

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

CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA CONFORMACIÓN DEL CATÁLOGO DE IMPACTOS



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

CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA CONFORMACIÓN DEL CATÁLOGO DE IMPACTOS

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. OBJETO Y NATURALEZA DEL CATÁLOGO DE IMPACTOS (ARTÍCULO 152 LSENPC)	6
1.1. DEFINICIÓN Y OBJETO DEL CATÁLOGO DE IMPACTOS	6
1.2. NATURALEZA JURÍDICA E INSTRUMENTAL	6
1.3. DISTINCIÓN RESPECTO AL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN (ARTÍCULO 151 LSENPC)	7
1.4. DISTINCIÓN RESPECTO AL CATÁLOGO DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL 5.ª LSENPC	8
1.5. PRESUPUESTO DE APLICACIÓN: LA PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD	8
2. CRITERIOS DE IDENTIFICACIÓN E INCLUSIÓN EN EL CATÁLOGO	10
2.1. CRITERIOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN	10
2.2. CRITERIOS DE EXCLUSIÓN	10
2.3. UMBRALES DE IMPACTO PAISAJÍSTICO	11
2.4. METODOLOGÍA DE IDENTIFICACIÓN Y LEVANTAMIENTO DE DATOS	11
3. OBJETIVOS DEL CATÁLOGO	13
3.1. OBJETIVOS AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICOS	13
3.2. OBJETIVOS DE DISCIPLINA URBANÍSTICA	13
3.3. OBJETIVOS DE INTEGRACIÓN EN EL PLANEAMIENTO GENERAL MUNICIPAL	14
3.4. OBJETIVOS DE COORDINACIÓN CON EL CABILDO INSULAR	14
4. MEDIDAS CORRECTORAS TIPIFICADAS	15
4.1. CATÁLOGO DE MEDIDAS CORRECTORAS	15
4.2. CRITERIOS DE ASIGNACIÓN DE MEDIDAS SEGÚN NIVEL DE IMPACTO	16
4.3. CARÁCTER VINCULANTE Y EJECUTIVIDAD DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS	16
5. ESTRUCTURA DE LA FICHA TIPO	17
6. PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN Y RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO	20
6.1. INTEGRACIÓN EN EL PGO O FORMULACIÓN AUTÓNOMA	20
6.2. PARTICIPACIÓN DEL CABILDO INSULAR	20
6.3. DOCUMENTACIÓN MÍNIMA DEL CATÁLOGO	21
7. ADVERTENCIAS JURÍDICO-PRÁCTICAS	22
7.1. LA INCLUSIÓN EN EL CATÁLOGO NO EQUIVALE A LEGALIZACIÓN	22
7.2. RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN SOBRE EDIFICACIONES CATALOGADAS	22
7.3. TENSIÓN ENTRE TOLERANCIA PASIVA (PRESCRIPCIÓN) Y FUNCIÓN CORRECTIVA ACTIVA	22

7.4. TUTELA SUPRAMUNICIPAL DEL CABILDO INSULAR	23
7.5. RELACIÓN CON EL RÉGIMEN TRANSITORIO DERIVADO DEL DECRETO 11/1997	23

1. OBJETO Y NATURALEZA DEL CATÁLOGO DE IMPACTOS (ARTÍCULO 152 LSENPC)

Este apartado delimita el objeto del Catálogo de Impactos, caracteriza su naturaleza jurídica híbrida y lo deslinda de los demás catálogos del sistema, fijando su presupuesto de aplicación.

1.1. DEFINICIÓN Y OBJETO DEL CATÁLOGO DE IMPACTOS

El Catálogo de Impactos es el instrumento, regulado en el artículo 152 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSENPC), destinado a inventariar las construcciones en suelo rústico que deterioran el paisaje rural y a imponer sobre ellas las medidas de corrección que procedan. El artículo 152.1 LSENPC dispone que el catálogo recogerá la relación de construcciones existentes en suelo rústico que, *por sus características tipológicas o compositivas, deterioren de forma notoria el paisaje rural*, y respecto de las cuales hubiera transcurrido el plazo para el ejercicio de las acciones de restablecimiento de la legalidad urbanística; su elaboración corresponde a los ayuntamientos *en colaboración con el Cabildo Insular respectivo*.

De este enunciado se desprenden los tres elementos que definen el objeto del instrumento: un elemento locacional (la construcción se sitúa en suelo rústico), un elemento de afección (deterioro notorio del paisaje rural por causa tipológica o compositiva) y un elemento temporal-jurídico (la prescripción de la acción de restablecimiento de la legalidad). La concurrencia de los tres es condición necesaria para la inclusión en el catálogo y, a la vez, criterio rector de su delimitación frente a otras figuras (apartados 1.3 y 1.4).

El contenido material del catálogo se articula, conforme al artículo 152.2 LSENPC, mediante fichas individualizadas que determinan las medidas correctoras aplicables, que pueden consistir en demolición total o parcial, rehabilitación o adaptación a la tipología tradicional de la zona (desarrolladas en el apartado 4). El catálogo es, por tanto, simultáneamente un *inventario* de impactos y un *programa de corrección* de los mismos.

1.2. NATURALEZA JURÍDICA E INSTRUMENTAL

Se argumenta la naturaleza híbrida del instrumento —ambiental-paisajística y disciplinaria-urbanística— y se descarta tanto su carácter legalizador como su consideración de renuncia a la potestad pública.

El Catálogo de Impactos presenta una naturaleza híbrida. De un lado, es un **instrumento de gestión ambiental y paisajística**: su finalidad primaria no es preservar bienes de valor, sino identificar afecciones negativas sobre el paisaje rural e imponer su corrección, en coherencia con la consideración del paisaje como recurso protegible por la legislación ambiental y de evaluación ambiental estratégica (Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y su trasposición autonómica). De otro lado, es un **instrumento de disciplina urbanística activa**: opera sobre construcciones irregulares respecto de las cuales la acción de restablecimiento de la legalidad ha prescrito, transformando lo que sería una mera tolerancia forzosa en una intervención correctora obligatoria.

De esta caracterización derivan dos precisiones esenciales que recorren todo el documento. Primera: el catálogo no es un mecanismo de legalización; la inclusión de una construcción no sana su irregularidad de origen ni le confiere conformidad con el ordenamiento (apartado 7.1). Segunda: tampoco constituye una renuncia al ejercicio de la potestad pública; antes bien, la reorienta desde la potestad disciplinaria ordinaria —ya inoperante por prescripción— hacia la potestad de planeamiento, que habilita la imposición de medidas correctoras de eficacia ejecutiva (apartado 7.3). El catálogo es, en suma, la respuesta activa del planeamiento ante una realidad consolidada que el ordenamiento ya no puede revertir por vía sancionadora.

1.3. DISTINCIÓN RESPECTO AL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN (ARTÍCULO 151 LSENPC)

Se deslinda el Catálogo de Impactos del Catálogo de Protección, por su objeto, presupuesto, efectos y régimen procedimental.

Aunque ambos instrumentos comparten denominación catalográfica y técnica de fichas, su lógica es opuesta. El Catálogo de Protección del artículo 151 LSENPC tiene por objeto identificar bienes —inmuebles, espacios o elementos— merecedores de protección por sus valores (arquitectónicos, etnográficos, históricos, paisajísticos o ambientales) y someterlos a un régimen de preservación. El Catálogo de Impactos del artículo 152 LSENPC, por el contrario, identifica construcciones que generan impacto negativo y las somete a un régimen de corrección. No cabe, por ello, atribuir al Catálogo de Impactos efectos protectores ni, a la inversa, tratar como impacto corregible aquello que el Catálogo de Protección ampara por su valor.

El siguiente cuadro sistematiza las diferencias:

Criterio	Catálogo de Protección (art. 151 LSENPC)	Catálogo de Impactos (art. 152 LSENPC)
Finalidad	Preservar bienes de valor.	Corregir impactos negativos sobre el paisaje rural.
Presupuesto de aplicación	Existencia de valor patrimonial, cultural, paisajístico o ambiental.	Deterioro notorio del paisaje rural y prescripción de la acción de restablecimiento.
Objeto catalogado	Bienes singulares dignos de protección.	Construcciones irregulares en suelo rústico.
Efecto de la inclusión	Sujeción a régimen de conservación y limitación de intervenciones.	Sujeción a medidas correctoras obligatorias; no legaliza la edificación.
Régimen procedimental autónomo	Reglas de los planes especiales de ordenación (art. 151 LSENPC).	Integración en el planeamiento general o elaboración autónoma (art. 152.3 LSENPC).

1.4. DISTINCIÓN RESPECTO AL CATÁLOGO DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL 5.ª LSENPC

Se diferencia el Catálogo de Impactos del catálogo de edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, y se explica la posible concurrencia de ambos sobre una misma edificación.

La Disposición Adicional 5.ª LSENPC ordena que el planeamiento general —o el plan especial que lo desarrolle— contenga un catálogo comprensivo de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero, por el que se regula la constitución de un censo de edificaciones no amparadas por licencia y se establecen los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición, que no hayan quedado integradas en suelo urbano o rústico de asentamiento o que resulten disconformes con el nuevo planeamiento. Su función es habilitar la autorización del uso (residencial, agrícola o ganadero) de tales edificaciones censadas, previa acreditación de su estabilidad, seguridad y adecuación, dentro del régimen de fuera de ordenación.

La diferencia de objeto es nítida: el catálogo de la DA 5.ª persigue la integración y autorización de uso de edificaciones censadas; el Catálogo de Impactos del artículo 152 persigue la corrección del impacto paisajístico de construcciones cuya acción de restablecimiento ha prescrito, con independencia de que hubieran sido o no censadas en su día. El primero parte de un dato administrativo (la inscripción en el censo del Decreto 11/1997); el segundo parte de un dato material (el deterioro notorio del paisaje) y de un dato temporal (la prescripción).

Ambos instrumentos pueden concurrir sobre una misma edificación. Una edificación censada conforme al Decreto 11/1997, no integrada en suelo urbano o de asentamiento, puede a la vez deteriorar de forma notoria el paisaje rural. En tal caso procede su doble tratamiento, con efectos complementarios y no excluyentes: el régimen de la DA 5.ª regulará la eventual autorización de su uso, mientras que el Catálogo de Impactos determinará las medidas correctoras del impacto paisajístico, de modo que la autorización de uso quede, en su caso, condicionada a la previa o simultánea ejecución de dichas medidas. La ficha tipo (apartado 5) prevé los campos necesarios para identificar esta concurrencia y articular ambos regímenes.

1.5. PRESUPUESTO DE APLICACIÓN: LA PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD

Se precisa el presupuesto temporal-jurídico del catálogo y se distinguen las distintas figuras de extinción por el transcurso del tiempo en materia de disciplina urbanística.

El artículo 152.1 LSENPC supedita la catalogación a que haya transcurrido el plazo para el ejercicio de las acciones de restablecimiento de la legalidad urbanística. Este presupuesto exige distinguir con rigor tres figuras que el régimen de protección de la legalidad urbanística de la LSENPC —Título IX, en particular su artículo 361, y Título X, sobre el régimen sancionador— mantiene diferenciadas:

- a) **Prescripción de la infracción urbanística:** extingue la posibilidad de imponer una sanción por la comisión de la infracción, una vez transcurrido el plazo de prescripción aplicable según la tipificación de la conducta (régimen sancionador de la LSENPC; el artículo 408 regula el inicio del cómputo de la prescripción de infracciones y sanciones).

- b) **Caducidad o prescripción de la acción de restablecimiento de la legalidad:** extingue la posibilidad de ordenar, por la vía disciplinaria ordinaria, la restauración del orden jurídico perturbado —señaladamente, la demolición o reposición—. El artículo 361 LSENPC fija en cuatro años, desde la total terminación de las actuaciones sujetas a licencia urbanística (dos años para las sujetas a comunicación previa), la limitación temporal para incoar el procedimiento de restablecimiento; transcurrido dicho plazo sin incoación, decae la potestad de restablecimiento por la vía ordinaria. Es esta figura, y no la anterior, la que el artículo 152.1 toma como presupuesto del catálogo.
- c) **Imprescriptibilidad en supuestos cualificados:** en los supuestos legalmente tasados —entre otros, el dominio público y determinadas categorías de suelo rústico de protección— la potestad de restablecimiento no está sometida a plazo (artículo 361 LSENPC). En esos supuestos no se cumple el presupuesto del artículo 152.1 y la construcción no es catalogable como impacto, sino susceptible de restauración de la legalidad (véase el apartado 2.2, criterios de exclusión).

La consecuencia dogmática es central: la prescripción de la acción de restablecimiento no legaliza la edificación ni extingue su carácter de construcción en situación irregular; únicamente impide adoptar medidas de restauración por la vía disciplinaria ordinaria. La edificación queda en situación de fuera de ordenación (situación legal de las construcciones preexistentes; artículos 159 y 160 LSENPC), no en situación de conformidad. El Catálogo de Impactos opera precisamente sobre ese estado: no revierte la irregularidad —no puede—, pero impone su corrección al amparo de la potestad de planeamiento. La acreditación de la prescripción para cada edificación es, por ello, requisito documental del expediente (apartado 6.3).

2. CRITERIOS DE IDENTIFICACIÓN E INCLUSIÓN EN EL CATÁLOGO

Este apartado fija los criterios de inclusión y exclusión, los umbrales de impacto que graduarán las medidas correctoras y la metodología de levantamiento de datos.

2.1. CRITERIOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN

La identificación de las edificaciones susceptibles de inclusión en el Catálogo de Impactos del PGO de Fronteras atenderá, de forma acumulativa y motivada, a los siguientes criterios:

- a) **Criterios tipológicos y compositivos.** Tipología constructiva ajena o contraria a la arquitectura vernácula o tradicional de la zona; empleo de materiales, colores, volúmenes o formas incompatibles con el paisaje rural circundante; presencia de elementos prefabricados, naves industriales, construcciones auxiliares de gran porte o tipologías propias de suelo urbano trasladadas a entornos rurales.
- b) **Criterios paisajísticos.** Deterioro notorio del paisaje rural en el sentido del artículo 152.1 LSENPC; afectación de cuencas o corredores visuales de relevancia territorial; visibilidad desde vías pecuarias, caminos rurales, carreteras o miradores; contraste cromático o volumétrico con el entorno natural o agrícola.
- c) **Criterios de localización y clasificación del suelo.** Emplazamiento en suelo rústico de protección ambiental, natural, paisajística, cultural, hidrológica, forestal, minera o agraria (categorías y subcategorías del artículo 34 LSENPC); proximidad a espacios naturales protegidos, zonas de especial conservación o hábitats prioritarios; ubicación en áreas de especial sensibilidad territorial determinadas por el planeamiento insular o municipal.
- d) **Criterios jurídico-urbanísticos.** Transcurso acreditado de la limitación temporal de la potestad de restablecimiento (artículo 361 LSENPC); ausencia de licencia o título habilitante; incompatibilidad con el planeamiento vigente al tiempo de la construcción o con el que aprueba el PGO; situación de fuera de ordenación, sobrevenida o ab initio (artículos 159 y 160 LSENPC).
- e) **Criterios relacionados con el Decreto 11/1997 y la DA 5.ª LSENPC.** Si la edificación fue censada al amparo del Decreto 11/1997, habrá de determinarse si quedó integrada en suelo urbano o de asentamiento o si permanece en fuera de ordenación bajo el régimen de la DA 5.ª LSENPC, así como si fue ya objeto de medidas correctoras en el planeamiento precedente o es objeto de primera catalogación de impactos en el marco del PGO.

2.2. CRITERIOS DE EXCLUSIÓN

Queda excluida de la inclusión en el Catálogo de Impactos, aun cuando pudiera generar impacto visual, la edificación que se encuentre en alguno de los siguientes supuestos:

- a) Edificación con licencia válida y vigente al tiempo de su construcción y conforme con el planeamiento aplicable, por no concurrir el presupuesto de irregularidad.

- b) Edificación incluida en el Catálogo de Protección del artículo 151 LSENPC, sujeta a régimen de preservación y no de corrección.
- c) Edificación cuya acción de restablecimiento de la legalidad no haya prescrito, por no concurrir el presupuesto temporal del artículo 152.1 LSENPC.
- d) Edificación respecto de la cual esté en curso un expediente de restauración de la legalidad, que debe sustanciarse por su cauce propio (artículo 361 LSENPC y Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias).
- e) Edificación situada en dominio público o en sus zonas de servidumbre o afección, sometida a un régimen sectorial específico de actuación y, en su caso, a acción de restablecimiento imprescriptible.

2.3. UMBRALES DE IMPACTO PAISAJÍSTICO

Para graduar las medidas correctoras (apartado 4) se establecen cuatro niveles de impacto, que la ficha de cada edificación deberá motivar técnicamente:

- **Impacto leve.** Alteración perceptible pero tolerable del paisaje rural; tipología próxima a la tradicional o corregible mediante intervenciones menores; afectación visual restringida o filtrada por vegetación o topografía.
- **Impacto moderado.** Tipología discordante en materiales o volumen; impacto visual relevante pero no dominante en la cuenca visual; corrección posible mediante adaptación tipológica o rehabilitación.
- **Impacto severo.** Alta discordancia tipológica y paisajística; visibilidad amplia desde vías o espacios públicos; afección significativa al carácter del paisaje rural; corrección posible solo mediante intervención sustancial o demolición parcial.
- **Impacto crítico.** Incompatibilidad con los valores del paisaje protegido o del suelo rústico de emplazamiento; imposibilidad de corrección por medio distinto de la demolición total; especial sensibilidad territorial (espacios naturales protegidos, cuencas visuales de alta relevancia, dominio público adyacente).

2.4. METODOLOGÍA DE IDENTIFICACIÓN Y LEVANTAMIENTO DE DATOS

La identificación y evaluación de las edificaciones se apoyará en una metodología contrastada que asegure la trazabilidad de cada inclusión: trabajo de campo y visitas in situ; análisis catastral y fotogramétrico; contraste con ortofotografías históricas para estimar el año aproximado de construcción y, con ello, el cómputo de la prescripción; consulta al Registro de la Propiedad y al expediente municipal de disciplina urbanística; y coordinación con el Cabildo Insular para el acceso

al censo del Decreto 11/1997 y a la información ambiental y paisajística insular. El resultado del levantamiento se vuelca en la ficha tipo del apartado 5, que opera como soporte documental homogéneo de cada edificación catalogada.

3. OBJETIVOS DEL CATÁLOGO

Este apartado expone los objetivos del instrumento en sus cuatro dimensiones: ambiental-paisajística, de disciplina urbanística, de integración en el planeamiento y de coordinación insular.

3.1. OBJETIVOS AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICOS

El Catálogo de Impactos del PGO de Fronteras persigue:

- a) La identificación exhaustiva y sistemática de los impactos negativos que las construcciones irregulares en suelo rústico generan sobre el paisaje rural del municipio;
- b) La definición de medidas correctoras proporcionadas al nivel de impacto, orientadas a recuperar o mejorar los valores paisajísticos afectados;
- c) La integración de criterios paisajísticos en el planeamiento general como instrumento de corrección activa, y no solo de regulación preventiva;
- d) La articulación del catálogo con la evaluación ambiental estratégica del PGO, en particular con el Documento Inicial Estratégico, conforme a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, y su trasposición autonómica; y
- e) La contribución a los objetivos de protección del paisaje rural derivados de la legislación canaria de espacios naturales y de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales aplicables en el ámbito insular.

3.2. OBJETIVOS DE DISCIPLINA URBANÍSTICA

Lejos de constituir un instrumento de tolerancia pasiva, el catálogo persigue en este plano:

- a) Configurar un mecanismo de corrección activa que permita imponer, desde el planeamiento, medidas correctoras obligatorias sobre edificaciones irregulares cuya acción de restablecimiento ordinaria ha prescrito;
- b) Superar el estado de inactividad disciplinaria derivado de la prescripción mediante la activación de mecanismos correctores de carácter planificadorio;
- c) Fijar plazos, responsables y condiciones de ejecución de las medidas, dotando al catálogo de eficacia ejecutiva;
- d) Generar un instrumento de seguimiento y control del grado de ejecución por el ayuntamiento y el Cabildo Insular; y
- e) Articular el catálogo con el régimen de fuera de ordenación de las edificaciones incluidas (artículos 159 y 160 LSENPC), precisando las condiciones de intervención sobre ellas durante la vigencia del PGO.

3.3. OBJETIVOS DE INTEGRACIÓN EN EL PLANEAMIENTO GENERAL MUNICIPAL

El catálogo busca insertarse coherentemente en el sistema de instrumentos del PGO, de modo que:

- a) Las edificaciones incluidas reciban un régimen jurídico claro y determinado, superando la incertidumbre de la mera prescripción;
- b) Las medidas correctoras sean vinculantes y ejecutables al amparo del planeamiento aprobado;
- c) El catálogo sea coherente con la clasificación y categorización del suelo rústico del PGO (artículo 34 LSENPC) y con la ordenación pormenorizada de cada zona; y
- d) El catálogo sea actualizable mediante los mecanismos de modificación del PGO o, en su caso, del catálogo autónomo aprobado al amparo del artículo 152.3 LSENPC.

3.4. OBJETIVOS DE COORDINACIÓN CON EL CABILDO INSULAR

Dado que el artículo 152.1 LSENPC ordena elaborar el catálogo «en colaboración con el Cabildo Insular respectivo», son objetivos del instrumento:

- a) Garantizar la participación del Cabildo Insular en todas las fases de elaboración;
- b) Articular los mecanismos de coordinación interadministrativa necesarios para el acceso al censo del Decreto 11/1997, a los registros insulares de protección y a la información ambiental y paisajística del Cabildo;
- c) Asegurar la coherencia del catálogo con los instrumentos de ordenación insular — señaladamente el Plan Insular de Ordenación— y con los planes de los espacios naturales protegidos que afecten al término municipal; y
- d) Establecer al Cabildo Insular como órgano de tutela supramunicipal y de seguimiento en la ejecución de las medidas correctoras, en ejercicio de sus competencias de ordenación del territorio insular.

4. MEDIDAS CORRECTORAS TIPIFICADAS

Este apartado tipifica las medidas correctoras del artículo 152.2 LSENPC, las correlaciona con los umbrales de impacto y precisa su carácter vinculante y ejecutivo.

4.1. CATÁLOGO DE MEDIDAS CORRECTORAS

Conforme al artículo 152.2 LSENPC, las medidas correctoras de cada ficha podrán consistir en:

- a) **Demolición total.** Procede ante impacto crítico, cuando no es posible la corrección por ninguna otra medida, cuando la situación territorial o jurídica hace inviable cualquier intervención alternativa (dominio público, espacios naturales protegidos con prohibición expresa, viales) o cuando la edificación carece de utilidad funcional actual o potencial compatible con el suelo rústico.
- b) **Demolición parcial.** Procede cuando una parte determinada (ampliaciones, anexos, plantas añadidas) es la causa principal del impacto y su eliminación restituye una situación paisajística y tipológicamente aceptable, manteniendo el remanente con las medidas de acondicionamiento que correspondan.
- c) **Rehabilitación.** Procede ante impacto leve o moderado, cuando la edificación puede adecuarse mediante obras de mejora de sus condiciones constructivas, estéticas y de integración paisajística, sin alteración tipológica sustancial.
- d) **Adaptación a la tipología tradicional de la zona.** Procede cuando la edificación, aun discordante, puede reconvertirse tipológica y compositivamente mediante obras que la aproximen a los patrones de la arquitectura rural vernácula. Esta medida exige definir en la ficha las condiciones tipológicas de referencia de la zona —materiales, cubiertas, colores, proporciones y huecos—.
- e) **Combinación de medidas.** En edificaciones complejas con niveles de impacto distintos según la parte o elemento considerado, podrá proponerse una combinación de las anteriores, detallando qué parte queda sujeta a cada medida.

A efectos de definir las condiciones tipológicas de referencia de la medida de adaptación, podrán adoptarse parámetros propios de la arquitectura tradicional canaria —cubierta inclinada de teja cerámica como solución dominante, muros de contención y cerramientos con piedra natural del lugar y mampostería careada, eliminación de materiales reflectantes salvo el vidrio, gama cromática en blancos, teja y pardos con texturas mates, y arbolado de atenuación visual en el entorno inmediato—. Estos parámetros se incorporan *únicamente como referencia tipológica*, debiendo concretarse para cada zona del término municipal en el seno del PGO y al amparo del régimen de la LSENPC.

4.2. CRITERIOS DE ASIGNACIÓN DE MEDIDAS SEGÚN NIVEL DE IMPACTO

La correspondencia preferente entre nivel de impacto y medida correctora es la siguiente, sin perjuicio de la motivación individualizada que cada ficha debe contener:

Nivel de impacto	Medida correctora preferente	Medidas alternativas admisibles
Leve	Rehabilitación	Adaptación tipológica menor
Moderado	Adaptación tipológica	Rehabilitación con condicionantes / Demolición parcial
Severo	Demolición parcial	Adaptación tipológica sustancial
Crítico	Demolición total	Ninguna alternativa admisible

4.3. CARÁCTER VINCULANTE Y EJECUTIVIDAD DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS

Las medidas correctoras del catálogo son vinculantes para los propietarios desde la entrada en vigor del PGO o, en su caso, del catálogo autónomo aprobado al amparo del artículo 152.3 LSENPC. Su incumplimiento en el plazo fijado en la ficha habilitará al ayuntamiento para la ejecución subsidiaria con cargo al propietario, conforme al régimen general de ejecución forzosa de los actos administrativos y a las previsiones del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre. Durante el período de ejecución, el régimen de intervención sobre la edificación queda limitado a las actuaciones estrictamente necesarias para el mantenimiento de la seguridad estructural, quedando prohibidas las obras de ampliación, reforma o modificación de uso, en coherencia con la situación de fuera de ordenación (artículos 159 y 160 LSENPC; apartado 7.2).

5. ESTRUCTURA DE LA FICHA TIPO

Este apartado fija el modelo normalizado de ficha que deberá cumplimentarse para cada edificación incluida en el catálogo, organizado en siete bloques (A a G).

La ficha constituye el soporte documental homogéneo de cada edificación catalogada. Sus campos se corresponden con los criterios de identificación (apartado 2), los umbrales de impacto (apartado 2.3) y las medidas correctoras (apartado 4), de modo que la propia ficha permita aplicar y motivar las determinaciones del catálogo. El modelo mínimo es el siguiente:

CATÁLOGO DE IMPACTOS — ARTÍCULO 152 LSENPC · PGO DE FRONTERAS

FICHA DE IDENTIFICACIÓN Y MEDIDAS CORRECTORAS

BLOQUE A — IDENTIFICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Número de ficha	Código único de identificación en el catálogo
Referencia catastral	Referencia catastral completa de la parcela
Polígono / Parcela	Polígono y número de parcela
Localización	Paraje, camino o zona del término municipal de Fronteras
Coordenadas UTM	X / Y / Huso
Fotografía de la edificación	Insertar fotografía o fotomontaje; indicar fecha de toma
Ortofoto de situación	Insertar extracto de ortofoto con señalización de la parcela

BLOQUE B — DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Tipología constructiva	Vivienda unifamiliar / Almacén agrícola / Nave / Vivienda colectiva / Otra
Superficie construida total (m²)	m² aproximados según medición catastral o de campo
Número de plantas	Plantas sobre rasante / bajo rasante
Materiales predominantes	Hormigón / Mampostería / Bloque / Madera / Prefabricado / Mixto
Cubierta	Plana / Inclínada: teja cerámica / fibrocemento / chapa metálica / otra
Año aproximado de construcción	Año o período estimado; fuente: ortofoto, catastro, testimonio
Estado de conservación	Bueno / Regular / Deficiente / Ruinoso
Uso actual	Residencial / Agrícola / Ganadero / Almacén / Abandonado / Mixto

BLOQUE C — CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Clasificación del suelo (PGO)	Suelo rústico
Categoría del suelo rústico	Conforme al art. 34 LSENPC: protección ambiental / natural / paisajística / cultural / hidrológica / forestal / minera / agraria / de asentamiento / común
Planeamiento insular aplicable	Plan Insular de Ordenación; indicar determinaciones aplicables
Espacios naturales protegidos afectados	Indicar si la parcela está dentro o en la zona de influencia de un ENP
Dominio público o servidumbres	Indicar si existe afectación de dominio público o servidumbres legales

BLOQUE D — SITUACIÓN JURÍDICO-URBANÍSTICA

Título habilitante de construcción	Licencia: SÍ / NO — número y fecha si existe
Situación respecto a la legalidad	Sin licencia / Obra sin ajustar a licencia / Legalizada / Amparada por prescripción
Prescripción de la acción de restablecimiento	Prescrita: SÍ / NO / En análisis — fecha estimada de inicio y norma aplicable
Expediente de disciplina urbanística	Abierto: SÍ / NO / Archivado — referencia si procede
Situación respecto al Decreto 11/1997	Censada: SÍ / NO — referencia del censo si procede
Régimen conforme a DA 5.ª LSENPC	Aplica: SÍ / NO / Pendiente de determinación — motivar
Situación de fuera de ordenación	SÍ / No / Parcial — precepto aplicable (arts. 159 y 160 LSENPC)
Observaciones jurídicas	Particularidades relevantes del régimen jurídico

BLOQUE E — EVALUACIÓN DEL IMPACTO PAISAJÍSTICO

Grado de impacto paisajístico	LEVE / MODERADO / SEVERO / CRÍTICO
Criterios de impacto apreciados	Discordancia tipológica / cromática / volumen excesivo / visibilidad amplia / afectación de cuenca visual / proximidad a ENP / otra
Visibilidad desde espacios públicos	Alta / Media / Baja / Nula
Descripción del impacto	Descripción técnica motivada del impacto sobre el paisaje rural
Posibilidad de corrección sin demolición	SÍ / NO / Parcial — motivar

BLOQUE F — MEDIDA CORRECTORA PROPUESTA

Medida correctora asignada	Demolición total / Demolición parcial / Rehabilitación / Adaptación tipológica / Combinación
Descripción detallada de la medida	Descripción técnica precisa de las actuaciones que la integran
Condiciones tipológicas de referencia	En adaptación: materiales, cubiertas, colores, volúmenes y huecos de referencia para la zona
Motivación de la medida	Argumentación técnico-jurídica que justifica la medida según el nivel de impacto y las circunstancias
Plazo orientativo de ejecución	Años desde la entrada en vigor del PGO o del catálogo autónomo

BLOQUE G — SEGUIMIENTO Y CONTROL

Organismo responsable de seguimiento	Ayuntamiento de Fronteras / Cabildo Insular / Ambos — especificar responsabilidades
Acreditación de la ejecución	Certificación técnica / Acta de inspección / Informe del Cabildo
Consecuencias del incumplimiento	Ejecución subsidiaria / Sanción urbanística / Ambas
Observaciones	Circunstancias adicionales relevantes para el seguimiento

6. PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN Y RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO

Este apartado analiza las dos modalidades de formulación del catálogo, el alcance de la colaboración del Cabildo Insular y la documentación mínima del expediente.

6.1. INTEGRACIÓN EN EL PGO O FORMULACIÓN AUTÓNOMA

El artículo 152.3 LSENPC dispone que el catálogo de impactos «*se podrá integrar en la planificación general municipal o ser elaborado de forma autónoma*». Esta flexibilidad orgánica admite dos modalidades:

- a) **Integración en el PGO.** El catálogo forma parte del contenido del PGO como documento o anexo específico, y sigue su procedimiento de tramitación (aprobación inicial, información pública, informes sectoriales e insulares y evaluación ambiental estratégica, y aprobación definitiva por el pleno municipal, con remisión al Registro de Planeamiento de Canarias). Su modificación requiere la tramitación de una modificación del PGO (artículos 163 a 165 LSENPC).
- b) **Formulación autónoma.** El catálogo se formula como instrumento de ordenación independiente. Por remisión analógica al régimen del catálogo de protección formulado de forma independiente (artículo 151 LSENPC), su formulación, tramitación y aprobación se sujetan a las previsiones de los planes especiales de ordenación, cuya formulación y aprobación corresponden al ayuntamiento (artículo 147.1 LSENPC). Deberá precisarse en cada caso el contenido mínimo del expediente, que difiere respecto de la tramitación integrada en el PGO.
- c) **Opción recomendada para el PGO de Fronteras.** Se recomienda la integración del catálogo en el PGO, al permitir dotarlo de contenido desde el inicio, asegurar su coherencia con la clasificación y categorización del suelo rústico (artículo 34 LSENPC) y simplificar su tramitación conjunta. Sin perjuicio de ello, podrá optarse por la formulación autónoma cuando la magnitud del inventario o la necesidad de actualización periódica así lo aconsejen, manteniendo en todo caso la coordinación con el Cabildo Insular.

6.2. PARTICIPACIÓN DEL CABILDO INSULAR

La exigencia legal de elaborar el catálogo «en colaboración con el Cabildo Insular respectivo» (artículo 152.1 LSENPC) se concreta en:

- a) La participación del Cabildo en la identificación de edificaciones y en la determinación de criterios;
- b) La emisión de informe del Cabildo en la tramitación del catálogo;
- c) La posibilidad de suscribir convenio de colaboración interadministrativa para la gestión compartida del seguimiento; y

- d) El acceso del Cabildo a los datos del catálogo y al registro de ejecución de las medidas correctoras.

6.3. DOCUMENTACIÓN MÍNIMA DEL CATÁLOGO

El expediente del catálogo deberá contener, como mínimo:

- a) Memoria de criterios y objetivos (el presente documento).
- b) Relación y fichas individualizadas de todas las edificaciones incluidas (modelo del apartado 5).
- c) Plano de situación de las edificaciones catalogadas sobre la clasificación del suelo del PGO.
- d) Informe de sostenibilidad ambiental o documento equivalente en el marco de la evaluación ambiental estratégica del PGO (Ley 21/2013, de 9 de diciembre, y trasposición autonómica).
- e) Documentación acreditativa de la prescripción de la acción de restablecimiento para cada edificación incluida.
- f) Informe del Cabildo Insular sobre la colaboración prestada en la elaboración del catálogo (artículo 152.1 LSENPC).

7. ADVERTENCIAS JURÍDICO-PRÁCTICAS

Este apartado reúne las prevenciones de aplicación esenciales para evitar interpretaciones erróneas del alcance del catálogo y asegurar su correcta articulación con los demás regímenes.

7.1. LA INCLUSIÓN EN EL CATÁLOGO NO EQUIVALE A LEGALIZACIÓN

Debe subrayarse con la máxima claridad que la inclusión de una edificación en el Catálogo de Impactos del artículo 152 LSENPC carece de efectos legalizadores. La edificación permanece en situación irregular; la prescripción de la acción de restablecimiento únicamente impide su demolición por la vía disciplinaria ordinaria, pero no convierte la construcción en conforme con el ordenamiento. En consecuencia:

- a) La edificación no puede ser objeto de obras de ampliación, reforma sustancial o cambio de uso incompatibles con el suelo rústico y con las determinaciones del PGO;
- b) No puede transmitirse como solar edificable ni como edificación conforme al planeamiento;
- c) El propietario queda sujeto a las medidas correctoras de la ficha; y
- d) El régimen de intervención durante la vigencia del catálogo se limita al mantenimiento y a la ejecución de dichas medidas.

7.2. RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN SOBRE EDIFICACIONES CATALOGADAS

Las edificaciones incluidas quedan sujetas al régimen de fuera de ordenación (situación legal de las construcciones preexistentes; artículos 159 y 160 LSENPC). Por ello:

- a) Solo se admiten obras de conservación, mantenimiento y seguridad estructural;
- b) Se prohíben las obras de mejora o reforma que incrementen el valor de la edificación, salvo las necesarias para ejecutar las medidas correctoras de la ficha;
- c) La instalación de infraestructuras de suministro (agua, electricidad, telecomunicaciones) se condiciona a la previa ejecución de las medidas correctoras o a la acreditación de su inviabilidad técnica; y
- d) No podrán otorgarse nuevas licencias de edificación sobre la parcela en tanto no se hayan ejecutado las medidas correspondientes.

7.3. TENSION ENTRE TOLERANCIA PASIVA (PRESCRIPCIÓN) Y FUNCIÓN CORRECTIVA ACTIVA

El catálogo resuelve una tensión conceptual relevante. La prescripción de la acción de restablecimiento comporta una tolerancia forzosa de la situación irregular, por imposibilidad legal

de imponer la demolición ordinaria; el artículo 152 LSENPC, sin embargo, habilita una función correctiva activa que va más allá de esa tolerancia, permitiendo imponer medidas correctoras coercitivas. La clave dogmática es que tales medidas no se adoptan en ejercicio de la potestad disciplinaria ordinaria —ya prescrita—, sino de la potestad de planeamiento, de la que el catálogo es expresión. Esta habilitación tiene, no obstante, límites precisos:

- a) Proporcionalidad de la medida en relación con el impacto causado;
- b) Respeto al principio de seguridad jurídica en la fijación de plazos y condiciones; y
- c) Motivación técnica individualizada de cada medida en la ficha correspondiente.

7.4. TUTELA SUPRAMUNICIPAL DEL CABILDO INSULAR

El Cabildo Insular ejerce una función de tutela supramunicipal en la elaboración y seguimiento del catálogo, derivada de:

- a) La exigencia legal de colaboración del artículo 152.1 LSENPC;
- b) Sus competencias en materia de ordenación del territorio insular;
- c) Su posición como órgano de seguimiento de la ejecución de las medidas correctoras, según prevén las fichas tipo; y
- d) La necesaria coherencia entre el catálogo municipal, el Plan Insular de Ordenación y los planes de los espacios naturales protegidos insulares.

7.5. RELACIÓN CON EL RÉGIMEN TRANSITORIO DERIVADO DEL DECRETO 11/1997

El Catálogo de Impactos del artículo 152 LSENPC no sustituye ni absorbe el catálogo comprensivo de la DA 5.^a LSENPC, que tiene su propio presupuesto (edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997 no integradas en suelo urbano o de asentamiento). En el municipio de Fronteras coexistirán ambos instrumentos, por lo que habrá de determinarse, para cada edificación, a cuál corresponde su inclusión, o si procede la inclusión en ambos con efectos complementarios (apartado 1.4). El Decreto 11/1997 —en particular su artículo 8, sobre los supuestos de exclusión, y sus artículos 9 y siguientes, sobre el régimen del censo y de las autorizaciones— mantiene su vigencia operativa respecto de las situaciones jurídicas consolidadas bajo su amparo, reconocidas por la DA 5.^a LSENPC, si bien el marco de planeamiento en que se inscribe es hoy la LSENPC y no la normativa precedente.

El presente documento constituye la memoria de criterios y objetivos del Catálogo de Impactos del artículo 152 LSENPC, apta para su incorporación al expediente del Plan General de Ordenación de Fronteras y al Documento Inicial Estratégico que lo acompaña.

En Santa Cruz de La Palma, junio de 2026

El Gerente y
ARQUITECTO,

45273300P
ANGEL
MANUEL CARO
(R: U76712025)

Firmado digitalmente
por 45273300P
ANGEL MANUEL
CARO (R: U76712025)
Fecha: 2026.06.05
11:04:41 +01'00'

Fdo. Ángel Manuel Caro Cano

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

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