de obras, convenio urbanístico, contribución especial, normalización de fincas o, en defecto de los anteriores, **expropiación** como instrumento residual.
- g) Que responda a objetivos públicos identificables: accesibilidad, urbanización complementaria, conectividad, seguridad, dotación o mejora ambiental y paisajística.

Criterio rector: la clasificación del suelo. Conviene subrayar que el criterio determinante del deslinde entre gestión sistemática y asistemática no es la magnitud económica de la actuación, sino la **clase y categoría del suelo** sobre el que recae, junto con la concurrencia objetiva de una actuación de transformación. En suelo urbano consolidado, los deberes de completar la urbanización para alcanzar la condición de solar (artículo 56.1.b LSENPC) se cumplen mediante actuaciones aisladas, aun cuando resten obras de urbanización pendientes. En suelo urbano no consolidado, por el contrario, la regla es la ejecución sistemática, y el recurso a la actuación aislada solo será admisible, con carácter excepcional, cuando las circunstancias del suelo y de la edificación evidencien la inviabilidad o innecesariedad de la gestión sistemática, mediante motivación precisa incorporada al expediente.

Esta caracterización es plenamente coherente con el régimen del artículo 259 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSENPC), que regula expresamente las Actuaciones Urbanísticas Aisladas (AUA) como categoría de ejecución diferenciada de las actuaciones en unidades de actuación, en sede del Capítulo V del Título V de dicha Ley (“Ejecución de los sistemas generales y actuaciones urbanísticas aisladas”). Su régimen se completa con el Capítulo III del Título I del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre (en adelante, RGE), particularmente sus artículos 128 a 133, que sistematizan las actuaciones sobre asentamientos rurales y, singularmente, las actuaciones aisladas privadas en suelo rústico de asentamiento rural (artículo 130 RGE), con modulación de los deberes legales del propietario (artículos 129 y 131 RGE) y con la figura específica de la normalización de fincas en SRAR del artículo 132 RGE. La equidistribución, como técnica matriz regulada con carácter general en los artículos 279 a 287 LSENPC, queda así reservada a los supuestos materiales en que efectivamente se justifica.

1.4. LA ESPECIFICIDAD DE LOS PEQUEÑOS MUNICIPIOS INSULARES

La Frontera reúne, conforme acreditan los apartados 1 y 2 de la Memoria de Información del PGO y los apartados correspondientes del DIE, un perfil territorial cuya consideración resulta determinante para la formulación del modelo de gestión. El municipio cuenta con 4.528 habitantes a 1 de enero de 2024 según el ISTAC (cifras provisionales del INE de 4.660 habitantes para 2025), con una elevadísima concentración de figuras de protección ambiental sobre más del 70 % del término municipal, con un sistema de núcleos articulado en torno a la cabecera comarcal de Frontera-Tigaday (III a) PIOH), dos Polos Turísticos Ambientales (III b)) y 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.

Sobre este sustrato físico y demográfico, el ámbito de aplicación material de la ordenación pormenorizada del PGO presenta unas características diferenciales que exigen una respuesta proporcionada en términos de gestión:

- Predominio del suelo urbano ya consolidado y de los asentamientos rurales y agrícolas, sobre los suelos de nueva transformación, en plena coherencia con la decisión técnica adoptada por

la alternativa preferente del Borrador de eliminar las 38,11 hectáreas de suelo urbanizable del PGO de 2003 no desarrolladas en las dos décadas posteriores a su aprobación.

- Necesidad de intervenir, mayoritariamente, en espacios intersticiales, remates perimetrales, viarios incompletos, pequeñas dotaciones y redes de servicios, antes que en grandes operaciones de transformación.
- Limitada capacidad administrativa y económica del Ayuntamiento de La Frontera para gestionar unidades de actuación complejas, con reparcelaciones extensas, proyectos de urbanización integrales y estructuras de gestión sistemática.
- Conveniencia de evitar ámbitos de gestión sobredimensionados que, por su propia complejidad, dificulten o impidan en la práctica la materialización de las determinaciones del Plan, en línea con la exigencia de sostenibilidad económica del artículo 22.4 TRLSRU, consolidada por la jurisprudencia del Tribunal Supremo (por todas, Sentencia de la Sala Tercera, Sección 5.ª, de 30 de marzo de 2015, recurso de casación 1587/2013, citada también en el apartado 3.2.5 del DIE).
- Importancia operativa de la colaboración con propietarios, en cuanto técnica de gestión basada en la proximidad administrativa característica de los municipios pequeños y en el conocimiento directo de las situaciones particulares.

El régimen de gestión que el Plan adopte debe responder, por tanto, a esta realidad material, no a un modelo ideal de gran ciudad continental. La proporcionalidad es, en este punto, exigencia material derivada del principio constitucional de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos (artículo 9.3 de la Constitución) y del principio de necesidad y proporcionalidad consagrado en el artículo 4 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

1.5. ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS COMO PIEZA CENTRAL DEL MODELO

El artículo 259 LSENPC reconoce expresamente las Actuaciones Urbanísticas Aisladas como técnica de ejecución diferenciada, aplicable en aquellos supuestos en que la materialización de las determinaciones del Plan no exige la delimitación de una unidad de actuación sistemática. Su régimen se completa con los artículos 128 y siguientes del RGE (Decreto 183/2018), que sistematizan con detalle su tratamiento en suelo rústico de asentamiento rural, y se articula con el régimen general de los proyectos de urbanización y de ejecución de sistemas regulado en el artículo 295 LSENPC (Sección 4.ª del Capítulo VIII del Título V), desarrollado por el artículo 55 RGE.

El presente PGO adopta las Actuaciones Urbanísticas Aisladas (en adelante, AUA) como pieza central de su modelo de gestión, en cuanto instrumento operativo para ejecutar determinaciones concretas de la ordenación pormenorizada en los ámbitos en que ello resulta procedente, singularmente:

- a) Aperturas o mejoras viarias de pequeña entidad necesarias para completar, rematar o conectar tramos del viario existente, especialmente en los bordes de los núcleos urbanos y en los asentamientos tradicionales.
- b) Obtención de pequeñas dotaciones e instalaciones complementarias (espacio público focal, equipamientos básicos, plazas, miradores, conexiones peatonales), con dimensionamiento ajustado a la escala del núcleo correspondiente.
- c) Urbanización de espacios intersticiales no urbanizados o deficientemente urbanizados, situados entre tejidos consolidados o entre éstos y los bordes del suelo rústico.
- d) Conexión y refuerzo de infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, depuración, alumbrado o telecomunicaciones, particularmente en el entorno de las zonas protegidas ligadas al agua de Pozo Los Padrones y Pozo Tigaday, conforme a las directrices del DIE.
- e) Remates de borde urbano y mejoras de accesibilidad universal a los equipamientos y a los espacios públicos.
- f) Pequeñas operaciones de mejora ambiental, paisajística o de gestión del riesgo, en coherencia con la infraestructura verde municipal prevista por el Plan.

Cada AUA delimitada por el Plan o por instrumento posterior deberá identificar con precisión su objeto material, su finalidad pública, los costes estimados, los sujetos afectados, el sistema de financiación previsto y el procedimiento de ejecución. La AUA opera, así, como microactuación delimitada y motivada, dotada de la seguridad jurídica que el sistema exige.

1.6. CONCERTACIÓN, PROYECTOS DE OBRAS Y CONTRIBUCIONES ESPECIALES

1.6.1. Proyectos de obras e instalaciones como instrumento ordinario de ejecución

Cuando la ordenación pormenorizada sea suficientemente precisa, la ejecución material de las determinaciones del Plan puede articularse, sin necesidad de activar sistemas complejos, mediante proyectos técnicos de obras, urbanización simplificada o instalaciones, sometidos al régimen general del artículo 295 LSENPC y del artículo 55 RGE. El proyecto técnico, redactado conforme a la legislación de contratos del sector público (Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público) cuando la ejecución sea pública, o conforme a la normativa técnica aplicable cuando la ejecución sea privada con autorización municipal, opera como pieza de definición material de la actuación. Esta vía es especialmente apta para las AUA de escala reducida cuya finalidad sea la materialización directa de una determinación cartográfica del Plan: apertura de un tramo de viario ya alineado, ejecución de una conexión de saneamiento, ejecución de una pequeña dotación sobre suelo de titularidad pública o cedido al efecto.

1.6.2. Convenios urbanísticos y concertación con propietarios

Los convenios urbanísticos están regulados en la Sección 3.ª del Capítulo VIII del Título V LSENPC, artículos 288 a 294, y desarrollados por los artículos 49 a 54 del RGE. Su régimen comprende su

concepto, principios, objeto y límites (artículos 288 LSENPC y 49 RGE), la memoria justificativa (artículo 289 LSENPC), el contenido (artículo 290 LSENPC y 50 RGE), la celebración y perfeccionamiento (artículo 291 LSENPC y 51 RGE), la competencia para su aprobación (artículos 292 LSENPC y 52 RGE), la publicidad mediante registro centralizado (artículos 293 LSENPC y 53 RGE) y el alcance y límites (artículos 294 LSENPC y 54 RGE).

El convenio urbanístico no constituye, ni puede constituir, sustitución de las garantías legales ni renuncia al ejercicio reglado de las potestades públicas: es un instrumento de articulación pactada de su ejercicio dentro del marco normativo aplicable. El propio artículo 288 LSENPC y el artículo 49 RGE delimitan expresamente este principio.

En municipios pequeños como La Frontera, la concertación con propietarios es una técnica de gestión proporcionada a la escala local, basada en la proximidad administrativa, en el conocimiento directo de las situaciones particulares y en la colaboración leal entre Administración y administrado, conforme al principio de buena administración (artículo 103.1 CE y artículo 3 de la Ley 40/2015). Su utilidad operativa abarca, entre otros supuestos: la formalización de cesiones puntuales de suelo para apertura o ensanche viario; el compromiso voluntario de ejecución de obras de urbanización por el propietario; la distribución pactada de costes en AUA con varios beneficiarios; la adaptación de accesos y servidumbres; y la solución concertada de ajustes parcelarios. La concertación local así entendida no es informalidad: es una técnica reglada, sometida a los principios de transparencia, igualdad, publicidad y motivación que enuncia expresamente el artículo 288 LSENPC.

1.6.3. Contribuciones especiales

Las contribuciones especiales constituyen un instrumento tributario de financiación de obras públicas o servicios locales especialmente apto para los pequeños municipios. Conforme al artículo 28 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo (en adelante, TRLRHL), su hecho imponible consiste en la obtención por el sujeto pasivo de un beneficio o aumento de valor de sus bienes como consecuencia de la realización de obras públicas o del establecimiento o ampliación de servicios públicos de carácter local. El artículo 29 TRLRHL enuncia el catálogo de obras y servicios susceptibles de esta financiación, en términos que comprenden de modo natural una parte sustancial de las actuaciones previsibles en La Frontera: pavimentación, alumbrado público, redes de abastecimiento y saneamiento, urbanización complementaria, mejora de accesibilidad. El régimen completo se encuentra en los artículos 28 a 37 TRLRHL y exige, en cada caso, acuerdo expreso de imposición y ordenanza fiscal específica (artículo 34 TRLRHL).

La base imponible no podrá exceder, con carácter general, del 90 % del coste que la entidad local soporte por la realización de las obras o por el establecimiento o ampliación de los servicios (artículo 31 TRLRHL), límite que la jurisprudencia ha interpretado de modo estricto. La contribución especial es siempre potestativa: la Corporación Local decide libremente su establecimiento en cada caso concreto, dentro del marco legal.

La utilidad de esta figura para el modelo del PGO es manifiesta: permite financiar AUA cuyo beneficio se concentra en un grupo identificable de inmuebles, ensanche de un viario, pavimentación de una calle, extensión de una red, sin necesidad de articular una reparcelación

completa, y respetando el principio de equivalencia entre el beneficio recibido y la contribución exigida. Su propia existencia confirma, además, que el ordenamiento admite la financiación de actuaciones de transformación de alcance moderado, sin exigir que generen plusvalías relevantes.

1.7. NORMALIZACIÓN DE FINCAS Y EXPROPIACIÓN

1.7.1. Normalización de fincas

La normalización de fincas, instituto clásico del urbanismo español heredado del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, permite ajustar linderos, alineaciones y configuración parcelaria a la ordenación pormenorizada del Plan, sin necesidad de acudir a una reparcelación completa, cuando las modificaciones requeridas son de entidad menor y no comportan redistribución sustantiva de aprovechamientos. El artículo 44 del RGE establece las reglas aplicables a la normalización de fincas y a la reparcelación económica, distinguiéndolas con nitidez de la reparcelación material plena regulada en los artículos 24 a 48 del propio Reglamento (en coordinación con los artículos 279 a 287 LSENPC). Para el suelo rústico de asentamiento rural, el artículo 132 RGE incorpora un régimen específico de normalización adaptado a las particularidades de esta categoría.

La normalización es, así, un instrumento técnico de ajuste fino, proporcionado a actuaciones de pequeña escala cuyo objeto se limita a adecuar la geometría parcelaria a las alineaciones del Plan. Su empleo en La Frontera resulta particularmente adecuado en los Asentamientos Tradicionales tipo I y II, en los suelos rústicos de asentamiento rural y agrícola (SRAR y SRAG, conforme al artículo 34 LSENPC), y en los bordes del suelo urbano consolidado, donde la realidad parcelaria histórica exige a menudo ajustes geométricos puntuales para hacer viable la ejecución de las determinaciones pormenorizadas.

1.7.2. La expropiación como instrumento de cierre o desbloqueo

La expropiación urbanística, regulada en el Título VII LSENPC (“Expropiación forzosa”) y desarrollada en sus preceptos concordantes del RGE, y supletoriamente en la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 y en su Reglamento aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957, debe ser concebida en el modelo del PGO no como instrumento ordinario, sino como instrumento de aplicación residual, de cierre o desbloqueo. Su activación procede en los supuestos en que:

- a)** No resulta posible la concertación con el propietario, agotadas las vías de colaboración voluntaria.
- b)** Deben obtenerse terrenos dotacionales o de sistemas generales y el propietario incumple sus deberes urbanísticos.
- c)** La inactividad o resistencia privada impide ejecutar una previsión pública necesaria para la materialización de la ordenación.
- d)** Se incurre en el supuesto de expropiación por demora del artículo 258 LSENPC (“Expropiación por demora en el deber de adquirir el suelo de sistemas generales”).

Su empleo debe justificarse, en todo caso, por causa de utilidad pública o interés social, necesidad de ocupación, proporcionalidad y motivación suficiente, conforme exige el artículo 33.3 de la Constitución y la doctrina constitucional consolidada, particularmente desde la Sentencia del Tribunal Constitucional 166/1986, de 19 de diciembre, cuyo fundamento jurídico 13 articula la doctrina matriz sobre el régimen de garantías constitucionales de la expropiación forzosa. La expropiación es, así, garantía final de la ejecutividad del Plan, instrumento de aplicación residual y no técnica ordinaria de gestión.

1.8. GARANTÍAS JURÍDICAS Y LÍMITES DEL MODELO

La adopción de un modelo de gestión preferentemente asistemático no implica en modo alguno la elusión de las garantías sustantivas del derecho urbanístico ni la desactivación de los deberes asociados al estatuto del propietario del suelo. El presente PGO se atiene rigurosamente, en este punto, a los siguientes límites materiales:

- Las actuaciones de transformación urbanística en sentido estricto (artículo 7.1 TRLSRU), cuando excepcionalmente se prevean, se ejecutarán por sistemas sistemáticos conforme al Título V LSENPC, con plena aplicación del régimen de equidistribución (artículos 279 a 287 LSENPC y 24 a 48 RGE), cesiones, urbanización y participación de la Administración en las plusvalías generadas (artículo 18.1 TRLSRU).
- El recurso a la gestión asistemática queda materialmente reservado a las actuaciones que, por la clase y categoría del suelo, su naturaleza y sus efectos, no constituyen actuaciones de transformación urbanística en el sentido del artículo 7.1 TRLSRU ni resultan legalmente sujetas a ejecución por unidad de actuación sistemática. En particular, las actuaciones en suelo urbano consolidado se ejecutan por actuaciones aisladas aun cuando resten obras de urbanización pendientes (artículo 56.1.b LSENPC); en suelo urbano no consolidado, la actuación aislada solo procederá, con carácter excepcional y motivado, cuando se acredite la inviabilidad o innecesariedad de la gestión sistemática.
- Toda Actuación Urbanística Aislada delimitada por el Plan o por instrumento posterior deberá motivar expresamente su objeto, finalidad pública, costes, sujetos afectados y procedimiento de ejecución, en garantía del principio de seguridad jurídica (artículo 9.3 CE) y del principio de motivación de los actos administrativos (artículo 35 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).
- Los convenios urbanísticos respetarán las exigencias de los artículos 288 a 294 LSENPC y 49 a 54 RGE: publicidad mediante registro centralizado, memoria justificativa, no patrimonialización de potestades públicas y respeto de los límites materiales que enuncia el artículo 294 LSENPC.
- Las contribuciones especiales requerirán, en cada caso, acuerdo expreso de imposición y ordenanza fiscal específica (artículo 34 TRLRHL), dentro del marco de los artículos 28 a 37 TRLRHL, con respeto del límite del 90 % del coste (artículo 31 TRLRHL).

- La expropiación se aplicará exclusivamente conforme a los presupuestos constitucionales (artículo 33.3 CE) y legales (Título VII LSENPC y Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954), con motivación reforzada y respeto de los derechos del expropiado, como instrumento de aplicación residual.

El modelo refuerza así, lejos de debilitarla, la seguridad jurídica del planeamiento: cada actuación dispone del instrumento adecuado a su escala y naturaleza, sin que ámbitos de gestión sobredimensionados ni procedimientos desproporcionados conviertan al Plan en inejecutable.

1.9. APLICACIÓN AL SUELO URBANO Y A LOS ASENTAMIENTOS RURALES DE LA FRONTERA

La aplicación operativa del modelo a los distintos ámbitos territoriales del municipio se concreta en los siguientes términos:

- Suelo urbano consolidado de Frontera-Tigaday.** El régimen del Suelo Urbano Consolidado, en la redacción introducida por el Decreto-ley 15/2020, de 10 de septiembre, se aplica al ámbito de Tigaday-La Frontera conforme a la alternativa preferente del Borrador. En esta clase de suelo, los deberes de completar la urbanización para alcanzar la condición de solar (artículo 56.1.b LSENPC) se cumplen mediante actuaciones aisladas, aun cuando resten obras de urbanización pendientes, sin que ello imponga la ejecución sistemática. Las actuaciones previsibles (corrección de déficits dotacionales, mejora de espacio público focal, refuerzo del saneamiento) se ejecutarán, por tanto, mediante AUA (artículo 259 LSENPC), proyectos técnicos directos (artículo 295 LSENPC) y, cuando proceda, contribuciones especiales (artículos 28 a 37 TRLRHL).
- Suelo urbano no consolidado residual.** Las escasas unidades de suelo urbano no consolidado que el Plan finalmente prevea ($\approx 6,97$ hectáreas conforme a la alternativa preferente) se ejecutarán, como regla, por el sistema sistemático que el propio Plan delimite, conforme a los criterios del artículo 205 LSENPC (“Elección del sistema de ejecución”), con preferencia por los sistemas privados cuando concurran los presupuestos del artículo 208 LSENPC (“Porcentajes para el establecimiento de los sistemas privados y reglas para computarlos”). Solo con carácter excepcional, y previa motivación precisa de la inviabilidad o innecesariedad de la gestión sistemática en atención a las concretas circunstancias del suelo y de la edificación, podrá sustituirse el sistema por actuaciones aisladas.
- Asentamientos Tradicionales tipo I (Sabinosa, Los Llanillos, Los Mocanes, Los Polvillos).** La intervención se articulará mediante AUA y normalización de fincas, conforme al régimen de los artículos 128 a 132 RGE, con respeto a las características formales preexistentes y a la diferenciación tipo I / tipo II del PIOH.
- Asentamientos Tradicionales tipo II (Las Breñas, Agua Nueva).** Predominio de la ejecución mediante proyectos técnicos directos, concertación con propietarios (artículos 288 a 294 LSENPC) y, en su caso, contribuciones especiales para obras de mejora básica.

- e) **Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (SRAG).** Aplicación específica del régimen de las actuaciones aisladas privadas en suelo rústico de asentamiento rural del artículo 130 RGE, con modulación de los deberes legales del propietario del artículo 131 RGE, conforme a la categorización del artículo 34 LSENPC y a la delimitación del artículo 35 LSENPC.
- f) **Polos Turísticos Ambientales (Las Puntas y Pozo de la Salud).** En estos ámbitos III b) PIOH, la gestión combinará AUA para las actuaciones complementarias, singularmente la habilitación de equipamientos complementarios identificados como déficit en el diagnóstico, con los sistemas de ejecución sistemática que, en su caso, se delimiten para ámbitos específicos, en coherencia con el régimen turístico 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.

Esta articulación es plenamente coherente con la alternativa preferente del Borrador del PGO, con los objetivos generales del DIE y con la jerarquía de núcleos del PIOH revisado por Decreto 307/2011.

1.10. CONCLUSIÓN JUSTIFICATIVA

La estrategia de gestión y ejecución que adopta el presente PGO responde, en suma, a tres exigencias convergentes: la legalidad, la proporcionalidad y la operatividad. La legalidad se garantiza mediante el estricto encaje del modelo en el marco normativo vigente, singularmente los artículos 196 a 259 LSENPC, los artículos concordantes del RGE (Decreto 183/2018), los artículos 28 a 37 TRLRHL y el régimen general del TRLSRU. La proporcionalidad se garantiza mediante el ajuste de cada instrumento a la escala, naturaleza, clase de suelo y efectos jurídico-económicos de la actuación, evitando tanto el sobredimensionamiento como la infrainstrumentación. La operatividad se garantiza mediante la previsión expresa de instrumentos directos, ágiles y ejecutables, que permiten al Ayuntamiento de La Frontera materializar efectivamente las determinaciones de su planeamiento.

El modelo no rebaja las exigencias del derecho urbanístico: las cumple en la medida en que cada situación lo requiere. Reserva la equidistribución sistemática para los supuestos en que efectivamente se justifica, cuando concurre una actuación de transformación urbanística (artículo 7.1 TRLSRU) o cuando la clase de suelo impone su ejecución por unidad de actuación, desarrolla un instrumental directo para las actuaciones de pequeña escala predominantes en el municipio y reconoce la expropiación como garantía final, de aplicación residual, de la ejecutividad del Plan. Con ello, el nuevo PGO de La Frontera aspira a superar el carácter regulador-pasivo del planeamiento heredado y a convertirse, conforme al objetivo general n.º 12 y al objetivo específico 3.6.10 del DIE, en un instrumento activo de gestión territorial al servicio de los ciudadanos del municipio.

2. INTEGRACIÓN DE LOS CRITERIOS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

2.1. INTEGRACIÓN CONCEPTUAL EN LA MEMORIA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La integración de los criterios para la gestión y ejecución de las previsiones de la ordenación urbanística pormenorizada, descritos en el apartado 1 anterior, se integrarán en la Memoria de Ordenación Pormenorizada en base a los siguientes argumentos claves que habrán de introducirse transversalmente en la descripción y justificación de la ordenación urbanística pormenorizada.

1. El PGO de La Frontera es no sólo un instrumento de ordenación, sino también un instrumento de viabilidad de la ejecución: un Plan inejecutable es un Plan incompleto.
2. La ordenación pormenorizada del PGO debe identificar actuaciones ejecutables, no limitarse a dibujar alineaciones o dotaciones sobre el plano.
3. La escala material de la actuación debe determinar el instrumento de gestión: la proporcionalidad es exigencia jurídica derivada del artículo 9.3 CE y del artículo 4 de la Ley 40/2015.
4. El criterio determinante del deslinde entre gestión sistemática y asistemática es la clasificación y categoría del suelo, junto con la concurrencia objetiva de una actuación de transformación (artículo 7.1 TRLSRU): en suelo urbano consolidado las actuaciones aisladas son la vía ordinaria, aun con obras de urbanización pendientes (artículo 56.1.b LSENPC); en suelo urbano no consolidado rige la ejecución sistemática, salvo excepción motivada.
5. La equidistribución sistemática es imprescindible cuando concurre una actuación de transformación urbanística (artículo 7.1 TRLSRU) o cuando la clase de suelo impone la ejecución por unidad de actuación, con independencia de la magnitud de la plusvalía; pero no debe convertirse en una carga procedimental innecesaria para pequeñas actuaciones de mejora, completación o remate en suelo consolidado o en asentamientos.
6. La gestión asistemática no es una excepción precaria, sino una categoría funcional de ejecución expresamente reconocida por el artículo 259 LSENPC y desarrollada por los artículos 128 a 133 RGE.
7. Las Actuaciones Urbanísticas Aisladas son la pieza central del modelo de gestión del PGO, especialmente adecuadas para la realidad de los pequeños municipios insulares como La Frontera.
8. La concertación local con propietarios no es informalidad: es una técnica reglada, sometida a las exigencias de los artículos 288 a 294 LSENPC y 49 a 54 RGE (publicidad mediante registro centralizado, motivación, no patrimonialización de potestades).
9. Las contribuciones especiales (artículos 28 a 37 TRLRHL) son un instrumento de financiación especialmente idóneo para actuaciones de mejora urbana, accesibilidad, pavimentación, redes de servicios, alumbrado o saneamiento en La Frontera; su existencia confirma que el

ordenamiento admite la financiación de actuaciones de transformación de plusvalía moderada.

10. La normalización de fincas (artículo 44 RGE para reglas generales; artículo 132 RGE para SRAR) permite ajustes geométricos puntuales sin necesidad de reparcelación completa, instrumento de utilidad central en los Asentamientos Tradicionales del municipio.
11. La expropiación urbanística no es instrumento ordinario, sino garantía final y de aplicación residual del cierre del proceso ejecutivo, conforme al artículo 33.3 CE, al Título VII LSENPC y a la doctrina del Tribunal Constitucional (STC 166/1986, FJ 13, y posteriores).
12. El modelo refuerza, no debilita, la seguridad jurídica: cada actuación dispone del instrumento adecuado, con delimitación clara, motivación expresa (artículo 35 Ley 39/2015), identificación de costes y sujetos, y procedimiento reglado.
13. La estrategia de gestión propuesta es plenamente coherente con la alternativa preferente del Borrador, con los objetivos generales y ambientales del DIE y con la jerarquía de núcleos del PIOH revisado por Decreto 307/2011.

2.2. CAUTELAS JURÍDICAS QUE DEBEN CONSIDERARSE EN LA REDACCIÓN DOCUMENTAL.

La introducción transversal de los criterios para la gestión y ejecución de las previsiones de la ordenación urbanística pormenorizada en la documentación de memoria y normativa, conlleva la necesidad de verificar la coherencia de la aplicación de la normativa vigente a la gestión y ejecución de las actuaciones planificadas en los ámbitos de suelo urbano consolidado y asentamientos rurales.

Concretamente habrán de adoptarse las siguientes cautelas jurídicas:

1. Verificar, en la fase de Avance, la concordancia íntegra del régimen de las AUA aquí propuesto con la versión consolidada vigente del artículo 259 LSENPC y de los artículos 128 a 133 RGE, atendiendo a que la LSENPC ha experimentado modificaciones sucesivas hasta enero de 2026 (la versión consolidada relevante deberá comprobarse en el momento de la fase de Avance).
2. Revisar la delimitación material de cada AUA prevista por el Plan para asegurar que no encubre, en su conjunto, una actuación de transformación urbanística (artículo 7.1 TRLSRU) que materialmente exigiría sistema sistemático, en cuyo caso resultarían exigibles los deberes plenos del artículo 18 TRLSRU.
3. Verificar, para cada actuación, la clasificación y categoría del suelo sobre el que recae, a fin de aplicar el régimen correcto: actuación aislada como vía ordinaria en suelo urbano consolidado (artículo 56.1.b LSENPC) y en suelo rústico de asentamiento; y ejecución sistemática como regla en suelo urbano no consolidado, donde la actuación aislada exige motivación precisa de la inviabilidad o innecesariedad de aquélla.

4. Confirmar el encaje de los convenios urbanísticos previsibles con las exigencias de los artículos 288 a 294 LSENPC y 49 a 54 RGE, particularmente la inscripción en el registro centralizado de convenios urbanísticos (artículo 293 LSENPC y artículo 53 RGE) y los límites materiales del artículo 294 LSENPC.
5. Verificar, antes de la imposición de cualquier contribución especial, la concurrencia efectiva del hecho imponible, beneficio especial o aumento de valor, (artículo 28 TRLRHL), la observancia del límite del 90 % del coste (artículo 31 TRLRHL), y la aprobación previa de la correspondiente ordenanza fiscal específica (artículo 34 TRLRHL).
6. Comprobar, en cada expediente de normalización, que la operación se limita efectivamente a los supuestos del artículo 44 RGE (ajustes geométricos sin redistribución sustantiva de aprovechamientos), evitando que la figura se utilice para eludir reparcelaciones materialmente exigibles conforme a los artículos 279 a 287 LSENPC.
7. Reservar la expropiación urbanística para supuestos motivados por causa de utilidad pública o interés social efectiva (artículo 33.3 CE y Título VII LSENPC), con proporcionalidad y motivación reforzada (artículo 35 Ley 39/2015), evitando su uso ordinario como sustitutivo de la concertación.
8. Asegurar la coordinación procedimental de las AUA con los regímenes sectoriales prevalentes (Planes y Normas de los Espacios Naturales Protegidos, Plan de Gestión de la Red Natura 2000 aprobado por Orden de 1 de abril de 2016, Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias) en los ámbitos territoriales en que tales regímenes resulten de aplicación.
9. Articular la sostenibilidad económica de las actuaciones conforme al artículo 22.4 TRLSRU y a la jurisprudencia consolidada del Tribunal Supremo (por todas, STS Sala Tercera, Sección 5.ª, de 30 de marzo de 2015, rec. 1587/2013), evitando que la operatividad del modelo se traduzca en cargas insostenibles para la hacienda municipal.
10. Verificar la concordancia del régimen propuesto con los ajustes del Decreto-ley 15/2020, de 10 de septiembre, sobre el Suelo Urbano Consolidado, y con las modificaciones de la LSENPC sobrevenidas durante la tramitación del PGO.
11. Garantizar la trazabilidad documental de todas las decisiones de gestión en el expediente del Plan, conforme al principio de motivación reforzada del planeamiento y a la doctrina del Tribunal Supremo sobre coherencia interna del planeamiento.

2.3. INTEGRACIÓN DE LOS CRITERIOS PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN EN LA NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La integración en la normativa de ordenación pormenorizada de los criterios descritos en el apartado 1 anterior para la gestión y ejecución de las previsiones de ordenación urbanística, se ha de realizar, entre otros, en base a los artículos orientativos siguientes cuya finalidad es dicha

integración. Su redacción definitiva se ajustará en la fase de Avance, conforme al Documento de Alcance que el órgano ambiental emita y a los informes sectoriales preceptivos.

Artículo X. Régimen general de gestión y ejecución.

1. El presente Plan General adopta como criterio rector de la gestión y ejecución de la ordenación pormenorizada la adecuación del instrumento de gestión a la escala, naturaleza, clasificación del suelo y efectos jurídico-económicos de cada actuación.
2. Las actuaciones de transformación urbanística, en el sentido del artículo 7.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, se ejecutarán por los sistemas de ejecución previstos en el Título V de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
3. En suelo urbano consolidado, el cumplimiento de los deberes de urbanización pendientes para alcanzar la condición de solar (artículo 56.1.b LSENPC) se realizará mediante actuaciones aisladas. En suelo urbano no consolidado, la ejecución se realizará por el sistema que corresponda, salvo que se motive expresamente la procedencia de actuaciones aisladas por inviabilidad o innecesariedad de la gestión sistemática.
4. Las restantes actuaciones de ejecución de la ordenación pormenorizada se desarrollarán, con carácter preferente, mediante los instrumentos de gestión directa regulados en los artículos siguientes.

Artículo X+1. Actuaciones Urbanísticas Aisladas (AUA).

1. Conforme al artículo 259 de la Ley 4/2017, se delimitan como Actuaciones Urbanísticas Aisladas las previsiones del Plan cuya ejecución no requiere la delimitación de una unidad de actuación con sistema sistemático.
2. Cada AUA delimitada por el Plan o por instrumento posterior identificará expresamente: a) Objeto material y finalidad pública; b) Ámbito territorial y delimitación cartográfica; c) Costes estimados de ejecución; d) Sujetos afectados; e) Sistema de financiación previsto; f) Procedimiento e instrumentos de ejecución.
3. Las AUA en suelo rústico de asentamiento rural se registrarán, además, por el régimen específico de los artículos 128 a 133 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre.

Artículo X+2. Ejecución mediante proyectos de obras e instalaciones.

1. Cuando la ordenación pormenorizada sea suficientemente precisa, la ejecución de las determinaciones del Plan podrá articularse mediante proyectos técnicos de obras, urbanización simplificada o instalaciones, sin necesidad de instrumento de gestión intermedio.
2. Los proyectos a que se refiere el apartado anterior se redactarán conforme al artículo 295 LSENPC y al artículo 55 RGE, y se someterán al régimen general de autorización municipal o,

en su caso, de contratación pública (Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público).

Artículo X+3. Concertación con propietarios.

1. La ejecución de las previsiones del Plan podrá articularse mediante convenios urbanísticos suscritos entre el Ayuntamiento de La Frontera y los propietarios o demás sujetos afectados, conforme al régimen de los artículos 288 a 294 LSENPC y 49 a 54 RGE.
2. Los convenios urbanísticos no podrán sustituir las potestades públicas ni modificar el contenido de la ordenación, conforme a los límites materiales que establecen el artículo 294 LSENPC y el artículo 54 RGE. Se someterán a las exigencias de publicidad mediante registro centralizado (artículos 293 LSENPC y 53 RGE), motivación expresa (artículo 289 LSENPC) y respeto del contenido propio (artículos 290 LSENPC y 50 RGE).
3. La concertación local podrá comprender, entre otros extremos: cesiones puntuales de suelo; ejecución voluntaria de obras de urbanización; distribución pactada de costes; adaptación de accesos y servidumbres; y soluciones parcelarias concertadas.

Artículo X+4. Financiación mediante contribuciones especiales.

1. El Ayuntamiento de La Frontera podrá imponer contribuciones especiales para la financiación de las obras y servicios previstos en el presente Plan, conforme al régimen de los 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.
2. La imposición de contribuciones especiales requerirá, en cada caso, acuerdo expreso del Pleno y aprobación de la correspondiente ordenanza fiscal específica (artículo 34 TRLRHL).
3. La base imponible no podrá exceder, con carácter general, del 90 % del coste que el Ayuntamiento soporte por la realización de la obra o por el establecimiento o ampliación del servicio (artículo 31 TRLRHL).

Artículo X+5. Normalización de fincas.

1. Cuando la ejecución de las determinaciones del Plan exija ajustes de linderos, alineaciones o configuración parcelaria sin redistribución sustantiva de aprovechamientos, se procederá a la normalización de fincas conforme al artículo 44 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento.
2. Para el suelo rústico de asentamiento rural, la normalización se ajustará al régimen específico del artículo 132 del mismo Reglamento.

Artículo X+6. Expropiación como instrumento de desbloqueo.

1. La expropiación urbanística se aplicará, con carácter no ordinario y residual, en los supuestos en que la concertación no resulte posible, el propietario incumpla sus deberes urbanísticos o

la inactividad privada impida ejecutar una previsión pública necesaria, conforme al Título VII LSENPC.

2. Procederá igualmente en el supuesto del artículo 258 LSENPC, por demora en el deber de adquirir el suelo de sistemas generales.
3. En todo caso, su utilización exigirá causa de utilidad pública o interés social efectivamente acreditada, necesidad de ocupación, proporcionalidad y motivación reforzada, conforme al artículo 33.3 de la Constitución, a la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, al Título VII LSENPC y a la doctrina del Tribunal Constitucional (singularmente STC 166/1986, FJ 13).

3. ESQUEMA DE MEMORIA DE GESTIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

3.1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO DEL DOCUMENTO.

3.1.1. Marco legal habilitante

El presente Esquema de Memoria de Gestión tiene por objeto formular, con la fundamentación técnico-jurídica que el carácter del instrumento exige, los criterios y previsiones conforme a los cuales el nuevo Plan General de Ordenación del municipio de La Frontera (en adelante, PGO) afronta la ejecución de las determinaciones contenidas en su ordenación pormenorizada. Su redacción se inserta en la fase de Borrador del Plan y se coordina con el Documento Inicial Estratégico (DIE), conforme al carácter progresivo de la tramitación ambiental (artículos 18, 19 y 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental).

Naturaleza pormenorizada de la determinación. La programación y la gestión de la ejecución no son contenido de la ordenación estructural (artículo 136 LSENPC), sino de la ordenación pormenorizada: el artículo 137.1.g) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSENPC), sitúa entre las determinaciones pormenorizadas “las previsiones de programación y de gestión de la ejecución urbanística”, y el artículo 137.1.e) exige determinar el carácter público o privado del sistema de ejecución. Esta determinación es facultativa en su existencia, pues el PGO puede diferir la ordenación pormenorizada al planeamiento de desarrollo, pero deviene obligatoria en su contenido cuando, como aquí sucede, el Plan la incorpora directamente.

Legislación estatal básica. El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante, TRLSRU), suministra el marco material de referencia: el artículo 7 distingue las actuaciones de transformación urbanística, de urbanización y de dotación, (artículo 7.1) de las actuaciones edificatorias (artículo 7.2); el artículo 18 enuncia los deberes de las actuaciones de transformación, en particular la cesión para la participación pública en las plusvalías (artículo 18.1.b); el artículo 22.4 impone la sostenibilidad económica y el artículo 22.5 la viabilidad de las actuaciones sobre el medio urbano; y el artículo 51 regula el destino del patrimonio público de suelo. El Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, concreta en su artículo 3.1 el contenido material del informe de sostenibilidad económica.

Legislación urbanística canaria. La LSENPC aplica íntegramente el régimen de gestión y ejecución: competencias urbanísticas municipales plenas (artículo 14); régimen general de ejecución (artículos 196 a 259), con la elección del sistema (artículo 205) y los sistemas privados (artículo 208); Actuaciones Urbanísticas Aisladas (artículo 259, con cesión por convenio en el artículo 259.2 y contribuciones especiales en el artículo 259.3); reparcelación y equidistribución (artículos 279 a 287); convenios urbanísticos (artículos 288 a 294); proyectos de obras (artículo 295); expropiación (artículo 258 y Título VII); deber de completar la urbanización para alcanzar la condición de solar (artículo 56.1.b); régimen del suelo rústico y de los asentamientos (artículos 34 a 36); y seguimiento cuatrienal (artículo 214).

Desarrollo reglamentario. El régimen se completa con el Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre (en adelante, RPC), que regula la documentación de los instrumentos (artículo 58), el estudio económico-financiero (artículo 64) y el informe de sostenibilidad económica (artículo 65); y, de modo principal en materia de gestión y ejecución, con el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre (en adelante, RGE): plazos máximos de cada hito (artículo 6) y consecuencias del incumplimiento (artículo 7); reparcelación (artículos 24 a 48), con la innecesariedad en suelo urbano consolidado (artículo 29.c) y en suelo rústico de asentamiento rural no incluido en unidad (artículo 29.d) y el proyecto de reparcelación como único instrumento de equidistribución (artículo 31); normalización de fincas (artículo 44) y su régimen específico en asentamientos rurales (artículo 132); convenios (artículos 49 a 54); proyectos de obras (artículo 55); contribuciones especiales (artículo 157); y régimen de los asentamientos rurales (artículos 128 a 133).

Legislación sectorial concurrente. Resultan asimismo de aplicación, en lo que afecte a la gestión, 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 (régimenes turísticos de los Polos Turísticos Ambientales); la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, en lo que conserve vigencia; el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo (en adelante, TRLRHL), en materia de contribuciones especiales; la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público; y las Instrucciones Técnicas del Planeamiento de Canarias vigentes en cuanto al contenido documental del planeamiento general en fase de Borrador. Operan, además, los régimenes de protección prevalentes (Plan Insular de Ordenación de El Hierro, PIOH, aprobado por Decreto 307/2011, de 27 de octubre; Ley 22/1988, de Costas; Ley 11/2019, de Patrimonio Cultural de Canarias).

Nota metodológica sobre la referencia reglamentaria. La materia propia de este documento, gestión y ejecución, se rige principalmente por el Reglamento de Gestión y Ejecución (Decreto 183/2018, de 26 de diciembre), mientras que la documentación y el contenido del planeamiento corresponden al Reglamento de Planeamiento (Decreto 181/2018, de 26 de diciembre). Se emplean a lo largo del texto ambas referencias con la precisión que exige el principio de objetividad y exactitud normativa, identificando en cada caso el reglamento aplicable.

3.1.2. Relación con los demás documentos del PGO en fase de Borrador

Este Esquema de Memoria de Gestión no opera de forma aislada: integra y sintetiza las restantes piezas del expediente del Borrador, con las que mantiene coherencia interna. En particular:

- **Memoria de Ordenación Pormenorizada.** De ella toma la síntesis de las determinaciones de detalle sobre clasificación, calificación, usos, edificabilidades y condiciones de urbanización (capítulo 2).
- **Documento de Criterios y Objetivos para la gestión y ejecución.** Fija el marco de actuación. Su primera redacción (mayo de 2026) vinculaba la ejecución sistemática a la generación de “plusvalías relevantes”; el presente documento asume la versión depurada, según la cual el

presupuesto determinante no es la magnitud de la plusvalía, sino la concurrencia objetiva de una actuación de transformación (artículo 7.1 TRLSRU) y la clase y categoría del suelo.

- **Esquema de Normativa de Ordenación Pormenorizada (NUOP).** Recoge el régimen jurídico aplicable a cada categoría de suelo y traduce a articulado los criterios de gestión (capítulos 3 y 4).
- **Documento de Programación y Esquema de Organización de la Ejecución Pública (junio de 2026).** Establece fases, prioridades y horizonte temporal (capítulo 6).
- **Informe de Sostenibilidad Económica (ISE, junio de 2026).** Aporta el juicio económico de viabilidad (capítulos 7 y 9).

Carácter del documento. Conforme al nivel propio del Planteamiento Previo o Borrador, este Esquema tiene carácter indicativo en cuanto a la programación temporal y a los órdenes de magnitud económicos, y carácter vinculante en cuanto a los criterios y condiciones de gestión que condicionarán el documento de Aprobación Inicial. No sustituye al ISE ni a la Normativa: los articula en su vertiente de gestión y ejecución.

3.1.3. Alcance y contenido de la Memoria de Gestión

El documento desarrolla, en el grado de detalle propio de la fase de Borrador, el deslinde entre gestión sistemática y asistemática (capítulo 3), el régimen de gestión por categorías de suelo (capítulo 4), los mecanismos de equidistribución y cesiones (capítulo 5), la programación de la ejecución (capítulo 6), su financiación (capítulo 7) y los instrumentos de seguimiento y control (capítulo 8).

Límite de la fase. Coherentemente con la naturaleza del Borrador, el documento no delimita nominalmente las unidades de actuación ni las Actuaciones Urbanísticas Aisladas concretas, no cuantifica los importes de inversión ni aprueba ordenanzas fiscales. Estas determinaciones se difieren expresamente a la Aprobación Inicial, sin anticipar contenidos que corresponden a fases posteriores, y se identifican en el texto con la indicación “[a concretar en la Aprobación Inicial]”.

3.2. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA A EFECTOS DE GESTIÓN

3.2.1. Síntesis de las determinaciones de la Memoria de Ordenación Pormenorizada

El modelo territorial del Borrador se asienta en tres decisiones estructurales con incidencia directa en la gestión: la consolidación compacta del núcleo principal, Frontera-Tigaday, reconocido como Suelo Urbano Consolidado conforme al régimen del Decreto-ley 15/2020, de 10 de septiembre; la preservación cualificada de los asentamientos tradicionales, con diferenciación entre Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR) y Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (SRAG), conforme a los artículos 34 a 36 LSENPC; y la corrección del sobredimensionamiento residencial heredado, mediante la eliminación de 38,11 hectáreas de suelo urbanizable del PGO de 2003 no desarrolladas en las dos décadas posteriores a su aprobación.

El sistema de núcleos se ajusta a la jerarquía del PIOH (Decreto 307/2011): la cabecera comarcal de Frontera-Tigaday (categoría III a) del PIOH); los Polos Turísticos Ambientales de Las Puntas y Pozo de la Salud (categoría III b)); los Asentamientos Tradicionales tipo I (Sabinosa, Los Llanillos, Los Mocanes y Los Polvillos) y tipo II (Las Breñas y Agua Nueva); y los asentamientos agrícolas (SRAG) dispersos en la matriz agraria. Sobre este sustrato gravita una elevadísima concentración de figuras de protección ambiental, que afectan a más del 70 % del término municipal, en coherencia con la condición de Reserva de la Biosfera y Geoparque Mundial de la UNESCO.

3.2.2. Identificación de ámbitos de actuación

Del modelo descrito resulta una caracterización de los ámbitos de gestión netamente distinta de la de un municipio de transformación urbana. La intervención no recae, mayoritariamente, sobre grandes operaciones de nueva urbanización, sino sobre espacios intersticiales, remates de borde urbano, viarios incompletos, pequeñas dotaciones y redes de servicios, en suelo ya urbanizado o en asentamientos con ordenación pormenorizada suficiente. Esta realidad sitúa a las Actuaciones Urbanísticas Aisladas como pieza central del modelo.

El ámbito sujeto a ejecución sistemática es residual: se reduce, en la alternativa preferente, a un Suelo Urbano No Consolidado de aproximadamente 6,97 hectáreas. La delimitación nominal de los ámbitos de actuación, sistemáticos y aislados, y el cuadro-resumen de unidades se difieren a la Aprobación Inicial [a concretar en la Aprobación Inicial].

3.2.3. Diagnóstico de la capacidad de gestión municipal

La Frontera contaba con 4.528 habitantes a 1 de enero de 2024 según el ISTAC (con cifras provisionales del INE de 4.660 habitantes para 2025). A pesar de ostentar competencias urbanísticas plenas (artículo 14 LSENPC), el municipio ejerce esas potestades sobre una estructura administrativa de capacidad limitada, singularmente, una sola plaza técnica de arquitectura y servicios de secretaría e intervención compartidos o a tiempo parcial, dato que condiciona materialmente el modelo de gestión y el horizonte de programación.

Consecuencia de gestión. A esta limitación se suman la estrechez estructural de la Hacienda Local, con dependencia de transferencias y fondos finalistas, y la prevalencia de los regímenes de protección sobre el territorio. De estos condicionantes deriva, no como una rebaja de las garantías del derecho urbanístico, sino como su aplicación proporcionada a la escala municipal, la opción por un modelo de gestión predominantemente asistemático y por un horizonte de ejecución dilatado. La proporcionalidad es, en este punto, exigencia derivada del principio de interdicción de la arbitrariedad (artículo 9.3 de la Constitución), del principio de eficacia (artículo 103.1 de la Constitución) y del principio de necesidad y proporcionalidad (artículo 4 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público).

3.3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA APLICABLES

3.3.1. Gestión sistemática: unidades de actuación y sistemas de actuación

La ejecución sistemática se articula mediante la delimitación de una unidad de actuación con un sistema de ejecución (compensación, cooperación, concierto o ejecución empresarial), con plena aplicación de la equidistribución (artículos 279 a 287 LSENPC y 24 a 48 RGE), de las cesiones, de la urbanización y de la participación pública en las plusvalías (artículo 18.1 TRLSRU). Su presupuesto material es la concurrencia objetiva de una actuación de transformación urbanística (artículo 7.1 TRLSRU) o la imposición de esta vía por la clase y categoría del suelo. La elección del sistema se rige por el artículo 205 LSENPC, con preferencia por los sistemas privados cuando concurren los presupuestos del artículo 208 LSENPC.

Carácter residual en La Frontera. Eliminado el suelo urbanizable y reducido el Suelo Urbano No Consolidado a unas 6,97 hectáreas, la gestión sistemática queda reservada a ese residuo. Es precisamente en él donde operan los plazos breves y encadenados del artículo 6 RGE y el riesgo de reclasificación por inactividad del artículo 7.3 RGE, lo que obliga a una programación cuidadosa de su primer cuatrienio (capítulo 6). El cuadro-resumen de unidades, con superficie, sistema, uso predominante y titularidad, se difiere a la Aprobación Inicial [a concretar en la Aprobación Inicial].

3.3.2. Gestión asistemática: actuaciones aisladas

Se denomina ejecución asistemática a aquella que no se articula mediante unidad de actuación con sistema sistemático, sino mediante instrumentos de gestión directa, proporcionados y concertados, aplicados sobre suelos ya urbanizados o sobre asentamientos con ordenación pormenorizada suficiente. No constituye una excepción precaria ni una práctica informal: es una técnica funcional de ejecución expresamente reconocida, a través de las Actuaciones Urbanísticas Aisladas (AUA) del artículo 259 LSENPC, desarrolladas por los artículos 128 a 133 RGE. Su empleo es coherente con la innecesariedad de reparcelación material en suelo urbano consolidado (artículo 29.c RGE) y en suelo rústico de asentamiento rural no incluido en unidad (artículo 29.d RGE).

Las AUA previstas comprenden, con carácter orientativo: aperturas o mejoras viarias de pequeña entidad para completar, rematar o conectar el viario existente; obtención de pequeñas dotaciones e instalaciones complementarias; urbanización de espacios intersticiales; conexión y refuerzo de infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, singularmente en el entorno de las zonas protegidas del agua de Pozo Los Padrones y Pozo Tigaday; remates de borde urbano y mejoras de accesibilidad universal; y operaciones de mejora ambiental y paisajística. Cada AUA delimitada por el Plan o por instrumento posterior identificará su objeto material y finalidad pública, su ámbito y delimitación cartográfica, los costes estimados, los sujetos afectados, el sistema de financiación previsto y el procedimiento de ejecución, en garantía del deber de motivación (artículo 35 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre). Cuando la ordenación pormenorizada sea suficientemente precisa, la ejecución podrá articularse directamente mediante proyectos técnicos de obras (artículo 295 LSENPC y artículo 55 RGE).

3.3.3. Urbanismo asistemático concertado

Definición y diferenciación. La realidad de un municipio como La Frontera no consiste en “hacer ciudad nueva”, sino en completar, rematar, regularizar, coser y dotar lo ya existente. Para esa microgestión urbana, jurídicamente segura y técnicamente proporcionada, el urbanismo asistemático concertado constituye el cauce conveniente y dominante en el suelo urbano consolidado y en los asentamientos rurales. A diferencia de la gestión sistemática, que reparte beneficios y cargas en una unidad de actuación mediante reparcelación, la concertación no es un sistema de ejecución autónomo, sino un modo de articular pactadamente, dentro del marco legal, el ejercicio reglado de las potestades públicas: el convenio no sustituye a la ley ni dispensa de los deberes legales; ordena, calendariza y compromete prestaciones recíprocas (artículos 288 a 294 LSENPC y 49 a 54 RGE).

Supuestos de aplicación en La Frontera. El cauce concertado es idóneo, señaladamente, en los Asentamientos Tradicionales y en los suelos rústicos de asentamiento (artículo 36 LSENPC), donde permite, sin desnaturalizar el núcleo, ensanchar un camino, regularizar parcelas, obtener un pequeño espacio público o resolver un acceso, mediante normalización de fincas (artículos 44 y 132 RGE), cesiones por convenio (artículo 259.2 LSENPC) y contribuciones especiales (artículo 259.3 LSENPC y artículo 157 RGE).

Mecanismos de compensación de cargas y condiciones de los acuerdos. La compensación entre propietarios, cuando exista pluralidad de afectados, puede articularse por reparcelación económica (artículo 286 LSENPC) o por acuerdo voluntario, evitando la reparcelación material plena cuando esta no resulte materialmente exigible. La formalización de los acuerdos exige memoria justificativa (artículo 289 LSENPC), información pública, aprobación por el órgano competente (artículo 292 LSENPC) e inscripción en el registro centralizado de convenios (artículo 293 LSENPC y artículo 53 RGE). A efectos operativos, el Plan dispone de una batería depurada de modelos de convenio de ejecución asistemática, sistematizada en cuatro familias funcionales y diez tipos, cuya disponibilidad convierte la previsión del Plan en operatividad inmediata:

Tipo	Denominación	Finalidad nuclear	Encaje normativo
A.1	Normalización de fincas	Ajuste geométrico sin redistribución de aprovechamientos	Arts. 288-294 LSENPC; art. 44/132 RGE
B.1	Reparcelación material asistemática	Redistribución física en ámbito acotado	Arts. 288-294 LSENPC
B.2	Reparcelación económica	Compensación dineraria entre propietarios	Art. 286 + arts. 288-294 LSENPC
B.3	Reparcelación voluntaria unánime	Equidistribución por acuerdo pleno	Arts. 288-294 LSENPC
C.1	Cesión voluntaria de suelo dotacional	Obtención de suelo sin expropiación	Art. 259.2 + arts. 288-294 LSENPC

Tipo	Denominación	Finalidad nuclear	Encaje normativo
C.2	Financiación de la urbanización	Reparto del coste de obras (beneficio especial)	Art. 259.3 LSENPC; arts. 28-37 TRLRHL
C.3	Monetización de deberes	Sustitución económica afecta al PPS	Arts. 288-294 LSENPC; art. 51 TRLSRU
D.1	Gestión concertada (marco general)	Encuadre convencional genérico	Arts. 288-294 LSENPC
D.2	Actuación de dotación	Cumplimiento de deberes por incremento	Art. 7.1.b TRLSRU; arts. 288-294 LSENPC
D.3	Asentamientos rurales	Regularización y dotación de núcleos rurales	Art. 36 LSENPC; arts. 128-133 RGE

Fuente: Dictamen técnico-jurídico de tipología de convenios (UTE, mayo de 2026) e ISE (ap. 5.2). Todos los modelos quedan sujetos al régimen procedimental común de los artículos 288 a 294 LSENPC.

Límites y cautelas indispensables. La conveniencia del modelo no relaja sus límites: indisponibilidad de la potestad de planeamiento, el convenio es siempre de gestión, nunca de planeamiento (artículo 290.1.c LSENPC); prohibición de prestaciones más gravosas que las legales, nulas de pleno derecho (artículo 294.2 LSENPC); improcedencia para encubrir actuaciones de transformación del artículo 7.1 TRLSRU, con motivación reforzada de la calificación asistemática; exigencia de beneficio especial real en las contribuciones especiales, conforme a la doctrina “Guanarteme” (STS de 23 de septiembre de 2008, recurso 4731/2004); prioridad de la cesión in natura sobre la monetización, afecta al patrimonio público de suelo (artículo 51 TRLSRU); y fundamentación del convenio en planeamiento estable, pues la nulidad del planeamiento al que sirve comporta la del convenio por falta de causa y objeto (STS de 23 de noviembre de 2022, recurso 7929/2021), con devolución de prestaciones en monetizaciones inválidas (SSTS de 4 y 7 de julio de 2024).

3.3.4. Convenios urbanísticos

Los convenios urbanísticos se regulan en la Sección 3.ª del Capítulo VIII del Título V LSENPC (artículos 288 a 294) y se desarrollan en los artículos 49 a 54 RGE. La legislación distingue los convenios de planeamiento, que comprometen la modificación de la ordenación, de los convenios de gestión, que articulan su ejecución. El presente PGO emplea exclusivamente convenios de gestión, en estricto respeto de la indisponibilidad de la potestad de planeamiento (artículo 290.1.c LSENPC).

Su régimen comprende el concepto, principios y objeto (artículo 288 LSENPC y 49 RGE), la memoria justificativa (artículo 289 LSENPC), el contenido mínimo (artículo 290 LSENPC y 50 RGE), la celebración y perfeccionamiento (artículo 291 LSENPC y 51 RGE), la competencia para su aprobación (artículo 292 LSENPC y 52 RGE), la publicidad mediante registro centralizado (artículo 293 LSENPC y 53 RGE) y los límites materiales (artículo 294 LSENPC y 54 RGE), entre ellos la nulidad de las prestaciones más gravosas que las legalmente exigibles (artículo 294.2 LSENPC). El convenio

no patrimonializa potestades públicas ni puede sustituir las garantías legales: es instrumento de articulación pactada de su ejercicio reglado.

3.4. RÉGIMEN DE GESTIÓN POR CATEGORÍAS DE SUELO

3.4.1. Suelo Urbano Consolidado

En el Suelo Urbano Consolidado de Frontera-Tigaday, al que se aplica el régimen introducido por el Decreto-ley 15/2020, de 10 de septiembre, los deberes de completar la urbanización para alcanzar la condición de solar (artículo 56.1.b LSENPC) se cumplen mediante actuaciones aisladas, aun cuando resten obras de urbanización pendientes, sin que ello imponga la ejecución sistemática. Las actuaciones previsibles, corrección de déficits dotacionales, mejora del espacio público focal, refuerzo del saneamiento, se ejecutarán mediante AUA (artículo 259 LSENPC), licencia directa, proyectos técnicos de obras (artículo 295 LSENPC) y, cuando proceda, contribuciones especiales (artículos 28 a 37 TRLRHL). No procede imponer al suelo urbano consolidado cargas generalizadas de urbanización en ausencia de una actuación de transformación motivada, conforme a la doctrina del Tribunal Supremo (STS de 23 de septiembre de 2008, “Guanarteme”).

3.4.2. Suelo Urbano No Consolidado

En el Suelo Urbano No Consolidado, la regla es la ejecución sistemática por el sistema que el Plan delimite, conforme a los criterios del artículo 205 LSENPC y con preferencia por los sistemas privados (artículo 208 LSENPC). Solo con carácter excepcional, y previa motivación precisa de la inviabilidad o innecesariedad de la gestión sistemática en atención a las circunstancias del suelo y de la edificación, podrá sustituirse el sistema por actuaciones aisladas. En La Frontera, este suelo se reduce a un residuo aproximado de 6,97 hectáreas, sobre el que operan los plazos del artículo 6 RGE y el riesgo de reclasificación del artículo 7.3 RGE, lo que exige fijar plazos propios en la Aprobación Inicial.

3.4.3. Suelo Urbanizable Sectorizado

Coherencia con el modelo. La alternativa preferente del Borrador no contempla suelo urbanizable, al haberse suprimido las 38,11 hectáreas clasificadas como tales por el PGO de 2003 y no desarrolladas en veinte años. En consecuencia, el Plan no prevé, en esta fase, ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado, por lo que no procede formular para ellos un régimen de gestión específico. Se deja expresa constancia de esta no previsión en garantía de la coherencia interna del documento. Si, excepcionalmente, alguna fase ulterior incorporase un ámbito de esta clase, le resultaría de aplicación el régimen general de la transformación urbanística: plan parcial, delimitación de sectores, sistema de ejecución y equidistribución plena (artículos 18 TRLSRU; 205, 208 y 279 a 287 LSENPC), con el informe de sostenibilidad económica y la programación que ello exige.

3.4.4. Suelo Urbanizable No Sectorizado

Por idéntica razón, el Borrador no contempla Suelo Urbanizable No Sectorizado ni, por tanto, condiciones de sectorización o de gestión diferida asociadas a esta categoría. La eventual incorporación futura de suelo de esta clase quedaría sujeta a las condiciones de sectorización y al régimen de transformación antes referido, y debería justificarse de modo reforzado frente a la decisión estructural de contención del modelo y frente a los condicionantes ambientales que afectan a más del 70 % del término municipal.

3.4.5. Suelo rústico: asentamientos y sistemas generales

El suelo rústico es, junto al urbano consolidado, el ámbito material principal de la gestión en La Frontera. En los suelos rústicos de asentamiento rural y agrícola (artículos 34 a 36 LSENPC), la intervención se articula mediante actuaciones aisladas y normalización de fincas, conforme al régimen específico de los artículos 128 a 133 RGE, con la regla de innecesariedad de reparcelación del artículo 29.d RGE y la normalización del artículo 132 RGE, con respeto a las características formales preexistentes y a la diferenciación tipo I / tipo II del PIOH. En cuanto a los sistemas generales y dotaciones de incidencia supramunicipal, en particular el viario insular y las infraestructuras hidráulicas y energéticas articuladas con el modelo de autosuficiencia, su obtención y gestión se coordinan con el Cabildo Insular de El Hierro y el Gobierno de Canarias mediante la planificación sectorial y los convenios de colaboración, conforme a las modalidades del capítulo 5. En los Polos Turísticos Ambientales (Las Puntas y Pozo de la Salud), la gestión combina las AUA para las actuaciones complementarias con los regímenes turísticos de la Ley 14/2019.

3.5. MECANISMOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Y CESIONES

3.5.1. Criterios de reparto de beneficios y cargas

El principio de equidistribución, reparto justo de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, se aplica con la intensidad que cada situación material requiere. En los ámbitos sistemáticos, el proyecto de reparcelación es el único instrumento de equidistribución (artículo 31 RGE), con plena aplicación de los artículos 279 a 287 LSENPC y 24 a 48 RGE. La propia legislación reconoce, sin embargo, su innecesariedad en suelo urbano consolidado (artículo 29.c RGE) y en suelo rústico de asentamiento rural no incluido en unidad (artículo 29.d RGE), así como técnicas de menor intensidad: la regularización de fincas (artículo 280.1.a LSENPC), la normalización (artículo 44 RGE) y la reparcelación económica (artículo 286 LSENPC). En el modelo asistemático concertado, la compensación entre propietarios se articula por convenio o por contribución especial, sin necesidad de reparcelación material plena cuando esta no resulte materialmente exigible.

3.5.2. Cesiones obligatorias

Las cesiones de equidistribución, suelo dotacional, espacios libres y participación pública en las plusvalías (artículo 18.1.b TRLSRU), se exigen únicamente cuando concurre una actuación de transformación urbanística (artículo 7.1 TRLSRU), es decir, en el residuo de Suelo Urbano No Consolidado. En el suelo urbano consolidado no proceden tales cesiones en ausencia de

transformación motivada. Las reservas legales de vivienda sometida a algún régimen de protección pública (artículos 18 y 20 TRLSRU y régimen autonómico) se aplicarán, en su caso, en los ámbitos de transformación que el Plan delimite, difiriéndose a la Aprobación Inicial su concreción y cuantificación [a concretar en la Aprobación Inicial].

3.5.3. Modalidades de obtención de dotaciones y sistemas generales

La obtención del suelo dotacional y de los sistemas generales se ordena conforme al principio de prioridad de las vías concertadas y de la cesión in natura sobre la monetización y la expropiación:

- **Cesión obligatoria y gratuita** en los ámbitos de transformación, integrada en el proyecto de reparcelación (artículo 18 TRLSRU).
- **Cesión voluntaria por convenio** (artículo 259.2 LSENPC y artículos 288 a 294 LSENPC), vía preferente en suelo urbano consolidado y asentamientos, que evita el justiprecio, los intereses y el riesgo de contencioso.
- **Expropiación** (Título VII LSENPC), de aplicación residual, incluida la expropiación por demora en el deber de adquirir el suelo de sistemas generales (artículo 258 LSENPC).
- **Ocupación directa y permuta**, como modalidades complementarias para la obtención anticipada de terrenos con cargo a aprovechamientos futuros o mediante intercambio patrimonial.

La financiación de las obras de urbanización asociadas a la obtención dotacional puede recaer, total o parcialmente, sobre los beneficiarios mediante contribuciones especiales (artículo 259.3 LSENPC y artículos 28 a 37 TRLRHL).

3.6. PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN

3.6.1. Fases y prioridades de actuación

La priorización de las actuaciones atiende a su interés público, a la demanda real y a la capacidad municipal de gestión. Condicionan el resto de la programación las actuaciones estructurantes o desbloqueadoras, que aseguran la funcionalidad básica de las redes, refuerzo del saneamiento y la depuración, garantía del abastecimiento ligada a las zonas protegidas del agua, y conexión del viario estructurante, por su efecto habilitante sobre las actuaciones de borde y de mejora. La identificación nominal y la prelación de cada actuación se remiten a la Aprobación Inicial [a concretar en la Aprobación Inicial].

3.6.2. Vinculación con el Documento de Programación

La programación de la ejecución es contenido propio de la ordenación pormenorizada (artículo 137.1.g LSENPC) y presupone la determinación del carácter público o privado del sistema (artículo 137.1.e LSENPC). El Reglamento de Gestión y Ejecución es la norma que regula con mayor detalle la temporalización: su artículo 6 obliga al planeamiento a fijar plazos máximos para cada hito y

establece plazos subsidiarios que operan solo en defecto de los del plan; su artículo 7 regula las consecuencias del incumplimiento, incluida la reclasificación del suelo a rústico, sin derecho a indemnización, transcurridos cinco años desde la aprobación de la ordenación pormenorizada sin que se haya presentado iniciativa para determinar el sistema de ejecución (artículo 7.3 RGE). El cuadro siguiente sintetiza las determinaciones que la legislación canaria exige al PGO en materia de programación, que la Aprobación Inicial deberá incorporar de forma expresa:

Determinación	Instrumento	Norma
Previsiones de programación y gestión de la ejecución	Ordenación pormenorizada	Art. 137.1.g) LSENPC
Determinación del sistema de ejecución (público o privado)	Ordenación pormenorizada	Art. 137.1.e) LSENPC
Informe de sostenibilidad económica (costes e ingresos)	Documentación del PGO	Arts. 140 LSENPC y 65 RPC
Fijación de plazos máximos para cada hito de ejecución	Planeamiento urbanístico	Art. 6 RGE
Plazos subsidiarios para la gestión y ejecución	Reglamentario	Art. 6.2 RGE
Consecuencias del incumplimiento (cambio, sustitución, reclasificación)	Reglamentario	Art. 7 RGE
Informe de seguimiento cuatrienal de efectos	Instrumento de ordenación	Art. 214 LSENPC
Plazo de aprobación de instrumentos de iniciativa privada	Procedimiento	Art. 202 LSENPC

Tabla 1. Síntesis de las determinaciones exigibles al PGO en materia de programación. RPC: Reglamento de Planeamiento (Decreto 181/2018); RGE: Reglamento de Gestión y Ejecución (Decreto 183/2018).

3.6.3. Estimación de plazos

La ejecución de las previsiones de la ordenación pormenorizada de La Frontera exige una programación a largo plazo, en un horizonte de entre veinte y treinta años. No se trata de una opción discrecional, sino de una exigencia de proporcionalidad y de sostenibilidad económica (artículo 22.4 TRLSRU): un Plan que pretendiera ejecutar el conjunto de sus previsiones en plazos breves sería, para la capacidad real del municipio, materialmente inejecutable. La LSENPC no impone un horizonte máximo único; opera como referencia el seguimiento cuatrienal del artículo 214 LSENPC, que se traduce en la estructuración del programa de actuación en cuatrienios sucesivos, siendo el primero el de mayor vinculación.

Conciliación con los plazos breves del RGE. Los plazos breves y encadenados del artículo 6 RGE y las consecuencias del incumplimiento del artículo 7 RGE, entre ellas la reclasificación a rústico del

artículo 7.3, que marca un horizonte de ejecución efectiva de aproximadamente ocho a diez años, se proyectan sobre los suelos sujetos a ejecución sistemática con sistema pendiente (el residuo de SUNC). El grueso de la ordenación, suelo urbano consolidado y asentamientos, se ejecuta de forma asistemática, incremental y dependiente de la disponibilidad presupuestaria, con un horizonte necesariamente más dilatado. Ambos planos no se contradicen: el Plan respeta los ciclos cortos en el residuo sistemático y programa a 20-30 años el conjunto de la gestión asistemática, ordenada en cuatrienios encadenados conforme al cuadro orientativo siguiente:

Período	Horizonte	Actuaciones asignadas (orientativo)
1.er cuatrienio (vinculación máxima)	Años 1-4	AUA de corrección de déficits y seguridad; actuaciones estructurantes de redes; iniciativa del sistema en el SUNC residual (para evitar las consecuencias del art. 7 RGE); primeras normalizaciones y convenios de gestión.
2.º cuatrienio	Años 5-8	Remates de borde urbano; dotaciones de núcleo; ejecución de la urbanización del SUNC con iniciativa privada activa; concertación en asentamientos.
Medio plazo (3.º-4.º)	Años 9-16	Continuidad de la mejora incremental en suelo consolidado y asentamientos; obtención gradual de dotaciones por convenio; actuaciones supramunicipales cofinanciadas.
Largo plazo (5.º-7.º)	Años 17-30	Completamiento de redes y urbanización pendiente; desarrollos condicionados a disponibilidad presupuestaria; revisión de la programación.

Tabla 2. Programación por cuatrienios en horizonte de 20-30 años (a partir del art. 214 LSENPC y de los criterios de faseado del ISE). La asignación nominal de cada actuación se concretará en la Aprobación Inicial [a concretar en la Aprobación Inicial].

3.7. FINANCIACIÓN DE LA EJECUCIÓN

3.7.1. Fuentes de financiación

La financiación de la ejecución se sustenta en una combinación de fuentes ajustada al modelo asistemático y a la estrechez estructural de la Hacienda Local:

- **Financiación privada de los ámbitos sistemáticos:** cesiones y cargas de urbanización repercutidas a la promoción (artículo 18 TRLSRU).
- **Fondos propios municipales:** ingresos tributarios (IBI, ICIO, tasas y licencias y, en su caso, IIVTNU), presupuesto ordinario y operaciones de crédito.
- **Contribuciones especiales** (artículos 28 a 37 TRLRHL): ingreso afecto a las obras de urbanización asistemáticas, hasta el 90 % del coste (artículo 31 TRLRHL), con beneficio especial real y exclusión del valor del suelo cedido gratuitamente (artículo 31.2.c TRLRHL) y previa ordenanza fiscal específica (artículo 34 TRLRHL).

- **Transferencias del Cabildo y del Gobierno de Canarias** para infraestructuras de alcance insular y regional, e instrumentos del Régimen Económico y Fiscal de Canarias.
- **Fondos europeos y de regeneración urbana** (FEDER, FEADER y programas de cohesión, y fondos de rehabilitación y regeneración del medio urbano), especialmente congruentes con el modelo asistemático.

La cuantificación de cada fuente, la inversión por cuatrienio y el balance coste-ingreso se difieren a la Aprobación Inicial [a concretar en la Aprobación Inicial].

3.7.2. Cargas de urbanización

En los ámbitos sometidos a ejecución sistemática, las cargas y las cesiones recaen sobre la promoción privada (artículo 18 TRLSRU), sin exposición financiera ordinaria para el Ayuntamiento, y se concentran en el residuo de Suelo Urbano No Consolidado. Cuando una actuación presente déficit de viabilidad, la Aprobación Inicial deberá identificarla y prever la aportación pública directa o la financiación complementaria, motivando su encaje en la capacidad presupuestaria y en el cuatrienio correspondiente. En los ámbitos asistemáticos, las cargas de urbanización se trasladan a los beneficiarios mediante contribuciones especiales (artículo 259.3 LSENPC y artículo 157 RGE).

3.7.3. Instrumentos de colaboración público-privada

La colaboración público-privada se canaliza, principalmente, a través de los convenios de gestión (artículos 288 a 294 LSENPC), de la ejecución por sistemas privados en el residuo sistemático (artículo 208 LSENPC) y de la concertación con propietarios en suelo consolidado y asentamientos, conforme a la tipología sistematizada en el apartado 3.3. Este esquema reduce sustancialmente la exposición financiera de la Hacienda Local y resulta congruente con el juicio del ISE.

Sostenibilidad económica. El modelo es económicamente sostenible y viable para las Administraciones implicadas, y de manera señalada para la Hacienda de La Frontera, conforme concluye el ISE sobre la base del dimensionamiento contenido del modelo, la corrección del sobredimensionamiento residencial heredado, la prevalencia de la gestión asistemática y un reparto de cargas que preserva la suficiencia financiera estructural del municipio. La perspectiva del análisis es temporalmente prolongada, abarcando el coste recurrente de mantenimiento durante toda la vida útil de infraestructuras y servicios (artículo 22.4 TRLSRU; STS de 30 de marzo de 2015, recurso 1587/2013). El estándar de suficiencia material del documento económico y el deslinde entre los artículos 22.4 y 22.5 TRLSRU se ajustan a la doctrina más reciente del Tribunal Supremo (STS 521/2026, de 27 de abril, recurso 7183/2023); la omisión del documento económico que corresponda determina la nulidad de pleno derecho del instrumento (SSTS 912/2022 y 992/2022).

3.8. MECANISMOS DE SEGUIMIENTO Y CONTROL

3.8.1. Indicadores de ejecución

El seguimiento de la ejecución se ordena en torno al informe cuatrienal de efectos ambientales y territoriales (artículo 214 LSENPC), que opera como horizonte de evaluación periódica del Plan. A tal fin se propone una batería de indicadores objetivos, cuyos valores umbral de alerta se fijarán en la Aprobación Inicial:

Indicador	Fuente de datos	Responsable	Periodicidad
Grado de ejecución de las AUA programadas por cuatrienio	Expediente municipal de gestión	Servicios técnicos	Anual / cuatrienal
Ratio coste de mantenimiento / ingresos corrientes	Liquidación presupuestaria	Intervención	Anual
Suelo dotacional obtenido por convenio frente a expropiación	Registro de convenios; inventario	Secretaría / técnicos	Bienal
Recaudación por contribuciones especiales afecta a obras	Ordenanzas; liquidaciones	Intervención / tesorería	Anual
Iniciativa de sistema presentada en el SUNC (control art. 7.3 RGE)	Expediente de gestión	Servicios técnicos	Anual
Financiación finalista captada (Cabildo, Gobierno, UE)	Convenios y resoluciones	Intervención / Alcaldía	Anual

Tabla 3. Indicadores de seguimiento de la ejecución. Los valores umbral de alerta se fijarán en la Aprobación Inicial [a concretar en la Aprobación Inicial].

3.8.2. Registro de solares

El Plan prevé, como instrumento de disciplina y de fomento de la edificación, la creación y llevanza de un registro municipal de solares y edificios a rehabilitar, vinculado al cumplimiento de los deberes de edificación, conservación y rehabilitación que la LSENPC impone al estatuto del propietario. Este registro permite documentar las situaciones de incumplimiento y activar, en su caso, las consecuencias previstas en el ordenamiento. La concreta regulación del registro, su contenido, procedimiento de inscripción y efectos, se remite a la Normativa de Ordenación Pormenorizada y a su desarrollo en la Aprobación Inicial [a concretar en la Aprobación Inicial], en coherencia con el carácter propio de la fase de Borrador.

3.8.3. Incumplimiento de deberes urbanísticos y ejecución subsidiaria

El incumplimiento de los deberes urbanísticos despliega las consecuencias reguladas en el artículo 7 RGE: la declaración de incumplimiento, el cambio del sistema de ejecución o la ejecución por sustitución y, de modo singularmente relevante en el residuo sistemático, la reclasificación del suelo a rústico, sin derecho a indemnización, transcurridos cinco años sin iniciativa para determinar

el sistema (artículo 7.3 RGE). En los supuestos de inactividad o resistencia privada que impidan ejecutar una previsión pública necesaria, la Administración podrá acudir a la ejecución subsidiaria y, como instrumento de cierre de aplicación residual, a la expropiación (Título VII LSENPC y artículo 258 LSENPC), con causa de utilidad pública o interés social efectivamente acreditada, proporcionalidad y motivación reforzada (artículo 33.3 de la Constitución; artículo 35 de la Ley 39/2015; doctrina del Tribunal Constitucional, STC 166/1986, FJ 13). Toda decisión de gestión deberá quedar trazada documentalmente en el expediente, en garantía del principio de seguridad jurídica (artículo 9.3 de la Constitución).

3.9. CONCLUSIONES

El conjunto de actuaciones previstas en la ordenación pormenorizada de La Frontera es ejecutable y económicamente sostenible para la Hacienda municipal, a condición de programarse en un horizonte largo, de veinte a treinta años, y de ejecutarse, en suelo urbano consolidado y asentamientos rurales, mediante el urbanismo asistemático concertado. La estrategia responde, en suma, a tres exigencias convergentes:

1. **Legalidad.** El modelo encaja estrictamente en el marco normativo vigente, artículos 196 a 259 LSENPC, concordantes del RGE, artículos 28 a 37 TRLRHL y régimen general del TRLSRU, reservando la equidistribución sistemática para los supuestos en que efectivamente se justifica.
2. **Proporcionalidad.** Cada instrumento se ajusta a la escala, naturaleza, clase de suelo y efectos jurídico-económicos de la actuación, evitando tanto el sobredimensionamiento de ámbitos como la infrainstrumentación (artículos 9.3 y 103.1 de la Constitución; artículo 4 de la Ley 40/2015).
3. **Operatividad.** La previsión expresa de instrumentos directos, ágiles y ejecutables, AUA, proyectos de obras, convenios de gestión, contribuciones especiales y normalización de fincas, con la expropiación como cierre residual, permite al Ayuntamiento materializar efectivamente las determinaciones de su planeamiento.

Condicionantes críticos. Operan transversalmente tres condicionantes: la estrechez estructural de la Hacienda Local; la limitada capacidad administrativa del municipio; y la prevalencia de regímenes de protección ambiental sobre más del 70 % del término. De ellos se deriva la necesidad del horizonte largo y del cauce asistemático, que no son una rebaja de las garantías del derecho urbanístico, sino su aplicación proporcionada a la escala municipal.

Advertencia de validez. La Aprobación Inicial deberá incorporar un documento económico con mayor cuantificación que el presente Borrador, identificando el tipo de cada actuación (artículo 7 TRLSRU) para ubicar correctamente el análisis de sostenibilidad económica (artículo 22.4) y el de viabilidad de las actuaciones sobre el medio urbano (artículo 22.5), así como las determinaciones de programación de la Tabla 1. La omisión del documento económico que corresponda determina la nulidad de pleno derecho del instrumento (STS 521/2026; SSTS 912/2022 y 992/2022).

Naturaleza de Borrador. Conforme al nivel propio de esta fase, las determinaciones nominales — delimitación de unidades y de AUA, cuadros de superficies, importes de inversión y ordenanzas fiscales— y la cuantificación económica se difieren a la Aprobación Inicial, sin anticipar contenidos propios de fases posteriores.

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

11:31:12 +01'00'

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

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