

Corralejo

entre dunas y volcanes



TOMO I

MEMORIA

1.	INTRODUCCIÓN	9
1.1	Antecedentes	9
1.2	Marco de actuación.....	18
1.3	Objetivos y organización de la estrategia	21
2.	RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE	25
2.1	Legislación de aplicación	25
2.1.1	Incentivos y medidas para la renovación y rehabilitación de la infraestructura y edificaciones turísticas	29
2.2	Legislación Sectorial	34
2.3	Instrumentos de ordenación territorial y urbanística.....	49
2.3.1	Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura.....	49
2.3.2	Planeamiento Urbanístico.....	57
3.	INFORMACIÓN	71
3.1	Descripción del ámbito de estudio	71
3.2	Introducción, características y delimitaciones espaciales de las variables ambientales.....	74
3.2.1	Introducción.....	74
3.2.2	Geología y áreas de interés geológico	74
3.2.3	Áreas de interés geológico	76
3.2.4	Geomorfología y áreas de interés geomorfológico.....	76
3.2.5	Áreas de interés geomorfológico	77
3.2.6	Condiciones climáticas	78
3.2.7	Hidrología.....	85
3.2.8	Vegetación y flora	85
3.2.9	Estatus de protección.....	89
3.2.10	Áreas de interés florístico	90
3.2.11	Fauna	91
3.2.12	Estatus de protección.....	94
3.2.13	Áreas de interés faunístico	97
3.2.14	Suelos	98
3.2.15	Capacidad agrológica	99
3.2.16	Calidad visual del paisaje	100

2º Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo

3.2.17	Patrimonio cultural	105
3.2.18	Calidad atmosférica	106
3.2.19	Bienestar social.....	107
3.2.20	Categorías de protección de espacios.....	107
3.2.21	Calidad de las aguas.....	109
3.2.22	Estudio básico de riesgos	110
3.2.23	Impactos ambientales	113
3.3	Transformación de la trama – serie evolutiva	123
3.4	Usos pormenorizados del suelo.....	129
3.5	Elementos y áreas de interés	133
3.6	Infraestructuras y servicios	134
3.6.1	Red viaria	134
3.6.2	Red de saneamiento	137
3.6.3	Red de abastecimiento	137
3.6.4	Red eléctrica y alumbrado público.....	137
3.6.5	Red de telecomunicaciones.....	138
3.6.6	Infraestructuras de gestión de residuos.....	138
3.7	Morfología urbana	139
3.8	Análisis de la edificación y del producto de los establecimientos turísticos alojativos	140
3.8.1	Tipología y altura de la edificación.....	140
3.8.2	Tipología, categoría y estado de tramitación de las plazas de los establecimientos turísticos alojativos.	143
3.8.3	Densidad de plazas alojativas	151
3.9	Encuestas	152
4.	DIAGNOSIS	156
4.1	Diagnóstico Ambiental	156
4.1.1	Diagnóstico descriptivo: Unidades ambientales	156
4.1.2	Unidades del espacio edificado	158
4.1.3	Unidades del soporte territorial	160
4.1.4	Diagnóstico de la problemática ambiental	164
4.1.5	Diagnóstico de la capacidad de uso	169
4.1.6	Diagnóstico de calidad para la conservación	170

4.1.7	Diagnóstico de limitaciones de uso.....	177
4.1.8	Diagnóstico de potencialidades	179
4.2	Evaluación de carencias y debilidades del ámbito	182
4.3	Análisis de amenazas como destino turístico	185
4.3.1	Dimensiones de calidad.....	185
4.3.2	Factores de calidad (elementos que aportan valor, grado y expectativas sobre un destino)	185
4.3.3	Ámbitos de responsabilidad para mejorar la calidad percibida en la zona propuesta	187
4.4	Definición de fortalezas y debilidades del núcleo	188
4.5	Diagnóstico de los establecimientos turísticos alojativos	192
5.	ESTRATEGIA	195
5.1	Criterios y objetivos.....	195
5.1.1	Criterios y objetivos ambientales	195
5.1.2	Criterios y objetivos socioeconómicos y urbanísticos.....	196
5.2	Modelo Turístico.....	198
5.2.1	Introducción.....	198
5.2.2	Retos de los productos turísticos.....	200
5.3	Líneas estratégicas	202
5.3.1	Apuesta por una ciudad turística con calidad e identidad en coherencia con el modelo propuesto.....	203
5.3.2	La ordenación y la gestión de Corralejo desde una concepción integral e integrada	203
5.3.3	Estrategias para la ordenación del espacio público y privado en Corralejo	205
5.3.3.1	Ordenación y potenciación del espacio público.....	211
5.3.3.2	La revitalización y rehabilitación del espacio privado	217
5.3.3.3	Creación de una identidad basada en las singularidades	217
5.3.3.4	Estimular e implantar la cultura de la calidad en el conjunto del destino	218
5.3.3.5	La participación de la sociedad en las iniciativas de rehabilitación	218
5.3.3.6	Estrategias de gestión y ejecución	219
5.3.3.7	Justificación del estándar de densidad de uso turístico	220
5.3.4	Estrategia ambiental	222
5.3.4.1	Recualificación ambiental del espacio edificado y de los paisajes en transformación.....	223
5.3.4.2	Recualificación y revalorización ambiental para el refuerzo de la identidad del núcleo.....	224
5.3.4.3	Extensión y recualificación ambiental de los espacios libres y zonas verdes.	227

5.3.4.4	Revalorización paisajística de los espacios de movilidad.	227
6.	ORDENACIÓN.....	231
6.1	Justificación del ámbito de actuación	231
6.2	Análisis de las Alternativas de ordenación	234
6.2.1	Alternativas en la especialización de usos.	234
6.2.2	Alternativas de las intervenciones en el espacio público.....	251
6.2.3	Alternativas de las intervenciones en el espacio privado.	256
6.2.3.1	Alternativa 0	269
6.2.3.2	Alternativa 1	270
6.2.3.3	Alternativa 2	271
6.2.3.4	Alternativa seleccionada de las intervenciones en el espacio privado.....	273
6.2.4	Alternativas de la estrategia de movilidad	273
6.2.4.1	Estrategia de movilidad Alternativa 0.....	273
6.2.4.2	Estrategia de movilidad Alternativa 1.....	275
6.2.4.3	Estrategia de movilidad Alternativa 2.....	277
6.2.4.4	Alternativa seleccionada de movilidad.....	279
6.2.5	Justificación de la alternativa seleccionada.....	279
6.3	Propuesta urbanística de ordenación para el núcleo turístico de Corralejo	279
6.3.1	Modificaciones generadas en la Propuesta de Ordenación a raíz del proceso de información pública.	279
6.3.2	Propuesta de ordenación respecto a la especialización de usos	282
6.3.3	Ámbito de Rehabilitación, Regeneración y Renovación turística	283
6.3.3.1	Metodología para el cálculo de los deberes de las Actuaciones de Dotación.....	286
6.3.4	Propuesta de Movilidad	293
6.3.5	Medidas, programas y actuaciones de las intervenciones públicas y privadas de la propuesta de ordenación	300
6.4	Sistematización de las intervenciones públicas y privadas propuestas	303
6.4.1	Intervenciones en espacio público.....	305
6.4.1.1	Sistema Costero.....	305
6.4.1.2	Sistema de Espacios Libres.....	306
6.4.1.3	Sistema Viario de Conexión.....	312
6.4.2	Intervenciones en el espacio privado.....	314
7.	CAPACIDAD TURÍSTICA RESPECTO AL PIOF Y ESTÁNDARES DE DENSIDAD.....	329

8.	CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO RESIDENCIAL Y TURÍSTICA DEL PLAN.....	333
9.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 34 DEL TRLOTENC	336
10.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 32 DEL TRLOTENC MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 9 DE LA LEY 14/2014 DE ARMONIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN EN MATERIA DE PROTECCIÓN DEL TERRITORIO Y DE LOS RECURSOS NATURALES.....	339
11.	ALTERACIONES DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE	343
12.	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA. LEGISLACIÓN ESTATAL.....	347
13.	INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES	350
13.1	Antecedentes	350
13.2	Alegaciones recibidas y contestación.....	351
13.3	Informes emitidos y consideraciones.....	362
13.3.1	Administraciones Sectoriales consultadas y consideraciones.	362
13.3.2	Informe emitido por el Ayuntamiento de La Oliva y consideraciones.....	388
13.3.3	Informes emitidos por la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial y consideraciones:	398
13.3.4	Informe emitido por la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial y consideraciones	439
13.4	Valoración conjunta de la propuesta del Segundo Plan de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad del sector turístico de Corralejo.....	440
13.5	Justificación de las modificaciones introducidas con respecto al documento sometido a información pública	441
13.6	Justificación de las modificaciones introducidas con respecto al documento para su aprobación definitiva sometido a la Ponencia Técnica de fecha 4 de mayo de 2015.....	450
14.	EQUIPO REDACTOR.....	452
	ANEXO 1 CÁLCULO DE LOS INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO Y CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL.....	454
	ANEXO 2 CORRECCIÓN DE ERRORES MATERIALES	459



1

introducción

1. INTRODUCCIÓN

La actividad turística representa un significativo porcentaje de la economía española y particularmente de la canaria, de ahí la transcendencia de que nuestros núcleos turísticos conserven o mejoren su posición. Muchos de ellos datan de las décadas de los años 60-70, o principios de los 80, habiéndose producido a lo largo de este periodo profundos cambios en este competitivo mercado como el surgimiento de nuevos destinos internacionales, inimaginable en el momento en que muchos de estos núcleos nacieron, o el cambio en los hábitos y exigencias de los consumidores.

Por otro lado, la actividad turística goza de una prolija regulación en nuestra comunidad, tanto en la normativa como en el planeamiento, complejizando a veces determinadas actuaciones. Por todo ello se hace necesario afrontar de manera eficaz, acciones que permitan el mantenimiento y mejora de estos núcleos como destinos atractivos y auténticos motores de nuestra economía.

1.1 Antecedentes

En 1997 se conoció el primer borrador del Libro Blanco del Turismo Canario del siglo XXI, que establece que el producto hegemónico del turismo canario ha llegado a su madurez y entra en una fase de agotamiento con riesgo de conducir a una crisis de viabilidad y rentabilidad. Entre otras estrategias y actuaciones, propone, en relación con la condición urbana de la oferta turística, planes de rehabilitación y uso del patrimonio disponible, plan de reestructuración y mejora de la planta de alojamiento y otras actuaciones de reordenación de la oferta, entre ellas el desarrollo de normas que fijen parámetros de saturación para evitar la superación de la capacidad de carga territorial de las áreas turísticas.

Otro precedente importante fue la iniciativa de la Consejería de Turismo y Transportes del Gobierno de Canarias que culminó con la aprobación del **Decreto 10/2001**, de 22 de enero, (BOC nº 17, de 5 de febrero de 2001), por el que se regulan los **estándares turísticos**, modificado parcialmente por Decreto 142/2010, de 4 de octubre (BOC nº 204, de 15 de octubre de 2010) por el que se regulan los estándares turísticos, determinando en el Título II los objetivos y criterios del planeamiento urbanístico para el diseño y ejecución de la urbanización turística. En este Decreto se establece la regulación de las condiciones de calidad del espacio turístico y de los productos mediante normas y estándares de densidad de alojamiento, de equipamiento, de espacios libres, de infraestructuras y servicios.

Así mismo, la cualificación turística ha tenido un fuerte impulso tras la aprobación de la **Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo**, texto legal que recoge un conjunto de medidas e incentivos para la renovación y mejora de la calidad de la oferta turística de los núcleos turísticos consolidados, que se han ido materializando, entre otras vías, mediante la concertación y la habilitación de actuaciones privadas de renovación que se han incluido en los novedosos planes de modernización,

mejora e incremento de la competitividad del sector turístico que se han aprobado en desarrollo de la misma.

En este marco, se elaboró el **Primer Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad Turística de Corralejo**, municipio de La Oliva, Fuerteventura, aprobado por Decreto 15/2012, de 17 de febrero (BOC 51, de 13 de marzo de 2012), después del plan de modernización de Puerto del Carmen, aprobado por Decreto 58/2011, de 4 de marzo (BOC 61, de 24 de marzo de 2011), junto con otros planes de modernización de los núcleos turísticos de: Costa Teguisse en Lanzarote (Decreto 15/2012, de 17 de febrero, BOC nº 51, 13 de marzo de 2012), Maspalomas Costa Canaria en Gran Canaria (Decreto 90/2012, de 22 de noviembre, BOC nº 3, 4 de Enero de 2013).

El desarrollo de iniciativas privadas de renovación auspiciadas en el marco de estos planes de modernización ha evidenciado lo acertado de la inclusión y la viabilidad de las citadas iniciativas en materia de cualificación turística.

La **Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias** que, deroga parcialmente la antes citada Ley 6/2009 de medidas urgentes, define el nuevo marco de incentivos en la renovación turística, a la par que desarrolla el objeto, alcance y contenido de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, insertándolos, disposición adicional Tercera, como instrumento de ordenación urbanística en el ámbito municipal, en el sistema de planeamiento de Canarias, dotando al proceso de cualificación de una dimensión temporal más amplia.

Al amparo de esta nueva Ley 2/2013 se han aprobado: el segundo Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto del Carmen en Lanzarote (Decreto 123/2013, 26 de diciembre) y el Plan de modernización, Mejora e incremento de la competitividad de Playa de Mogán, en Gran Canaria (Decreto 4/2014, de 23 de enero de 2014, BOC 28, de 23 de enero de 2014). Además se ha iniciado la tramitación de nuevos planes, entre los que se encuentran los de Morro Jable (Fuerteventura), Puerto de la Cruz y Puerto Santiago (ambos en Tenerife). Encontrándose en tramitación varios planes de modernización en las diferentes Islas y en las zonas turísticas delimitadas por los Planes Insulares de Ordenación.

LA EXPERIENCIA INTERNACIONAL Y ESPAÑOLA

En la bibliografía frecuente sobre el turismo se ha estudiado la preocupación por el agotamiento del modelo y la necesidad de regeneración de las áreas saturadas.

Los modelos turísticos son las clases de actividad turística que existen. Estos modelos son la suma de los negocios y de los elementos turísticos, en cierto modo podemos decir que un modelo turístico es lo que ofrece en su conjunto un destino turístico (la oferta) al turista (la demanda).

En los antecedentes históricos del Turismo como hubo tres modelos turísticos originales, el Turismo Cultural (el Grand Tour), el Turismo Religioso (peregrinaciones a lugares santos) y el Turismo de Salud (balnearios y casas de reposo). A estos modelos se sumaron a continuación el Turismo de Montaña y el Turismo de Playas (primero exclusivo de las elites y posteriormente extendido a las clases más populares). Y finalmente el agotamiento de los modelos tradicionales ha producido una atomización de los modelos turísticos.

LOS MODELOS TURÍSTICOS

Los primeros modelos turísticos.

Turismo Cultural

Turismo Religioso

Turismo de Salud

Los modelos turísticos en el nacimiento del Turismo Moderno.

Turismo de Descanso (Sol y Playa)

Turismo de Montaña

El "boom" del turismo natural.

Turismo Natural

Turismo Rural

Ecoturismo

La recuperación del Turismo Cultural.

El turismo de ocio.

Turismo de Juego

Turismo de Parques Temáticos

Turismo Gastronómico

Turismo de Espectáculos

El turismo deportivo.

Turismo Deportivo

Turismo de Aventura

Otros modelos

Turismo Social

Turismo Estudiantil

En Europa es a partir de 1980 cuando se reformula la reordenación y rehabilitación de núcleos turísticos como una estrategia sistemática y sobre todo con una referencia explícita a sus contenidos urbanísticos y ambientales como línea de actuación principal.

Es éste el modelo en el que el sector público asume protagonismo emprendedor, articulando la gestión y desarrollando acciones públicas. En Holanda, Scheveningen es un ejemplo muy temprano y significativo de regeneración de un núcleo en declive que se inició ya a finales de los años 60 como acciones de las autoridades públicas.

La característica fundamental de este proceso es la formación de entes ad hoc, normalmente en forma de consorcios o agencias de iniciativa pública, que se instituyen de forma mixta, con la participación de empresarios privados.

En España, las primeras decisiones operativas se produjeron en Baleares, cuya actividad legislativa fue la primera en asumir, dentro del territorio español, que la densidad territorial ha de ser el principal parámetro de calidad y de adecuación ambiental de la oferta turística, creando mecanismos para incentivar la reconversión de establecimientos hoteleros obsoletos.

A principios de los noventa se inician actuaciones significativas de regeneración de la oferta turística en la Costa Brava catalana, adoptando como objetivo básico la reconversión de la oferta orientada por el modelo de alojamiento masivo, sustituyendo "cantidad por calidad". Para ello promueven las actuaciones de renovación preferentemente a las de nueva construcción, protegen y recuperan el entorno de los núcleos turísticos, emprenden operaciones de adaptación de las estructuras urbanas al turismo residencial, reduciendo alturas y densidades de edificación, etc.

Los Planes de Excelencia Turística, referidos a la regeneración de los destinos maduros, programaron actuaciones de mejora ambiental y paisajística, equipamiento y espacios libres, infraestructuras y servicios urbanos, diversificación y cualificación de oferta turística, formación profesional y gestión empresarial.

En lo que se refiere a la regeneración de núcleos turísticos maduros, el Plan Integral de Calidad del Turismo Español (PCTE) asume como objetivo fundamental la calidad, y como objetivos asociados la desconcentración geográfica de la demanda, la diversificación de la oferta, la implantación de modelos de desarrollo sostenible, la creación de empleo nuevo y más cualificado en el sector y el incremento de rentabilidad turística.

La apuesta española y europea por un crecimiento basado en el conocimiento, la innovación, la mejora de la productividad y la sostenibilidad de la economía determinarán un nuevo marco de referencia para el sector que tendrá la oportunidad de realizar una aportación definitiva para la modernización económica y el bienestar social.

El turismo es un pilar en la evolución de la economía y sociedad españolas, que precisa renovar sus pautas de crecimiento para asegurar y maximizar su contribución al bienestar social, liderando la nueva era del turismo, marcada por el cambio tecnológico, la responsabilidad medioambiental y las demandas de la nueva sociedad.

Así mismo en el marco de la recuperación económica ,mediante la reconversión del sector inmobiliario y de la construcción y también la garantía de un modelo sostenible e integrador , tanto ambiental , como social y económico, requiere volcar todos los esfuerzos en aquellas actuaciones , es decir , las de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas, por ello , la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación y renovación urbanas , publicada en el B.O.E nº.153, en el artículo 3 dispone los “Fines comunes de las políticas públicas para un medio urbano más sostenible ,eficiente y competitivo” , estableciendo que los poderes públicos formularán y desarrollarán en el medio urbano las políticas de su respectiva competencia de acuerdo con los principios de sostenibilidad económica , social y medioambiental ,cohesión territorial , eficiencia energética y complejidad funcional para:

Mejorar la calidad y funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentar unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.

El informe de Evaluación de edificios previsto en el artículo 4, establece que cuando de conformidad con la normativa autonómica o municipal, exista que ya permita evaluar los extremos a) evaluación del estado de conservación del edificio ,evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio , éste se podrá completar con lo previsto en el apartado c) la certificación de eficiencia energética del edificio , si lo hay surtirá los mismo efectos que el informe regulado por esta Ley . Asimismo, cuando contenga todos los elementos requeridos de conformidad con aquella normativa, podrá surtir los efectos derivados de la misma, tanto en cuanto a la posible exigencia de la subsanación de las deficiencias observadas, como en cuanto a la posible realización de las mismas en sustitución y a costa de los obligados, con independencia de la aplicación de las medidas disciplinarias y sancionadoras que procedan, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

El Informe de Evaluación realizado por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refieran a la totalidad del edificio o complejo inmobiliario extenderá su eficacia “a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes”.

El Incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma el Informe de Evaluación regulado por este artículo (3), y la disposición transitoria primera tendrá la consideración de infracción urbanística, con el carácter y las consecuencias que atribuya la normativa urbanística aplicable al incumplimiento del deber de dotarse del informe de inspección técnica de edificios o equivalente, en el plazo expresamente establecido.

En la Disposición Transitoria primera, se establece el Calendario para la realización del Informe de Evaluación de los Edificios:

“Con el objeto de garantizar la calidad y sostenibilidad del parque edificado, así como para orientar y dirigir las políticas públicas que persigan tales fines, y sin perjuicio de que las Comunidades Autónomas aprueben una regulación más exigente y de lo que dispongan las ordenanzas municipales, la obligación de disponer del Informe de Evaluación regulado en el artículo 4, deberá hacerse efectiva, como mínimo, en relación con los siguientes edificios y en los plazos que a continuación se establecen:

Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva con una antigüedad superior a 50 años, en el plazo máximo de cinco años, a contar desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad, salvo que ya cuenten con una inspección técnica vigente, realizada de conformidad con su normativa aplicable y con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley. En este último caso, se exigirá el Informe de Evaluación cuando corresponda su primera revisión de acuerdo con aquella normativa, siempre que la misma no supere el plazo de diez años, a contar desde la entrada en vigor de esta Ley. Si así fuere, el Informe de Evaluación del Edificio deberá cumplimentarse con aquellos aspectos que estén ausentes de la inspección técnica realizada....”

La citada Ley también modifica la Ley de Propiedad Horizontal, Ley 49/1960, de 21 de julio, artículo 10 tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo a la Junta de Propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengán impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:

Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación.

También se modifica el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, Ley 49/1960 quedando redactado de la siguiente manera:

«Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes reglas:

La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados en el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de energías renovables, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, podrá ser acordada, a petición de cualquier propietario, por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación.

La comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior, sobre aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo. No obstante, si con posterioridad solicitasen el acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los suministros energéticos, y ello requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las adaptaciones realizadas en las preexistentes, podrá autorizárseles siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior respecto a los gastos de conservación y mantenimiento, la nueva infraestructura instalada tendrá la consideración, a los efectos establecidos en esta Ley, de elemento común.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1 b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

El establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, supongan o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirán el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Idéntico régimen se aplicará al arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble y el establecimiento o supresión de equipos o sistemas, no recogidos en el apartado 1, que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble. En este

último caso, los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a esta norma obligan a todos los propietarios. No obstante, si los equipos o sistemas tienen un aprovechamiento privativo, para la adopción del acuerdo bastará el voto favorable de un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación, aplicándose, en este caso, el sistema de repercusión de costes establecido en dicho apartado.

Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características.

No obstante, cuando por el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, se adopten válidamente acuerdos, para realizar innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, no exigibles y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privarse de la mejora o ventaja. Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal.

No podrán realizarse innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario, si no consta su consentimiento expreso.

La instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado en el aparcamiento del edificio, siempre que éste se ubique en una plaza individual de garaje, sólo requerirá la comunicación previa a la comunidad. El coste de dicha instalación y el consumo de electricidad correspondiente serán asumidos íntegramente por el o los interesados directos en la misma.

Los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación.

Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

Cuando la mayoría no se pudiese lograr por los procedimientos establecidos en los apartados anteriores, el Juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta, y

oyendo en comparecencia los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas.

Salvo en los supuestos expresamente previstos en los que no se pueda repercutir el coste de los servicios a aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo, o en los casos en los que la modificación o reforma se haga para aprovechamiento privativo, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en este artículo obligan a todos los propietarios.

En caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar resolverá lo procedente la Junta de propietarios. También podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.

Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras.»

Con fecha 11 de diciembre de 2013 el Cabildo Insular de Tenerife, y cuatro municipios turísticos de la Isla de Tenerife, Adeje, Arona, Santiago del Teide y Puerto de la Cruz con la Asociación hostelera y Extrahotelera de Tenerife, La Palma, La Gomera y el Hierro (ASHOTEL) firmaron el Convenio de Regeneración del Espacio Turístico, cuyo objeto era el impulso mediante la colaboración público-privada, de la regeneración del espacio turístico de la Isla a través de los siguientes mecanismos:

Proponiendo a las distintas Administraciones y Entidades con competencia en dicho espacio, la ejecución de acciones e intervenciones.

Proponiendo la modificación del Planeamiento urbanístico, en su caso.

Realizando aquellas acciones que propicien la dinamización de las zonas turísticas.

Auspiciando la debida coordinación de las actuaciones a realizar por las distintas Administraciones Públicas.

Entre sus miembros de la comisión ejecutiva, se encuentran a parte de la representación municipal, como es Santiago del Teide, en nuestro caso, El Gobierno de Canarias, la demarcación de Costas de Santa Cruz de Tenerife a nivel Estatal y Gesplan entre otros.

En el marco de esta colaboración este Plan de Modernización incluye las actuaciones públicas que en nuestro ámbito de actuación están desarrollándose o van a desarrollarse en el marco del Convenio, de esta manera integrándolas en este Instrumento urbanístico.

1.2 Marco de actuación

El presente documento, se enmarca dentro de la **Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (BOC nº 103, de 31 de mayo)**, que deroga los artículos 13, 14, 15, 16, 17.1 y 18 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial para la Dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo, en virtud de la cual se determina que los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad son instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los términos señalados en la ley.

En el ámbito de esta Ley se elabora el Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo (en adelante Segundo Plan de Modernización de Corralejo), documento en el que se establecen las estrategias de transformación, reforma y recualificación del núcleo turístico, a través de operaciones de renovación urbana y edificatoria que promuevan la remodelación del espacio público y privado y la reactivación de la actividad económica. Para el desarrollo de las actuaciones y la consecución de los objetivos, es necesario la coordinación entre el sector público y privado, así como entre las diversas administraciones intervinientes en el proceso.

El artículo 6 “De la renovación urbana” de la citada Ley 2/2013, establece lo siguiente:

“1. La renovación urbana de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias tendrá por objeto establecer las intervenciones públicas que resulten necesarias para inducir la regeneración de la ciudad turística conforme a un modelo sostenible y de calidad, y definirán las operaciones que impulsen la modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementaria, y la reactivación de la actividad económica.

2. Las actuaciones de renovación urbana podrán incluirse en el planeamiento general o, en su caso, en los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad regulados en esta ley. A tal fin, el instrumento que determine las actuaciones de renovación deberá delimitar con precisión el área de intervención, que podrá ser continua o discontinua.

3. Las actuaciones de renovación urbana tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo regulado en la legislación básica, siéndoles de aplicación el régimen legal establecido a las actuaciones de urbanización o de dotación, según sea su objeto.

4. Las actuaciones de renovación aprobadas mediante los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad tienen, en todo caso, los mismos efectos que las derivadas de los planes de ordenación urbanística”.

En este sentido, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, cuyo objetivo es regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración de los tejidos urbanos, supone un nuevo respaldo para las actuaciones de renovación urbana y, entre otras disposiciones, modifica los artículos 14, 15, y 16 del Texto Refundido de Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, completando las nuevas herramientas que la ley de Suelo ha dado al planeamiento urbanístico. Así, según la Ley de Suelo modificada por la citada Ley 8/2013, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

“a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

(...)”

La Disposición Adicional Tercera de la Ley 2/2013 modifica el anexo contenido en la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y de Directrices de Ordenación del Turismo (BOC nº 73, de 15 de abril de 2003), en adelante, Ley de Directrices, incluyendo al núcleo de Corralejo, contenido en el ámbito de actuación objeto de este documento, como área de renovación urbana, estableciendo expresamente que *“Se considerarán áreas de renovación urbana, a efectos tanto de la ordenación insular y general como de la declaración de áreas a renovar y de la formulación de programas de desarrollo de actuaciones ejemplares de rehabilitación, al menos dentro del ámbito de los siguientes núcleos: Puerto del Carmen y Costa Tegui, en Lanzarote; Corralejo, Caleta de Fuste, Costa Calma y Morro Jable, en Fuerteventura; Bahía Feliz, San Agustín, Las Burras, Playa del Inglés, Maspalomas, Puerto de Mogán y Puerto Rico en Gran Canaria; y Puerto de la Cruz, Los Cristianos, Playa de Las*

Américas, Playa Paraíso, Costa del Silencio, Callao Salvaje y Varadero-Playa La Arena, en Tenerife, Puerto Naos y Los Cancajos en La Palma, y Valle Gran Rey en La Gomera; así como otros núcleos que se señalen específicamente y a estos efectos como áreas de renovación urbana en el correspondiente planeamiento territorial. La delimitación de dichos enclaves en declive serán los definidos por la zonificación turística del planeamiento insular".

En coherencia con lo establecido en la **Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y de directrices de Ordenación del Turismo**, en adelante Ley de Directrices, incluye en su Anexo al núcleo de Corralejo como un área de rehabilitación urbana. En coherencia con esta ley, el Segundo Plan de Modernización de Corralejo cumple con las determinaciones relativas a límites de crecimiento, renovación y sustitución de la planta de alojamiento, y crecimiento cualitativo de la oferta turística:

Determina la **Directriz 3. Criterios (NAD)**

- a) *La fijación de los límites razonables de crecimiento turístico y los aplicables a la clasificación y calificación del suelo turístico sobre la base de unos parámetros de calidad basados en los niveles de infraestructura y la conservación del patrimonio natural, cultural y del paisaje insular, teniendo presente la escasez de los recursos naturales, la fragilidad de los ecosistemas insulares, la evolución económica de cada isla y las expectativas sociales y laborales de la población.*
- b) *El fomento de la renovación y sustitución de la planta alojamiento turístico inadecuada y la regeneración de la ciudad turística degradada.*
- c) *La primacía de la calidad sobre el crecimiento cuantitativo y la orientación de la actividad turística hacia los sectores más rentables, que comprometen el incremento de la productividad por gasto, especialización y duración de la estancia, así como la creación de una oferta multitemática, diversa y amplia.*

Teniendo en cuenta este marco, este PMM se desarrolla como un documento integrado, organizativo, de planificación y ejecutivo, en el cual se establecen las estrategias de transformación, reforma, recualificación y promoción del núcleo turístico mediante la rehabilitación del espacio público y la renovación de los establecimientos existentes pertenecientes a esta actividad. La coordinación entre el sector público y el privado, y de las administraciones entre sí, es requisito para el desarrollo eficiente de las actuaciones y la consecución de los objetivos para la implantación de un nuevo modelo de desarrollo turístico.

Para la elaboración de este Plan, se ha recabado tanto la información existente, sectorial y urbanística, así como se ha generado una base datos propios, a través de trabajo de campo, que ha constituido el cimiento de los estudios previos del plan.

En el Segundo Plan de Modernización de Corralejo se establecen una serie de intervenciones, en el ámbito público y privado, estableciéndose niveles en la prioridad de su desarrollo. Estas intervenciones permitirán la transformación de la ciudad turística de Corralejo, y están en correspondencia con los objetivos del modelo turístico.

Se trata de activar un nuevo modelo, que requiere de ideas innovadoras que doten a la ciudad turística existente de espacios de calidad, habitables, polifuncionales y variados, que generen atracción y necesidad de ser explorados, ofertando nuevas experiencias al visitante. Transformar la red de espacios libres, articulando sus necesidades funcionales con la creación de ámbitos capaces de transmitir sensaciones agradables vinculadas al disfrute de los mismos, proponiendo recorridos urbanos en forma de paseos y ello con el fin de oxigenar la trama urbana de Corralejo e incentivar la movilidad de una forma sostenible, reorganizando y limitando, a su vez, la presencia del automóvil.

Articular un conjunto de intervenciones, coordinadas entre sí, sobre servicios urbanos, espacios libres, accesibilidad y viario que aportan una imagen unitaria, coherente y adaptada a las características del entorno. Por tanto, el fin último de este Plan, es proceder a rehabilitar, renovar, recualificar, equipar, vincular y proporcionar nuevos focos de actividad que contribuyan a transformar el tejido urbano actual en un espacio abierto, continuo y fluido, en definitiva un nueva Ciudad Turística volcada al exterior y con marca e identidad propia.

1.3 Objetivos y organización de la estrategia

Este Plan se ha elaborado, en consonancia con el Primer Plan de Modernización de Corralejo, en adelante Primer Plan de Modernización, con la finalidad de definir un modelo turístico del destino y ofrecer cobertura a las actuaciones, públicas y privadas, de sustitución, rehabilitación de la planta de alojamiento o infraestructura turística y de remodelación urbanística, mediante la delimitación de actuaciones de transformación urbanística, que, como se verá más adelante, permitirán cumplir con el objetivo amplio de la renovación turística de Corralejo.

El presente documento permite organizar actuaciones integradas para la renovación y recualificación del núcleo turístico de Corralejo y contiene parámetros de ordenación de actuaciones particulares conforme a los siguientes objetivos fijados:

- La apuesta por una Ciudad Turística con calidad e identidad
- Desarrollar el espacio público.
- Intervenir, reordenar y rehabilitar el espacio privado.

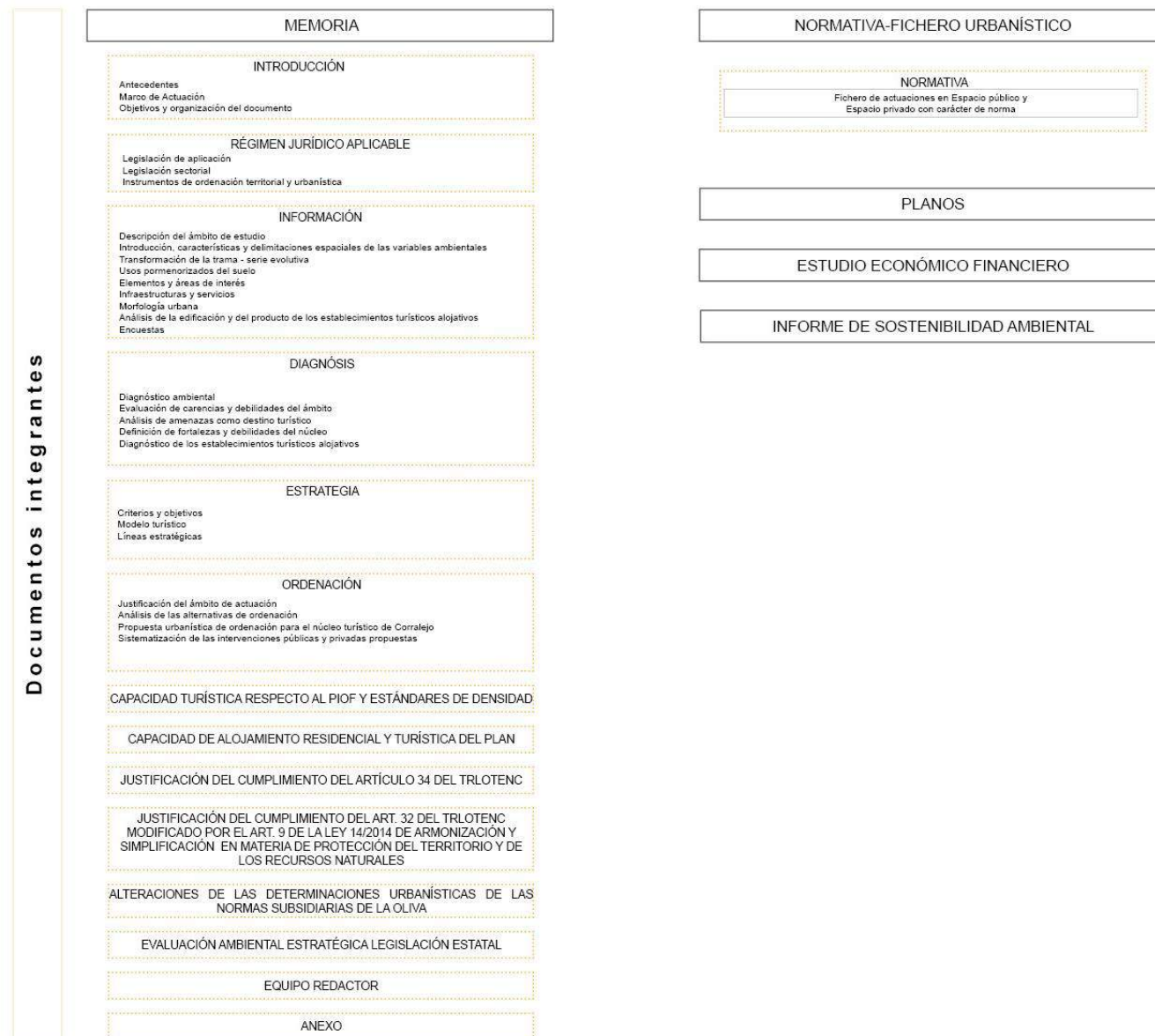
2º Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo

- Creación de una identidad fundamentada en las singularidades del núcleo.
- Estimular el desarrollo de la cultura empresarial
- Desarrollar el clúster de la ciudad turística

Los objetivos específicos del ámbito de actuación se desarrollan en los apartados Estrategia y Ordenación de esta Memoria. Respecto a la organización del Documento del Plan de Modernización se ha seguido el siguiente esquema de sistematización

ESQUEMA DE SISTEMATIZACIÓN DEL DOCUMENTO

**SEGUNDO PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E
INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DEL
SECTOR TURÍSTICO DE CORRALEJO**





2

régimen jurídico aplicable

2. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE

2.1 Legislación de aplicación

El presente Segundo Plan de Modernización Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo, se elabora en el marco de la **Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (BOC nº 103, de 31 de mayo)**; habilitándolo dicha Ley (artículo 7), como instrumento de ordenación urbanística que complementa y, en su caso, sustituye a las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria.

Como señala la exposición de motivos de la propia norma legal, “el texto recoge y hace suyo la habilitación que la Ley 6/2009 otorgo a la Administración Autonómica para que proceda a diseñar intervenciones de cualificación de los núcleos turísticos, y al propio tiempo ajuste y cumplimenten su ordenación detallada a través de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad. Manteniendo, como ya se ha indicado, su tramitación ágil y su carácter sustitutorio respecto al planeamiento vigente. La nueva Ley refuerza sus aspectos más relevantes y ratifica su carácter ejecutivo y alcance, insertándose como instrumento de ordenación urbanística en el sistema de planeamiento de Canarias”.

Por tanto aunque su origen fue ajeno al Sistema de Planeamiento, la consolidación del instrumento de planificación se realiza incorporándolos, como instrumentos de ordenación urbanística en suelos turísticos al Sistema de Planeamiento de Canarias, y consiguientemente, sujetándolo en todo lo no previsto expresamente en la Ley 2/2013, a la legislación urbanística general.

De forma casi coetánea se aprueba, a nivel estatal, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (LRRRU), que, conforme a su artículo 1, tiene por objeto:

“...regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”.

Dicha norma estatal introdujo en nuestro ordenamiento jurídico los objetivos de rehabilitación, regeneración y renovación urbana preconizados por la Unión Europea, con carácter general, respecto de los tejidos urbanos en la consecución de la máxima ecoeficiencia posible de la ciudad ya consolidada, lo que supuso, necesariamente y para viabilizar esos objetivos, la modificación de distintas normas, como el Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por RDL 2/2008, de 20 de junio (TRLS-08).

Resulta evidente que esa normativa estatal será aplicable, al igual que a cualquier otro instrumento de planeamiento, a los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad.

En consecuencia el artículo 6.3 determina que las actuaciones de renovación urbana tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo regulado en la legislación básica, **siéndoles de aplicación el régimen legal establecido a las actuaciones de urbanización o de dotación**, según sea su objeto, determinando en el apartado 4 del mismo artículo que las actuaciones de renovación aprobadas mediante el PMM tienen, en todo caso, los mismos efectos que las derivadas de los planes de ordenación urbanística; por lo que cabe incorporar, en los procesos de renovación auspiciados por los PMM, las actuaciones de edificación definidas ex Novo en el **Artículo 14.2** del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDLeg.2/2008, de 20 de Junio, en adelante TRLS-08), tras la modificación operada por la Ley 8/2013.

La Ley 2/2013 parte del doble objetivo que ya planteaba la **Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y de Directrices de Ordenación del Turismo (BOC nº 73, de 15 de abril de 2003)**, en adelante, Ley de Directrices, en su Directriz 3 dispone:

- Impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones, núcleos e instalaciones turísticas obsoletas, así como las de los productos turísticos.
- Modular el crecimiento de la planta turística.
- La Ley de Directrices regula la actividad turística, estableciendo:
 - Principios y criterios para la implantación del modelo turístico
 - La renovación edificatoria y rehabilitación urbana (DOT 18. apartados. 3 y 4, 20, 21, 22.1 y 23),
 - Los límites y ritmos de crecimiento de cada isla basándose en su capacidad de carga (DOT 24 a 26), eximiendo de estos límites a las actuaciones de renovación de la planta de alojamiento existente, siempre que no supongan un incremento de capacidad,
 - Y los instrumentos a través de los cuales puede materializarse todo ello (DOT 28 a 34).

Por otra parte, la Ley de Directrices mandata al planeamiento urbanístico, de conformidad con las determinaciones del planeamiento insular, a delimitar las áreas en que se aprecie la necesidad de su rehabilitación, pudiendo estas áreas incluso tener el carácter de áreas de rehabilitación integral del artículo 144 del **Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de**

Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, (TRLOTENC), regulándose por dicho Texto Refundido y por los artículos 181 a 186 del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (BOC nº 17, de 26 de enero de 2005).

El Anexo de las Directrices, modificado por la Disposición Adicional Tercera de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, declara a Corralejo como área de renovación urbana. Por ello, y partiendo de esta declaración, el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad, en ejercicio de la competencia que le otorga la Ley 2/2013, delimita el ámbito de actuación objeto de renovación, legitimando los actos y usos del suelo de las distintas áreas de intervención que delimita, estableciendo su ordenación detallada, conforme al modelo insular y territorial que, aún no encontrándose adaptado, deba ser sostenible y competitivo.

La Ley 2/2013 establece en el artículo 7.2 que cuando los instrumentos de ordenación territorial previstos por la normativa no existan, o no se encuentren adaptados a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad podrá prever, asimismo determinaciones que no se hallen contempladas por dichos instrumentos o, en su caso, alterarlas. Para el caso de que dichos instrumentos de ordenación territorial se encuentren adaptados a las directrices de ordenación general y del turismo de Canarias, se determina en el apartado 7, que sus determinaciones tendrán el carácter normativo de recomendación para el Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad, de forma que éstos podrán apartarse motivadamente de las mismas, siempre que sea como objeto de viabilizar operaciones de renovación urbana en los términos previstos en esta ley.

El apartado 6 del citado artículo determina que el Plan de Modernización turístico definirá los incrementos en edificabilidad que puedan admitirse para viabilizar las operaciones de renovación y traslado, así como la modificación del índice de densidad turística de parcela admisible en las operaciones de renovación edificatoria, como se dispone en la ley. Los incrementos de edificabilidad se atenderán al marco de equilibrio en la distribución de beneficios y cargas definido en la legislación urbanística y no podrán superar los límites máximos establecidos en esta.

Como ya se ha señalado, el artículo 6 de la citada Ley 2/2013, establece que la renovación urbana de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias tendrá por objeto establecer las intervenciones públicas que resulten necesarias para inducir la regeneración de la ciudad turística conforme a un modelo sostenible y de calidad, y definirán las operaciones que impulsen la modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementaria, y la reactivación de la actividad económica. Estas actuaciones podrán incluirse en los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, que deberán delimitar con precisión el área de intervención, que podrá ser continua o discontinua. Las actuaciones de renovación urbana tendrán la consideración de actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo regulado en la legislación básica, siéndoles de aplicación el régimen legal establecido a las actuaciones de urbanización o de dotación, según sea su objeto. Por último, se

establece que una vez aprobados los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, las actuaciones de renovación tendrán los mismos efectos que las derivadas de los planes de ordenación urbanística.

A estos efectos, la Ley 8/2013 de Rehabilitación, que modifica el Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de marzo, contempla como actuaciones de transformación urbanística las siguientes:

- Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.
- Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.
- Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

Los PMM podrán incorporar en consecuencia, actuaciones amparadas en la legislación específica canaria o, en su caso, en la legislación básica estatal, aunque, como sucede en las actuaciones de edificación, tal figura no haya sido incorporada expresamente a nuestro marco normativo propio. En todo caso, cuando lo que se apliquen sean normas de carácter estatal, sujetas por tanto en su aplicación a los límites y requisitos de dicha normativa, deberá especificarse expresamente tal circunstancia para evitar restricciones de aplicación derivada de la regulación canaria, y en concreto, los previstos específicamente a los incentivos de renovación regulados expresamente en la Ley 2/2013.

Por todo ello, los PMM se configuran como instrumentos de renovación urbana de los núcleos turísticos consolidados, de tramitación ágil y carácter complementario, o en su caso sustitutorio, respecto al planeamiento urbanístico vigente y ejecutivo, al permitir que se introduzcan modificaciones en la ordenación vigente, de acuerdo con el modelo turístico insular establecido. Este carácter ágil con que cuentan los PMM se deduce del texto de la Ley de Renovación, que establece en su artículo 8.3 que su tramitación debe ser abreviada y de fase única remitiéndose copia del documento al ayuntamiento en cuyo término se localice la urbanización o el núcleo turístico afectado y al Cabildo Insular correspondiente, así como al departamento competente en materia de turismo de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias y a los agentes económicos y sociales a través de sus entidades representativas, quienes en el plazo de cuarenta y cinco días hábiles, o de dos meses si

fuere exigible la evaluación ambiental estratégica del plan, podrán informar sobre su afección a las competencias e intereses económicos que tienen respectivamente atribuidos.

2.1.1 Incentivos y medidas para la renovación y rehabilitación de la infraestructura y edificaciones turísticas

Con el objetivo de conseguir un modelo de desarrollo sostenible y duradero para las islas, que sea respetuoso con el medio ambiente y ayude a conservar los recursos naturales, a la vez que genere riqueza económica, se publica la Ley de Directrices, estableciendo en su Directriz 19, derogada por la Ley 2/2013, de renovación y modernización turística de Canarias, una serie de actuaciones para la Renovación edificatoria de los establecimientos de alojamiento.

En consonancia con los principios de la misma y con la finalidad de incentivar la renovación edificatoria que impulse la modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementario y la reactivación de la actividad económica, la Ley 2/2013 establece, además de los incentivos económicos y fiscales previstos en la normativa aplicable en el Título II “De La Renovación y Modernización Turística”, Capítulo II, “Renovación Edificatoria” y Capítulo III “Sustitución y traslado de los establecimientos turísticos”, una serie de incentivos y medidas para la renovación edificatoria de los establecimientos turísticos y equipamientos turísticos

El porcentaje de cesión obligatoria al ayuntamiento, sin perjuicio del cumplimiento de los restantes deberes legales cuando sea el caso, por recuperación de plusvalías será el siguiente:

- a) el 10% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela cuando se trate de establecimientos que se transforman de extrahoteleros a hoteleros.
- b) el 15% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela en los restantes casos.

En lo relativo a los **incentivos en materia de densidad de parcela**, se establece en el artículo 12 que la aplicación del estándar mínimo de densidad del suelo turístico a los establecimientos de alojamiento sometidos a proyectos de renovación edificatoria se regirá por las siguientes reglas:

- a) Aquellos cuya licencia de apertura, anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, cuya renovación en la misma parcela suponga mejora en la categoría pero sin aumento en el número de plazas ni de edificabilidad, les será de aplicación, con el fin de fomentar la renovación y cualificación de la oferta existente, el estándar de densidad del suelo turístico en el momento de autorizarse el establecimiento o, si resultase más favorable, a juicio del interesado, la vigente al momento de autorizarse la renovación.

- b) Aquellos establecimientos con licencia de apertura, anterior a la entrada en vigor de dicha ley, cuya renovación comporte mayor número de plazas o incremento de su superficie edificada, tendrán derecho a una reducción del estándar de densidad de suelo turístico vigente, que se ponderará por el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, para cada urbanización, núcleo turístico o área de referencia mediante coeficientes definidos en función de los siguientes criterios limitativos:
1. Establecimientos con un estándar actual superior a 60 m²/plaza. Se aplicaría como límite mínimo esta cifra.
 2. Establecimientos con un estándar actual comprendido entre 50 y 60 m²/plaza. Se admitiría como límite mínimo la de 50 m²/plaza.
 3. Establecimientos con un estándar actual inferior a 50 m²/plaza. No admitiría aumentar el número de plazas actuales.

Incentivo en materia de densidad de parcela (art.12)	Establecimientos con un estándar actual superior a 60m ² /plaza	Establecimientos con un estándar actual comprendido entre 50 y 60m ² /plaza	Establecimientos con un estándar actual inferior a 50m ² /plaza
Ley de renovación y modernización turística	Se aplicaría como límite mínimo esta cifra	Se aplicaría como límite mínimo la de 50m ² /plaza	No admitiría aumentar el número de plazas actuales

Fuente: Ley 2/2013. Elaboración propia

El incremento de plazas total estará condicionado a su vez, por la realidad morfológica de los alojamientos, valores medios de densidad turística, superficie de espacios libres y oferta complementaria y demás factores propios de la zona, urbanización o área de actuación.

- a) Los estándares de densidad de suelo turístico podrán computarse conjuntamente para varias parcelas aledañas que se agrupen a tales efectos, siempre que se delimite con claridad la superficie no edificable de uso común asignada al cumplimiento del estándar, de lo que quedará constancia en el Registro General Turístico.
- b) El cumplimiento de los demás estándares de equipamiento y dotaciones establecidos por la normativa sectorial será obligatorio para todos los establecimientos renovados, en función de la categoría que ostenten tras el proceso de renovación, sin perjuicio de que el cumplimiento de determinadas dimensiones puedan ser objeto de dispensa en casos justificados, de acuerdo con lo previsto en la normativa turística.

En cuanto a los **incentivos en plazas adicionales**, la Ley 2/2013 establece en el artículo 13.1 incentivos en nuevas plazas de alojamiento turístico adicionales por renovación edificatoria de un establecimiento de alojamiento que cumpla el mínimo de inversión por plaza que se establece en el cuadro incluido en el anexo de la ley y en sus sucesivas actualizaciones, dará lugar al derecho a la autorización de plazas de alojamiento turístico adicionales hasta un 50% más de las que tenía autorizadas, cantidad que podrá aumentarse en otro 25% por cada grado de categoría que aumente a partir de la categoría de tres estrellas, sin que en ningún caso pueda superarse el cien por cien de las plazas preexistentes.

Dichas plazas adicionales podrán materializarse en la propia parcela del establecimiento renovado, si la edificabilidad prevista en el planeamiento lo permite, computando, en su caso, los incrementos señalados en el artículo 11, o con la correspondiente legitimación por planeamiento habilitante, en otra parcela urbanísticamente apta de cualquier zona turística de la misma isla siempre que el planeamiento insular no lo prohíba (art. 13.2).

	Incentivo de plazas por renovación edificatoria de establecimiento de alojamiento/inversión mínima	Por aumento de categoría	Límite de incentivos de plazas adicionales
Ley de renovación y modernización turística	50% más de las plazas autorizadas	25% por cada grado de categoría que aumente, a partir de la categoría de 3 estrellas	100% de las plazas preexistentes

Fuente: Ley 2/2013. Elaboración propia

Así mismo, la Ley de renovación faculta (artículo 16) que en aquellos núcleos y urbanizaciones turísticas donde el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad disponga la conveniencia de disminuir la **densidad turística**, poder especializar entre usos turísticos y residenciales, aumentar los espacios libres, equipamientos o dotaciones, o bien donde contemplen una actuación que haga precisa la demolición total o parcial de edificios o instalaciones que interfieran en las operaciones previstas, la posibilidad de suscribir convenios de sustitución de los establecimientos turísticos, sean de alojamiento o de equipamiento complementario, por otros usos, así como su traslado, en su caso, a otros suelos turísticos más apropiados dentro de la misma isla.

A tal efecto, en el artículo 17 de la citada Ley 2/2013 se establece una serie de incentivos en nuevas plazas adicionales para los casos de sustitución y traslado de establecimientos de alojamiento, en las siguientes cuantías:

- a) Si se ceden al municipio los terrenos para uso público, libre de cargas, un incremento del 100% de las plazas sustituidas. En este caso, el otorgamiento de la autorización previa requerirá la efectiva cesión del suelo.

- b) Si el solar mantiene la titularidad privada pero se destina a equipamiento turístico complementario, un incremento del 75% de las plazas sustituidas.
- c) Dichas plazas adicionales, referidas en los apartados a) y b) anteriores, podrán incrementarse además en un 25% por cada grado de categoría que se aumenten las plazas sustituidas, a partir de la categoría de 3 estrellas

En los supuestos de **sustitución y traslado**, sólo podrá otorgarse la autorización previa para el proyecto que incorpore las nuevas plazas, cuando la demolición de la edificación haya sido ejecutada o garantizada, tal como se regula en esta misma ley (art. 13.3 Ley 2/2013).

Incentivos de plazas por sustitución y traslado	Se cede los terrenos al municipio para uso público	Destina el solar a equipamiento turístico complementario	Aumenta de categoría en los dos supuestos
Ley de renovación y modernización turística	100% de las plazas sustituidas	75% de las plazas sustituidas	25% por cada grado de categoría que se aumenten en las plazas sustituidas, a partir de la categoría de 3 estrellas

Fuente: Ley 2/2013. Elaboración propia

Como **límite de aplicación de los incentivos** establecidos, la Ley 2/2013 determina en su artículo 10.3 que no serán de aplicación los anteriores incentivos a los proyectos de renovación edificatoria que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

- a) Cuando la categoría a obtener tras la renovación sea inferior a tres estrellas en establecimientos hoteleros.
- b) Cuando suponga la conversión de un establecimiento hotelero en un establecimiento extrahotelero con inferior número de estrellas.
- c) Cuando transformándose un establecimiento extrahotelero en hotelero no se garantice fehacientemente por la totalidad de los propietarios en documento público inscrito en el Registro de la Propiedad la unidad de explotación futura permanente.

Con la misma finalidad, en el artículo 18 se establece el derecho de materializar en otro solar los incentivos de edificabilidad establecidos en la ley para la sustitución y traslado de equipamientos turísticos complementarios que sean objeto de una operación de renovación urbana, o formen parte de un convenio para obtener suelo público; incentivándose, mediante el reconocimiento de un máximo de 1.000 plazas de alojamiento, la implantación y ejecución de nuevos equipamientos públicos o, siempre que hayan sido declarados de interés general por el Gobierno de Canarias de nuevos equipamientos

privados, en suelos urbanos o urbanizables, con el límite de 1 plaza por cada 30.000 € de inversión, con una inversión en equipamiento mínima de 30 millones de euros.

Finalmente, la Ley 2/2013 en su artículo 19 establece los incentivos por sustitución de usos terciarios, habilitando que el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad o, en su caso, el planeamiento territorial o urbanístico, pueda establecer la reducción, en su caso, del exceso de oferta de usos terciarios. Dichos planes podrán contemplar, preferentemente mediante la suscripción de convenios urbanísticos o por cualquier otra forma admitida en Derecho, el cambio de uso de las edificaciones o parcelas a los de establecimientos y equipamientos turísticos, estableciendo las limitaciones, condiciones y factores de incremento o reducción de la superficie edificable vigente de aplicación, admitiéndose, con carácter excepcional, el cambio a tipologías aisladas en las que se puedan desarrollar villas turísticas en los términos contemplados en esta ley; con el único condicionante de que el incremento de plazas estará condicionado a su vez, por la realidad morfológica de los alojamientos, valores medios de densidad turística, superficie de espacios libres y oferta complementaria, y demás factores propios de la zona, urbanización o área objeto de actuación.

Por último, a los efectos previstos en el artículo 13 para el reconocimiento de plazas adicionales, se establece en Anexo a la Ley 2/2013 la inversión mínima por plaza de alojamiento que ha de realizarse para cada categoría que se pretenda alcanzar con la renovación edificatoria, distinguiendo si el establecimiento es hotelero o extrahotelero, sin perjuicio de la facultad del Gobierno de Canarias de su actualización:

MODALIDAD	CATEGORÍA	IMPORTE MÍNIMO POR PLAZA DE ALOJAMIENTO
Hotelera	4 Estrellas	9.214,00 €
	5 Estrellas	11.799,00 €
	5 Estrellas gran lujo	15.120,00 €
Extrahotelera	3 Estrellas	6.379,00 €
	4 Estrellas	8.366,00 €
	5 Estrellas	10.713,00 €
	Villas	8.366,00 €

2.2 Legislación Sectorial

Reserva de La Biosfera

La UNESCO ha creado un programa para fomentar y mostrar una relación equilibrada y sostenible entre el desarrollo socioeconómico y el medio ambiente. Por tanto, todas las zonas declaradas Reservas de la Biosfera pasan a formar parte de una red mundial, denominada Red Mundial de Reservas de Biosfera.

La Reserva de la Biosfera es un espacio, en el que existe un mosaico de ecosistemas, de relevada importancia y representativo de la región, que tiene como finalidad conjugar la conservación de estos valores naturales con un desarrollo socioeconómico sostenible. Así como el apoyo a la investigación y el seguimiento del medio ambiente en el ámbito internacional.

Las Reservas de la Biosfera no constituyen otra figura de protección de espacios naturales, ésta solo pretende el reconocimiento internacional del valor de las zonas declaradas.

La Reserva de la Biosfera de Fuerteventura, declarada el 26 de mayo de 2009 por la UNESCO, dobla en extensión a la media de las reservas españolas, siendo además la que protege una superficie más amplia de su litoral marino, pues además de todo el territorio insular añade una franja marina de 5 millas en el sector oeste y de 3 millas en el resto de la isla. La isla de Fuerteventura, con 1.660 km² aproximadamente, constituye la segunda en tamaño de los archipiélagos atlánticos de la Macaronesia. Presenta unas características muy singulares debido a sus particulares rasgos geológicos y a su patrimonio biológico, condicionado por un marcado carácter de aridez en lo terrestre y por la presencia de un rico y diverso medio marino.

La isla de Fuerteventura está inmersa en un proceso de transición hacia una estrategia territorial de sostenibilidad, iniciada por el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura (PIOF), en vigor desde el año 2003. El planeamiento insular apuesta por una oferta turística cualificada y diversificada, basada en el reconocimiento de la necesidad de preservación del medio ambiente y de la planificación integral del territorio. Existe la convicción de que el turismo es, a la vez, el principal pilar de la economía y la principal amenaza a la sostenibilidad de este territorio, por lo que se trata de evitar la concentración en las zonas frágiles, como es el sector costero, y revitalizar los núcleos tradicionales localizados en el interior de la isla.

La Reserva de la Biosfera de Fuerteventura se plantea con diversas funciones básicas, tales como la de conservación, orientada a los paisajes, ecosistemas, especies y la variación genética; fomentar un desarrollo económico y humano sostenible desde los puntos de vista sociocultural y ecológico; difundir las características ambientales y culturales para un adecuado conocimiento como fundamento para su

conservación o prestar apoyo a proyectos de demostración, educación y capacitación sobre el medio ambiente y de investigación y observación permanente en relación con cuestiones locales, regionales, nacionales y mundiales de conservación y desarrollo sostenible.

La Red Natura 2000

La Red Natura 2000, es una red ecológica europea que nace de la unión de la red de Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), establecida en virtud de la Directiva Aves (Directiva 79/409/CEE) y de la red de Zonas de Especial Conservación (ZEC), declarada conforme a la Directiva Hábitats (Directiva 92/ 43 /CEE).

La Directiva 92/43/CEE relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y su transposición al ordenamiento jurídico español, mediante Real Decreto 1997/1995, y la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, establecen la necesidad de elaborar una lista de lugares de importancia comunitaria para contribuir a la protección de los tipos de hábitats naturales.

Con la adopción de la Decisión 2002/11/CE de la Comisión, de 28 de diciembre (D.O.C.E. nº L 5, de 9.1.02), se aprueba la lista de lugares de importancia comunitaria con respecto a la región biogeográfica Macaronésica, en aplicación de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, la Comisión Europea aprobó la lista de los 174 lugares de importancia comunitaria canarios, que habían sido propuestos por la Comunidad Autónoma de Canarias. Lista que fue ampliada con 3 nuevos lugares mediante la Decisión 2008/95/CE de la Comisión, de 25 de enero (D.O.U.E. nº L 31, de 5.2.08), por la que se aprueba, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, una primera actualización de la lista de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica Macaronésica.

Tanto en el artículo 4.4 de la Directiva 92/43/CEE, en el artículo 5 del Real Decreto 1997/1995, como en el artículo 42.3 de la Ley 42/2007, se establece que una vez elegido un lugar de importancia comunitaria, éste deberá ser declarado zona especial de conservación.

En cumplimiento de lo señalado en el párrafo anterior, se aprobó el Decreto 174/2009, de 29 de diciembre, por el que se declaran Zonas Especiales de Conservación integrantes de la Red Natura 2000 en Canarias y las medidas para el mantenimiento en un estado de conservación favorable de estos espacios naturales (BOC nº. 107, de 13/01/2010); establece tanto las Zonas Especiales de Conservación marinas, marítimo-terrestres y terrestres correspondientes al territorio de Fuerteventura y su entorno oceánico.

Los espacios que forman parte de Natura 2000 son de dos tipos. Por un lado, las Zonas Especiales de Conservación (ZEC), previamente consideradas como Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), y por otro las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), ya designadas por los estados miembros

con arreglo a las disposiciones de la Directiva de Aves Silvestres (Directiva del Consejo 79/409/CEE) pero a las que la Directiva de Hábitats integra en la red europea.

Espacio Natural Protegido Dunas de Corralejo:

Características generales: este espacio constituye un área de peculiares características, que alberga un campo de arenas como unidad geomorfológica representativa y de gran interés científico; conforma además un paisaje de excepcionales valores en buen estado de conservación y constituye una muestra de hábitat con numerosas especies endémicas protegidas y amenazadas como el *Androcymbium gramineum psammophilum* protegido por normativa regional.

Declaración: fue declarado por el Real Decreto 3058/1982, de 15 de octubre, que crea el Parque Natural de Corralejo y del Islote de Lobos y reclasificado por la Ley 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias como parque natural

Zonas Especiales de Conservación (ZEC)

En el ámbito de estudio del Plan de Modernización de Corralejo se encuentran dos ZEC, uno marino, tratándose del ZEC 21_FV Sebadales de Corralejo con referencia ES7010022, y uno terrestre, ZEC Corralejo con referencia ES7010032

21_FV Sebadales de Corralejo:

Está situado en la franja marina del Este del ámbito de Corralejo. Cubre una superficie de 1.946,69 hectáreas y baña gran parte de la costa del municipio de La Oliva.

Este espacio se encuentra declarado desde septiembre de 2011 como Zona Especial de Conservación (ZEC). Esta ZEC supone un área de alto valor para la cría y reproducción de especies de interés pesquero y ecológico, con presencia de peces. Se encuentran presentes los tipos de hábitat natural de interés comunitario, 1110 Bancos de arena cubiertos permanentemente por agua marina, poco profunda, 1170 Arrecifes y 8330 Cuevas marinas sumergidas o semisumergidas, además de las especies de interés comunitario como la tortuga boba (*Caretta caretta*), tortuga verde (*Chelonia mydas*) y el delfín mular (*Tursiops truncatus*).

Corralejo

Coincidente con el Espacio Natural Protegido, el ZEC de Corralejo comprende un campo de arenas organógenas que se asientan sobre las coladas del conjunto eruptivo del Bayuyo, un sector del malpaís y un cono volcánico de morfología evolucionada y superficie encalichada; conforma además un paisaje de excepcionales valores en buen estado de conservación y constituye una muestra de hábitat con numerosas especies endémicas protegidas y amenazadas como el *Androcymbium psammophilum* protegido por normativa regional.

Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA)

La Directiva Aves (Directiva 79/409/CEE relativa a la conservación de las aves silvestres), pretende la conservación a largo plazo de todas las especies de aves silvestres de la UE. Establece un régimen general para la protección y la gestión de estas especies, así como normas para su explotación, obligando a que se adopten todas las medidas necesarias para preservar, mantener o restablecer una diversidad y una superficie suficientes de hábitats para todas ellas.

Respecto a las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), cabe decir que dentro del ámbito de estudio del presente PMM está afectada en la zona este por la ZEPA Dunas de Corralejo e Isla de Lobos.

ZEPA Dunas de Corralejo e Isla de Lobos (ES0000042)

El Parque Natural de Corralejo se incluye en el inventario de Zonas Especiales de Protección para las Aves (ZEPA), con una superficie de 2482 ha, incluyendo las dunas de Corralejo y la Isla de Lobos. De esta superficie 467,9 hectáreas corresponden a la isla de Lobos (con PRUG vigente), por lo que al Parque Natural de Corralejo corresponden 2014,1 hectáreas, fundamentándose en la presencia de: pardela cenicienta (*Calonectris diomedea borealis*), hubara canaria (*Chlamydotis undulata fuertaventurae*), el corredor (*Cursorius cursor bannemani*), la tarabilla canaria (*Saxicola dacotiae*) y el camachuelo trompetero (*Bucanetes githagineus amantum*).

IBA (Important Bird Area o Área Importante para Aves):

Las Áreas Importantes para la conservación de las Aves, forman una red de espacios naturales para identificar, proteger y conseguir una gestión adecuada de una red de espacios prioritarios para la supervivencia de las aves.

En el Parque natural una IBA (332), denominada Jable de Corralejo, con una superficie de 2668 hectáreas, coincidente con la superficie del Parque Natural, existiendo un desfase entre la superficie ZEPA de Corralejo y la IBA, siendo la superficie de ésta última superior. Esta propuesta está basada en la presencia de las siguientes especies de aves: avutarda hubara (*Chlamydotis undulata fuertaventurae*), alcaraván común (*Burhinus oedicephalus insularum*), corredor sahariano (*Cursorius cursor bannemani*) y el bisbita caminero (*Anthus berthelotii*).

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, modificado por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana.

El artículo 14 del TRLS'08 regula las "actuaciones de transformación urbanística" y "las actuaciones edificatorias", entendiéndose por actuaciones de transformación urbanística las actuaciones de urbanización, entre las que se incluyen las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de

un ámbito de suelo urbanizado, y las actuaciones de dotación, que tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

En cuanto a las actuaciones edificatorias, a las que extiende su aplicación para el resto de supuestos en los que no concurren las condiciones establecidas para las actuaciones de transformación urbanística, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización, diferencia entre las de nueva edificación y sustitución de la edificación existente y las de rehabilitación edificatoria.

Estas actuaciones implican una serie de deberes por parte de los beneficiarios de las mismas, reguladas en el artículo 16 “Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias” del citado Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales (BOC nº 2, de 05/01/2015).

Esta reciente Ley de Armonización viene a modificar principalmente el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, así como la Ley 19/2003, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación.

De sus determinaciones, con respecto a los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad, destaca la introducción del régimen de equiparación de las clases y categorías de suelo de la legislación autonómica, con las situaciones básicas de suelo de la Ley estatal.

Asimismo, es de gran importancia la introducción de la Disposición Adicional Novena que establece que habiéndose aprobado definitivamente un Plan de Modernización, el Plan General deberá adaptarse al mismo en cuanto sea revisado.

Por último, se destaca entre otras cosas, la incorporación del nuevo procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, de conformidad a lo establecido en la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental, estatal.

Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias (BOC Nº 48, 19/04/1995) y sus modificaciones posteriores

Como reguladora de la ordenación y promoción del sector turístico como elemento económico estratégico en el Archipiélago Canario, contempla los siguientes objetivos:

- La ordenación y el fomento del sector turístico empresarial.
- La regulación de la oferta turística.
- La conservación, protección y aprovechamiento racional de los recursos turísticos de Canarias.
- La ordenación de las infraestructuras territoriales y urbanísticas.
- La garantía y protección del estatus jurídico del usuario turístico.

Además la Ley tiene una incidencia determinante sobre los instrumentos de planificación territorial y urbanística, como vehículos formales a través de los cuales se pretende obtener una rigurosa ordenación del sector, de tal manera que, los Planes Insulares de Ordenación con las previsiones turísticas que la Ley obliga a incorporar a ellos, se posicionan jerárquicamente sobre cualquier otra figura del planeamiento municipal, que se tiene que adaptar necesariamente a aquellos.

Igualmente la Ley incide en el medio ambiente, en cuanto constituye el entorno natural donde el turismo se desarrolla, exigiendo como deber general de toda actividad turística su salvaguarda.

La Ley alude también en ocasiones, a servicios que deben ser prestados en zonas o núcleos turísticos, cuyos conceptos no se identifican con el municipio turístico, pudiendo existir aquéllos en municipios que no tengan este carácter.

Además, el núcleo turístico representa un ámbito geográfico menor que el municipio: Un enclave concreto dentro de éste; y la zona, un área más extensa que el municipio, empleando la Ley este último concepto allí donde parece oportuno que los servicios se hagan comarcales o se mancomunen.

Decreto 10/2001, de 22 de enero, de Estándares Turísticos (BOC Nº 17, 05/02/2011), modificado en su artículo 7 y su disposición adicional 2ª por el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, aprobado por el Decreto 142/2010, de 4 de Octubre (BOC Nº204, 15/10/2010)

El Decreto 142/2010, de 4 de Octubre, desarrolla la Ley 7/1995, modificada por la Ley 14/2009, profundizando en aquellos aspectos dirigidos a la simplificación y racionalización de los requisitos exigibles con el objeto de crear el cauce adecuado para que la actividad turística de alojamiento alcance un mejor posicionamiento en el mercado internacional turístico, con las cotas de calidad demandadas, pero también con una mayor capacidad de adaptación a nuevos productos o estrategias de comercialización.

Presenta novedades importantes respecto a las distintas normas que han venido regulando la oferta turística de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias. Entre ellas, es destacable la nueva clasificación realizada de los establecimientos que desarrollen la actividad turística de alojamiento, tras conocer la incidencia que ha tenido en el mercado de la prestación del servicio de

alojamiento turístico y en la observancia de que la diversificación de la demanda, con la aparición de nuevos patrones de consumo, enmarcan a los consumidores en grupos de referencia cada vez más dispares y reducidos, propiciando que la oferta sea diversificada. Por tanto, se ha estimado necesaria la supresión y reconversión de modalidades, tipos y categorías de establecimientos. De esta manera, y en atención al criterio de motivación, como criterio óptimo de segmentación, se define la oferta turística de alojamiento definida en grupos de referencia que quedan distribuidos en alguna de las dos modalidades que se establecen: modalidad hotelera y la modalidad extrahotelera. Capítulo I, “Disposiciones generales”, artículos 1 al 5.

Se han revisado los requisitos de tipología edificatoria, infraestructuras y equipamientos con la finalidad de fijar criterios acordes con las demandas actuales y favorecer así la innovación en el diseño de los mismos, apartándose de los criterios de compartimentación o dotación de los espacios en las regulaciones abrogadas. Capítulo IV, “Equipamientos y Dotaciones comunes”, artículos 13 al 26.

Otros cambios destacables recaen en la esfera de la administración y funcionamiento del establecimiento. Capítulo II, “Régimen de Funcionamiento”, artículos 6 a 8.

Asimismo, con el fin de mejorar la transparencia y de favorecer las apreciaciones basadas en criterios comparables en cuanto a la calidad de los servicios ofrecidos y prestados, se dispone al detalle la información mínima que debe ser facilitada por los establecimientos, inclusive la referida al uso sostenible de los recursos, creándose ex novo los catálogos de servicios y uso de equipamientos y de sensibilización medioambiental.

El Decreto 10/2001, de 22 de enero, procede al desarrollo reglamentario de los distintos estándares aplicables a las urbanizaciones turísticas, al objeto de fijar unos límites razonables al crecimiento y ocupación del suelo, y garantizar de esta forma el desarrollo de una estructura turística sostenible con el fin de lograr el equipamiento necesario para adaptar la infraestructura al constante crecimiento de la población y a los escasos recursos y dotaciones existentes.

Decreto 142/2010, de 4 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero.

Los artículos 4 y 5 clasifican a los establecimientos turísticos según modalidad (hotelero/extrahotelero) y tipologías (hotel, hotel urbano, hotel emblemático, hotel rural / apartamento, villa, casa emblemática, casa rural).

En el artículo 9 se clasifican por categorías de la siguiente manera:

1. Establecimientos hoteleros:

- a. Hoteles y hoteles urbanos en seis categorías identificables de una a cinco estrellas y una superior de cinco estrellas gran lujo.
- b. Hoteles emblemáticos y hoteles rurales en una única categoría identificable.

2. Establecimientos extrahoteleros:

- a. Los apartamentos en tres categorías identificables de tres a cinco estrellas.
- b. Las villas, casas emblemáticas y casas rurales tendrán una única categoría identificable.

En el artículo 14, de accesos y comunicaciones físicas de las zonas de los establecimientos, se dispone que:

- a. Los ascensores deberán comunicar todas las plantas del establecimiento a partir de dos alturas.
- b. Los accesos para los usuarios turísticos y de servicios deben estar diferenciados en los establecimientos hoteleros de tres a cinco estrellas y en los apartamentos de cuatro y cinco estrellas.
- c. El acceso a los establecimientos ubicados en el medio rural debe ser practicable desde una vía rodada hasta el mismo.

En los anexos 1, 2, 3, 4 y 5 de dicho decreto se encuentran las tablas que recogen resumidamente la normativa del mismo respecto de los equipamientos mínimos comunes para todas las unidades de alojamiento de los establecimientos.

Anexo 2 (artículo 13.2). Zonas de los establecimientos turísticos de alojamiento con requerimientos mínimos de superficie útil.

Los m² establecidos corresponden al cómputo de la superficie útil total para dos plazas.

Anexo 3 (artículo 13.3). Superficies, condiciones y requisitos técnicos mínimos – hoteles cinco estrellas gran lujo.

Anexo 4 (artículo 20.1). Tablas de equipamientos mínimos.

Anexo 5 (artículo 23). Tablas de servicios mínimos incluidos en el precio del alojamiento.

Al suprimir este decreto las categorías de 1 y 2 llaves para la tipología de apartamentos y las categorías de 4 y 5 para las villas, este conjunto de establecimientos existentes a la entrada en vigor del decreto, han de cumplir los requisitos mínimos previstos en los anexos I y II del Decreto 23/1989, de 15 de febrero, sobre ordenación de apartamentos turísticos.

Decreto 23/1989, de 15 de febrero, sobre Ordenación de Apartamentos Turísticos (BOC Nº 46, 03/04/1989)

Este Decreto afectaría al presente Plan en tanto en cuanto por la Disposición Transitoria Cuarta del Decreto 142/2010, de 4 de Octubre, mencionado ya anteriormente, se mantiene a su entrada en vigor para los apartamentos clasificados en las categorías de 1 y 2 llaves y las villas clasificadas en 4 y 5 llaves, además de la categoría que ya ostentaban, la aplicación de las determinaciones establecidas en los Anexos I y II de este Decreto 23/1989, de 15 de Febrero.

Otra legislación de aplicación

- a. Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (BOE Nº 181, 29/07/1988), modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral (BOE Nº. 129, 30/05/2013).

En este sentido, la Ley de Costas dispone que la zona de servidumbre de protección recaerá sobre una zona de 100 metros, medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar; pudiendo ser reducida bajo determinadas circunstancias y por parte de la Administración del Estado, de acuerdo con la Comunidad Autónoma y Ayuntamiento correspondiente, hasta un mínimo de 20 metros, en atención a las características geomorfológicas, a sus ambientes de vegetación, y a su distancia respecto de la desembocadura, conforme a lo que reglamentariamente se disponga.

Respecto a las actuaciones que se pueden llevar a cabo en esta zona; se dispone expresamente que, en la **zona de servidumbre de protección**, estarán prohibidos:

- a) *Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.*
- b) *La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio.*
- c) *Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos naturales o no consolidados, entendiéndose por tales los lugares donde existen acumulaciones de materiales detríticos tipo arenas o gravas.*
- d) *El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.*
- e) *El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.*
- f) *La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.*

Permitiéndose únicamente:

2. *Las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas, o aquellos que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las*

instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público.

3. Excepcionalmente y por razones de utilidad pública debidamente acreditadas, el Consejo de Ministros podrá autorizar las actividades e instalaciones a que se refieren las letras b) y d) del apartado 1 de este artículo. – párrafo anterior - En la misma forma podrán ser autorizadas las edificaciones a que se refiere la letra a) y las instalaciones industriales en las que no concurren los requisitos del apartado 2, que sean de excepcional importancia y que, por razones económicas justificadas, sea conveniente su ubicación en el litoral, siempre que, en ambos casos, se localicen en zonas de servidumbre correspondientes a tramos de costa que no constituyan playa, ni zonas húmedas u otros ámbitos de especial protección. Las actuaciones que se autoricen conforme a lo previsto en este apartado deberán acomodarse al planeamiento urbanístico que se apruebe por las Administraciones competentes.

Servidumbre de tránsito, se dispone que recaerá sobre una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar; debiendo dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos. En lugares de tránsito difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de 20 metros.

3. Esta zona podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre. En tal caso se sustituirá la zona de servidumbre por otra nueva en condiciones análogas, en la forma en que se señale por la Administración del Estado. También podrá ser ocupada para la ejecución de paseos marítimos.

Por otro lado, las Disposiciones Transitorias de esta Ley – concretamente la tercera y la cuarta – recogen el régimen jurídico aplicable con carácter transitorio para todas aquellas edificaciones que se encuentren afectadas por las Servidumbres de Tránsito y Protección, distinguiendo los distintos supuestos a tenor de la clasificación del suelo afectado respecto a la entrada en vigor de la Ley de Costas; así la DT 3ª dispone que:

1.- Al suelo urbanizable no programado y suelo no urbanizable le serán de aplicación las disposiciones contenidas en el Título II (referido a las limitaciones de propiedad sobre los terrenos contiguos a la ribera del mar por razones de protección del dominio público marítimo terrestre)

2.- En el suelo urbanizable programado o apto para la urbanización se mantendrá el aprovechamiento urbanístico que tengan atribuido, aplicándose las siguientes reglas:

Si no cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente, dicho Plan deberá respetar íntegramente y en los términos del apartado anterior las disposiciones de esta Ley, siempre que no se dé lugar a indemnización de acuerdo con la legislación urbanística.

Si cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente, se ejecutarán las determinaciones del Plan respectivo, con sujeción a lo previsto para el suelo urbano. No obstante, los Planes Parciales aprobados definitivamente con posterioridad al 1 de enero de 1988 y antes de la entrada en vigor de esta Ley, que resulten contrarios a lo previsto en ella, deberán ser revisados para adaptarlos a sus disposiciones, siempre que no se dé lugar a indemnización de acuerdo con la legislación urbanística. La misma regla se aplicará a los Planes Parciales cuya ejecución no se hubiera llevado a efecto en el plazo previsto por causas no imputables a la Administración, cualquiera que sea la fecha de su aprobación definitiva.

3. El suelo urbano estará sujeto a las servidumbres establecidas en éste, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de 20 metros. No obstante, se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la disposición transitoria cuarta. Asimismo, se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo - terrestre. El señalamiento de alineaciones y rasantes, la adaptación o reajuste de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria se llevará a cabo mediante Estudios de Detalle y otros instrumentos urbanísticos adecuados, que deberán respetar las disposiciones de esta Ley y las determinaciones de las normas que se aprueban con arreglo a la misma.

La autorización de estos nuevos usos y construcciones, deben cumplir una serie de reglas establecidas en el propio artículo.

Por su parte la DT 4ª, recoge las disposiciones a tener en cuenta respecto a las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, distinguiendo los siguientes supuestos:

1. Las construidas sin la autorización o concesión exigible con arreglo a la legislación de costas entonces vigente, serán demolidas cuando no proceda su legalización por razones de interés público.
2. En las obras e instalaciones legalizadas conforme a lo previsto en el apartado anterior, así como en las construidas o que puedan construirse al amparo de licencia municipal y, cuando fuera exigible, autorización de la Administración del Estado otorgada con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, que resulten contrarias a lo establecido en la misma, se aplicarán las siguientes reglas:
 - a) Si ocupan terrenos de dominio público marítimo - terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión.

Mientras la concesión esté vigente, sus titulares podrán realizar obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes.

b) Si se emplazan en la zona de servidumbre de tránsito, los titulares de las construcciones e instalaciones podrán realizar las obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. Tales obras no podrán ser autorizadas por el órgano urbanístico competente, sin que con carácter previo, la Administración del Estado emita un informe favorable en el que conste que la servidumbre de tránsito queda garantizada. Este informe deberá emitirse en el plazo de dos meses desde su solicitud, si en dicho plazo no se emitiera se entenderá que tiene carácter favorable.

c) En el resto de la zona de servidumbre de protección y en los términos en que la misma se aplica a las diferentes clases de suelo conforme a lo establecido en la disposición transitoria tercera, podrán realizarse obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de esta Ley.

3. Las obras, a las que se refiere el apartado segundo de esta disposición transitoria, cuando les sea aplicable, deberán:

a) Suponer una mejora en la eficiencia energética.

b) Emplear los mecanismos, sistemas, instalaciones y equipamientos individuales y / o colectivos que supongan un ahorro efectivo en el consumo de agua. En el caso de que afecten a jardines y espacios verdes, para su riego fomentarán el uso de recursos hídricos marginales, tales como aguas regeneradas o aguas de lluvia almacenadas.

No podrán ser autorizadas por el órgano urbanístico competente sin que los titulares de las concesiones acrediten haber presentado ante la Administración del Estado y los de las construcciones e instalaciones ante los órganos competentes de las Comunidades Autónomas una declaración responsable en la que de manera expresa y clara manifiesten que tales obras no supondrán un aumento del volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y que cumplen con los requisitos establecidos anteriormente sobre eficiencia energética y ahorro de agua, cuando les sean de aplicación. La declaración responsable se ajustará a lo dispuesto en el artículo 71 bis de la Ley 30 / 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Finalmente, el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, regula a través de sus Disposiciones Transitorias 3ª, 4ª y 11ª el desarrollo de los apartados 3 y 4 de la disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio; regulando a adecuación de las

normas de protección de la ordenación del territorio y urbanísticas; con esta finalidad dichas DT disponen que: Desarrollo del apartado 3 de la disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio.

.- Las obras e instalaciones ilegales quedarán sujetas a lo establecido en la disposición transitoria cuarta. 1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y decimotercera de este reglamento. Se considerarán, en todo caso, ilegales las construidas con infracción de lo previsto en la disposición transitoria segunda del Reglamento de Costas, aprobado por Real Decreto 1088/1980, de 23 de mayo.

.- Las obras e instalaciones legalmente construidas o que puedan construirse en el dominio público y en la zona de servidumbre de protección, que resulten contrarias a lo previsto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, quedarán sujetas al régimen que en cada caso corresponde conforme a lo previsto en la disposición transitoria cuarta. 2 de la citada ley y decimocuarta de este reglamento.

Desarrollo del apartado 4 de la disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio.

.- En los tramos de costa en que esté completado el deslinde del dominio público marítimo-terrestre a la entrada en vigor de Ley 22/1988, de 28 de julio, pero haya de practicarse de nuevo para adecuarlo a las características establecidas en aquella para los distintos bienes, los terrenos que resulten comprendidos entre la antigua y la nueva delimitación quedaran sujetos al régimen establecido en la disposición transitoria primera de este reglamento, computándose el plazo de un año para la solicitud de la concesión a que el mismo se refiere, a partir de la fecha de aprobación del correspondiente deslinde (disposición transitoria primera. 4 de la Ley 22/1988, de 28 de julio). Transcurrido dicho plazo sin que se solicite la concesión ésta se otorgará de oficio, previa oferta de condiciones por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, salvo que medie renuncia expresa del interesado, computando el plazo de la concesión otorgada a partir de la fecha de aprobación del deslinde. Si la solicitud de concesión se hubiera realizado dentro del plazo de un año a partir de la fecha de aprobación del deslinde, el plazo de la concesión computará a partir de la fecha de su otorgamiento.

Disposición transitoria undécima. Adecuación de las normas de protección de la ordenación del territorio y urbanísticas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones anteriores, la ordenación territorial y urbanística del litoral existente a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, deberá adecuarse a las normas que se aprueben conforme a lo previsto en los artículos 22 de la citada ley y 42 y 43 de este reglamento.

Finalmente la Disposición Transitoria decimocuarta, establece que las edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, para los usos recogidos en el artículo 25.1 de la citada ley, es decir, las edificaciones destinadas a residencia o habitación, se aplicarán las siguientes normas:

Si ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión, salvo que se prorroguen las concesiones a instancia de su titular.

Si se emplazan en la zona de servidumbre de tránsito, donde los titulares de las construcciones e instalaciones podrán realizar las obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

En el resto de la zona de servidumbre de protección, podrán realizarse obras de reparación y mejora, consolidación y modernización, siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

El apartado 3 de esta disposición concreta además que:

3. La prohibición de aumento de volumen, altura y superficie de las construcciones existentes, contenida en el apartado segundo de la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, es de aplicación a la totalidad de la unidad edificatoria, independientemente de la parte de la construcción sobre la que se pretenda actuar. La actuación sobre una parte no implicará el reconocimiento de la legalidad del resto de la unidad parcelaria.

Asimismo dispone que: “Se entenderá por unidad edificatoria el conjunto de elementos arquitectónicos, estructural y funcionalmente relacionados, que forman un cuerpo constructivo independiente. Se entenderá por unidad parcelaria la finca o superficie de terreno que constituye una unidad física e inscrita como tal en Registro público.”

En conclusión y respecto a la afeción de la legislación sectorial de Costas vigente respecto a la situación en que se encuentran las edificaciones incluidas en el ámbito del PMM de Corralejo, hay que tener en cuenta estas determinaciones e interpretar las mismas respecto a la aplicación de los incentivos que en materia de densidad y establece la Ley 2/2013 de 29 de mayo de Renovación y Modernización de Canarias así como los incrementos de edificabilidad que se produzcan en aplicación del presente PMM.

El ámbito de actuación del Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del sector turístico de Corralejo, se encuentra afectado por los siguientes expedientes de deslinde aprobados por las Órdenes Ministeriales:

- DL-157-LP (O.M. 22 de mayo de 1992), entre Corralejo y la playa del Moro.
- DES01/06/35/0008 (O.M. 24 de marzo de 2008), entre el muelle Viejo y la playa de Corralejo Viejo.

- **.-LP (OO.MM. 6 de octubre de 1970 y 28 de febrero de 1979), entre la caleta de Bristol y el muelle Viejo.

- b. Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (BOE Nº 253 de 20 de Octubre de 2011).
- c. Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias (BOC Nº 85 de 06 de Mayo de 2003).
- d. Decreto 52/2005, de 12 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de Puertos de Canarias (BOC. 85, de 3 de mayo de 2005).
- e. Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre que aprueba el Texto Refundido de la Ley general de Derechos de las personas con discapacidad y su inclusión social.
- f. Real Decreto 505/2007, de 20 abril, por el que se aprobaron las Condiciones Básicas de Accesibilidad y No Discriminación de las Personas con Discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (BOE Nº 113, 11/05/2007).
- g. Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el Documento Técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y No Discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE Nº 61, 11/03/2010).
- h. Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación (BOC Nº 50, 24/04/1995).
- i. Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación, aprobado por el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre (BOC Nº 50, 24/04/1995).
- j. Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE Nº 266, 06/11/1999).
- k. Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (BOE Nº 74, 28/03/2006).
- l. Ley 9/2014 de 9 de Mayo General de Telecomunicaciones.
- m. Ley 11/2009, de 15 de diciembre, reguladora de la Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones de Canarias (BOC Nº 248, 21/12/2009).

- n. Decreto 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos (BOC Nº 156, 13/08/2013).
- n. Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas (BOE Nº 247, de 11 de octubre de 2014).
- o. Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea.
- p. Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto) y Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (B.O.E. nº 118, de 17 de mayo).
- q. Real Decreto 1839/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Fuerteventura (B.O.E. nº 25, de 29 de enero de 2010).
- r. Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Fuerteventura aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 3 de agosto de 2001 (B.O.E. nº 219, de 12 de septiembre), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

2.3 Instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

Se tendrán en cuenta las determinaciones de los distintos instrumentos que conforman el sistema de planeamiento de Canarias, a la hora de analizar el ámbito de estudio del presente Plan de Modernización.

2.3.1 Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura.

El PIO-FV fue aprobado definitivamente y de forma parcial por Decreto 100/2001, de 2 de abril (BOC nº 48, de 18/04/2001), aprobándose definitivamente las determinaciones relativas a la ordenación de la actividad turística por Decreto 55/2003, de 30 de abril (BOC nº 108, de 9 de junio de 2003).

Por otra parte el Decreto 244/2008, de 23 de diciembre, (BOC nº 3, de 2 de enero de 2009), también modifica el Planeamiento Insular disponiendo la suspensión, para un ámbito territorial concreto, de las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura y el Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, y aprueba las normas sustantivas transitorias de ordenación, con el fin de legitimar la producción de energía eléctrica térmica en la parcela donde se ubica la Central Diesel de Las Salinas.

También, cabe añadir que durante la vigencia del PIOF han sido dictadas diversas Sentencias que han afectado al documento vigente entre las que, por su importancia, cabe citar las siguientes:

La Sentencia núm. 44/2004, de 21/1/2004, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, con sede en Las Palmas de Gran Canaria, por la que se estima parcialmente el recurso interpuesto contra el Decreto 159/2001, de 23 de julio, anulándose los apartados d), e) y f) del artículo 3 del mismo (BOC núm. 96, de 18 de mayo de 2005). Esta Sentencia estima parcialmente el recurso presentado por el Ayuntamiento de Pájara, decretando la nulidad de los apartados d), e) y f) del artículo 3 del Decreto 159/2001 de 23 de julio, sobre subsanación de las deficiencias no sustanciales del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, amparándose en que, mediante los apartados señalados el citado artículo no se limita a corregir deficiencias sino que mediante la modificación del mismo se incrementa el contenido de la normativa dando nueva redacción a ciertos artículos del PIOF (arts. 102 y 103).

La Sentencia núm. 269/2006, de 26/10/2006, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, con sede en Las Palmas de Gran Canaria, estima parcialmente el recurso interpuesto contra el Decreto 55/2003, de 30 de abril, anulándose los artículos 74, 77 y 78 del PIOF, en los apartados que, habiendo sido impugnados, se estimó el recurso (B.O.C. núm. 103, de 1 de junio de 2009). Entiende el Tribunal que cabe la anulación parcial de los tres artículos impugnados. Respecto a los artículos 74 y 77, considera que los mismos contravienen, entre otras cosas, la Directriz 12 de la Ley 19/2003, la cual dispone que el planeamiento evitará el uso mixto residencial y turístico. Y es que, el espíritu de la nueva normativa reguladora de las zonas turísticas persigue el abandono del uso residencial en beneficio de un mayor aprovechamiento de los espacios disponibles para uso eminentemente turístico.

En cuanto al artículo 78, se admite su anulación parcial al considerar que la obligación que se impone en el precepto a quienes pretendan crear nuevos establecimientos turísticos en Fuerteventura de adherirse a un sistema comunitario de gestión y auditoría medioambientales, quebranta el contenido de la Ley 19/2003, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (Directriz 17.2), puesto que, tanto esta Ley como los Decretos autonómicos que establecen los procedimientos de aplicación de los Reglamentos (CEE) 1836/93 y 761/2001, propugnan el carácter voluntario de tal adhesión.

Y las dictadas por el Tribunal Supremo:

.- TS (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 5ª de 21 de MARZO 2011: Sentencia que confirma la dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2ª), de 18 de noviembre de 2005, conforme a la cual se declara nulo de pleno derecho el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de La Oliva, de 16 de febrero de 2002, que aprobó definitivamente el Plan Parcial del Sector PSRI-1. El Alto Tribunal entiende que con la aprobación del

mencionado Plan Parcial se ha producido una vulneración del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura (en adelante PIOF) que, como queda reflejado en la propia sentencia y, a pesar de las alegaciones en contrario de la parte recurrente, ya estaba vigente cuando tuvo lugar la entrada en vigor del Plan Parcial aludido. La consecuencia fundamental dimanante de tal vigencia es la aplicación al sector de la Disposición Transitoria Quinta del PIOF, de acuerdo con la cual, tiene lugar su recalificación en las categorías de suelo rústico común y suelo rústico protegido.

.- TS (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 5ª de 18 de julio de 2013), a tenor de la cual se estima el recurso interpuesto contra la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2ª), de 7 de abril de 2009, por parte de la entidad “Punta del Sol, S.A.”, la cual reclamaba la anulación del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Jandía, que afectaba a terrenos de su propiedad. Tras analizar las circunstancias que afectan al caso concreto y comparándola con situaciones similares, se decreta la anulación del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Jandía, si bien se mantiene la consideración de la zona como Parque Natural. Como consecuencia de ello, los terrenos propiedad de “Punta del Sol S.A.” quedan clasificados como suelo rústico de protección especial, tal y como venía ya determinado en el PIOF desde el año 2000.

La ordenación turística del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura (PIOF) de 2001 determina todas aquellas zonas aptas para el uso turístico en la isla, asimismo, establece la capacidad de alojamiento máxima hasta el 1 de enero de 2013, así como una serie de medidas particulares de aplicación a cada una de las zonas turísticas de la isla: densidad de uso turístico por parcela, condiciones de clasificación y categoría de la nueva planta de alojamiento, altura de la edificación, condiciones con respecto a la edificabilidad, condiciones para la clasificación de nuevos suelos con destino turístico, etc.

El PIOF reconoce la necesidad de preservar el medio ambiente y planificar el territorio desde una visión integral, como factores determinantes para la consecución de una oferta turística cualificada y diversificada.

Los objetivos del PIOF, en cuanto a la ordenación de la actividad turística y en un contexto de consecución de la sostenibilidad, se centran en:

- Evitar la indiscriminada urbanización de las costas, coordinar y planificar su desarrollo y revitalizar el interior de la isla, sus núcleos tradicionales.
- Establecer zonas turísticas litorales, excluyendo de tal condición a los sectores que contengan un estimable patrimonio ambiental, con objeto de contribuir a su preservación.
- Fijar criterios de ocupación y utilización de las playas como recurso esencial de la isla en materia turística.

- Garantizar un adecuado nivel de calidad e infraestructuras en los nuevos desarrollos.
- Aumentar la calidad de los establecimientos de alojamiento mediante un modelo predominantemente hotelero, con un mínimo de cuatro estrellas, y extrahotelero, de al menos tres llaves. Incrementar en determinadas zonas el estándar mínimo de densidad establecido en la Comunidad Autónoma.
- Garantizar la corrección de los déficits relativos a las infraestructuras de servicios (recogida de basura, desalación de agua de mar, alcantarillado, depuración de agua residuales y reutilización, redes de evacuación de aguas y pluviales, fundamentalmente) y dotaciones (recogida de basura, bomberos, policía y seguridad ciudadana, información turística, transporte público y centros sanitarios) en las zonas turísticas.

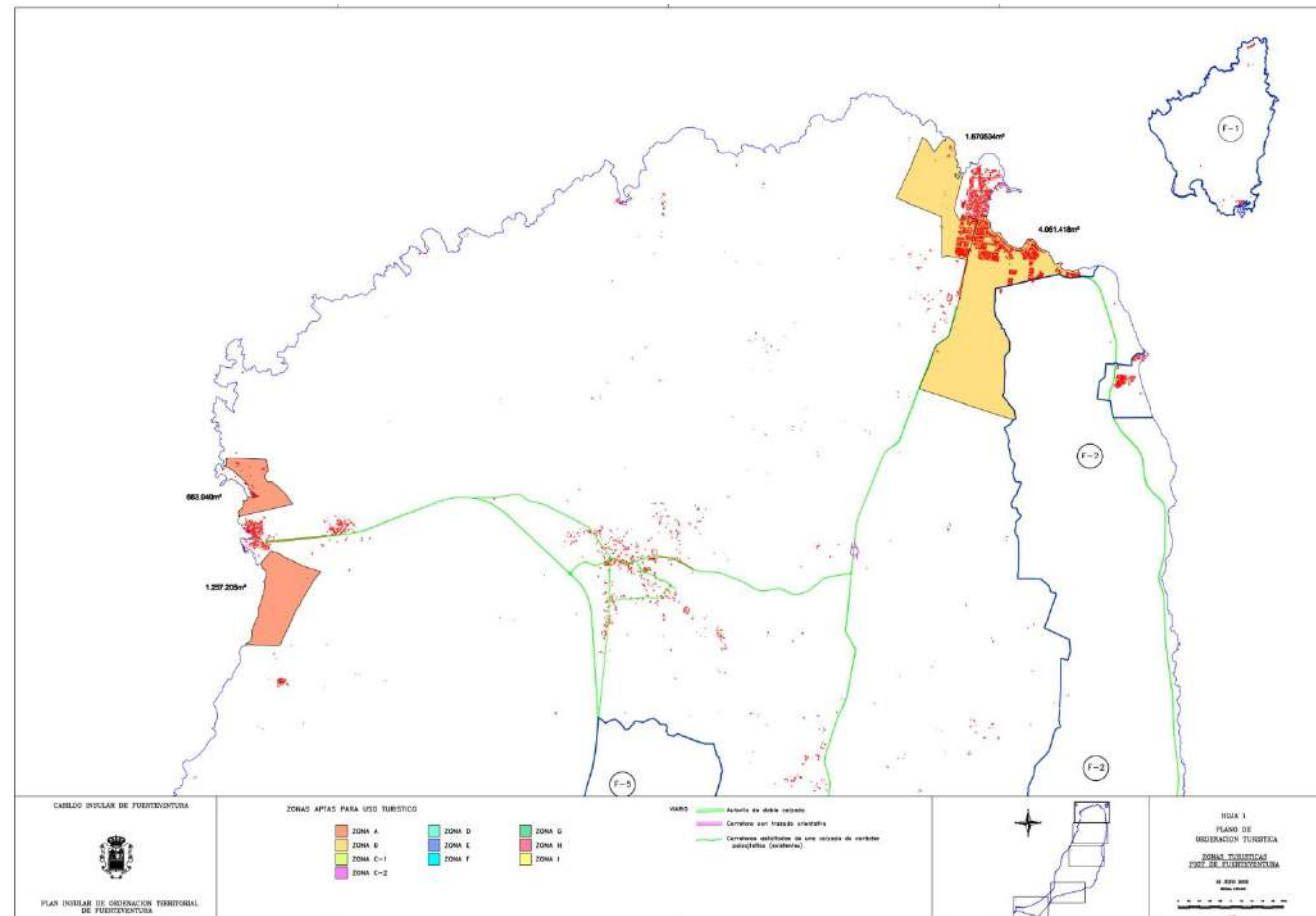
El PIOF en vigor, establece un modelo de ordenación turística insular que, entre otros aspectos, gira en torno a un modelo de alojamiento basado más en la planta hotelera que en la extrahotelera, y en todo caso acudiendo a las máximas categorías y a unos elevados estándares tanto de superficie mínima de solar/plaza como de superficie mínima construida, parámetros muchos más elevados y exigentes que los establecidos en la normativa básica autonómica.

En el artículo 80 del PIOF relativo a las determinaciones y criterios referidos a las urbanizaciones turísticas se establecen los objetivos del Plan Insular para la provisión y diseño, entre otros, del sistema de espacios libres, de las dotaciones de interés público y social, de la red viaria, fases de edificación y puesta en servicio de urbanización, así como los estándares en infraestructura y servicios tales como la pavimentación, circulación y transporte, suministro de agua y saneamiento, suministro de transporte de energía y residuos.

Bajo la denominación de “Áreas residenciales y/o turísticas” (suelos urbanos y urbanizables), el PIOF recoge, los suelos urbanos, urbanizables programados y también los aptos para urbanizar y urbanizables no programados que cuentan con plan parcial aprobado en el planeamiento municipal; en definitiva, la distribución geográfica de los usos y actividades del suelo que puede ser urbanizado y edificado (art. 12 DV PIOF).

La clasificación y calificación urbanística del suelo urbano y urbanizable, tanto residencial como turístico y otros usos, así como la totalidad de las determinaciones y aprovechamientos, queda remitida al planeamiento urbanístico. La normativa del PIOF establece que, salvo excepciones previstas para el medio rural y los cascos urbanos, no se podrán otorgar autorizaciones previas, ni licencias de obras a ningún establecimiento de alojamiento turístico situado fuera de las zonas de uso turístico.

Con respecto al ámbito de estudio Corralejo, el PIOF de Fuerteventura, en su artículo 77, lo engloba dentro de la zona B, apta para el uso turístico, tal y como se observa en el plano de Ordenación Turística “Zonas Turísticas PIOF de Fuerteventura”.



Para la “Zona Turística B (Corralejo), se establece en el artículo 77 las siguientes medidas particulares:

- a. En el ámbito del Plan Parcial Corralejo-Playa no se admitirá la construcción de ninguna nueva plaza de alojamiento en apartamentos, sea cual sea su categoría, desde la entrada en vigor de este PIOF. La adaptación del planeamiento de La Oliva establecerá las oportunas medidas en este sentido.

- b. En el ámbito del Plan Parcial 4ª y 5ª etapa del de 570 ha en Corralejo, el porcentaje máximo de apartamentos se reduce al 10% y el de villas y bungalows al 10% subiendo el mínimo de hoteles al 80%. Tan solo el 50% de su edificabilidad total podrá destinarse a uso turístico.
- c. No se admitirán otras clasificaciones de suelo turístico en la zona operativas hasta el 1 de enero de 2013.
- d. La capacidad de alojamiento máxima de la zona hasta el 1 de enero de 2013 se fija en 3.000 plazas, que serán distribuidas entre ambos planes por el Planeamiento General de La Oliva adaptado al PIOF. En ningún caso podrán ejecutarse más de 1.000 camas cada tres años.
- e. Densidad de parcela: 90 m² /plaza. Así como el estándar de carácter general establecido por el **Artículo 74 DV. Ordenación de las zonas turísticas**, el cual establece la superficie construida mínima en 25m² de uso alojativo neto por plaza en apartamentos y bungalows, así como en 35 m² en hoteles, englobando dichos indicadores los servicios comunes correspondientes.
- f. La adaptación del planeamiento general de La Oliva al PIOF habrá de establecer los mecanismos que aseguren la ejecución de las siguientes medidas de la zona:
 - Ejecución de paseo marítimo y de accesos perpendiculares desde Bristol al Parque Natural Dunas de Corralejo.
 - Ejecución de dos grandes equipamientos o dotaciones de ocio en la zona:

Lúdico-cultural: palacio de congresos, museo del mar, jardín botánico, parque temático, casino o similares, con total libertad de determinación por el Ayuntamiento.

Recreativo-deportivo: aquapark, golf, hípica, parque de atracciones, delfinario, puerto deportivo, etc., igualmente con determinación a cargo del Ayuntamiento.

También deberá habilitar un gran sistema general de espacios libres deportivo y forestal.
 - La ejecución de campo de golf de 18 hoyos, por contigüidad con la zona turística por la zona señalada en este documento, con una superficie mínima de 500.000 m² permitiría la construcción de 1.000 plazas adicionales vinculadas al mismo.
 - El planeamiento municipal con el fin de equilibrar el desfase entre plazas/viviendas, habrá de adoptar las medidas necesarias para garantizar la construcción hasta el 1 de enero de 2013 de al menos 2.000 viviendas, dentro del área de influencia de la zona: Corralejo, Villaverde y La Oliva. Habrá de reservar suelo para que al menos un 20% sean viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

- El planeamiento municipal de La Oliva establecerá las medidas adecuadas para proceder a la recuperación de la franja litoral de Corralejo-Playa para uso turístico, por un lado liberando la primera línea (de Avenida Grandes Playas hacia el mar), de cerramientos de parcela no diáfanos, haciendo más permeable visualmente dicha franja, que hoy en día oculta totalmente el mar, y facilitando el flujo eólico especialmente en los 500 m de litoral de dicho Plan Parcial más próximos al Parque Natural, y por otro lado incentivando la sustitución de los actuales usos residenciales privativos por otros turísticos de emplazamiento privilegiado que aporten mayor calidad a la zona.

La adaptación del citado PIOF al Texto Refundido y a las Directrices aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, no ha tenido lugar, si bien actualmente se encuentra en tramitación el nuevo PIOF adaptado a dichas Directrices y a la Ley 2/2013 de renovación y modernización turística de Canarias; cuya Memoria Ambiental fue aprobada mediante Sesión celebrada por el Cabildo Insular el 26 de mayo de 2014 y publicada en el BOC de 19 de noviembre de 2014. Posteriormente, con fecha 14 de noviembre de 2014, se somete a información pública el documento de aprobación inicial del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, tras la Sesión extraordinaria celebrada el 12 de noviembre de 2014, por el Excmo. Cabildo de Fuerteventura.

Así en la aprobación inicial del PIOF se reflejan unas determinaciones para el ámbito de actuación de este PMM. En el artículo 56, se recogen unos criterios y/o parámetros al planeamiento general para lograr los objetivos señalados en las directrices en relación al modelo territorial básico, y establece que la edificabilidad estimada máxima podrá ser establecida por los planeamientos generales para los suelos urbanizables residenciales, y se ajustará a unas horquillas de coeficientes de edificabilidad bruta (m²c/m²s), pudiendo justificarse valores inferiores por condiciones tipográficas y/o de servidumbres de dominios públicos o aeronáuticas:

b. Núcleos III: Morro Jable y Corralejo, aproximadamente 0,55.

En el artículo 59, referido al modelo turístico insular, en el apartado 2 se establece lo siguiente:

“Considerar Corralejo, El Castillo o Caleta de Fuste, Costa Calma y Morro Jable como áreas de renovación urbana, al objeto de formular programas de desarrollo de actuaciones ejemplarizantes.”

Para el ámbito de actuación de este PMM, la aprobación inicial del PIOF establece las siguientes determinaciones en el artículo 61, Normas Particulares de las zonas turísticas delimitadas:

Zona B.- Corralejo-Atalaya Dorada

Zona B.- Corralejo: - En esta zona el planeamiento municipal distinguirá, al menos, dos áreas:

1. El área de renovación urbana existente dentro del núcleo más colmatado de Corralejo, configurada por suelos urbanos y/o urbanizables ejecutados con todos los servicios, en la que podrán coexistir los usos turísticos y residenciales.

2. La que se encuentra al este del casco urbano residencial de Corralejo (ocupa la franja litoral del Saladar de Bristol), donde el planeamiento general procurará la conservación del Charco de Bristol y los espacios dunares aledaños. Constituye la única parte del litoral apta para el crecimiento de la actividad turística en la localidad de Corralejo, todo ello teniendo en cuenta que al este se encuentra el parque natural de las Dunas de Corralejo y más al oeste suelos con protección ambiental.

Como estrategia de mejora y transformación del entorno para la zona turística de Corralejo se prevé que el planeamiento general procure:

1. Establecer las medidas adecuadas para proceder a la recuperación de la franja litoral de Corralejo-Playa para uso turístico, procurando además liberar a modo de espacio libres aquellos terrenos que resulte posible
2. Articular medidas que permitan la recuperación del flujo eólico mediante liberación de la edificación (promoviendo el traslado de los actuales usos residencial y turístico en el ámbito que abarca desde el complejo en desuso Las Agujas hasta el límite del Parque Natural).
3. Articular las medidas necesarias para la ejecución del paseo marítimo desde el casco urbano hasta el Parque Natural de las Dunas de Corralejo, procurándose su ejecución mediante elementos de urbanización blanda. En la misma línea, se procurará la ejecución de los accesos transversales al citado paseo.
4. El planeamiento general debe procurar que la urbanización prevea la conservación del Charco de Bristol y los espacios dunares aledaños.

El artículo 62 establece lo que se considera áreas de renovación urbana, a efectos de la ordenación insular y general como de la declaración de áreas a rehabilitar y de la formulación de programas de desarrollo de actuación ejemplares de rehabilitación, al menos dentro del ámbito de los siguientes núcleos: Corralejo, Caleta de Fuste, Costa Calma y Morro Jable, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 2/2013, de 29 de mayo de renovación y modernización turística de Canarias, definiéndose dichos enclaves en declive con ocasión de la zonificación turística del planeamiento insular (NAD).

2.3.2 Planeamiento Urbanístico

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de la Oliva, señala en el preámbulo de la Memoria que la ordenación del territorio se apoya en cuatro pilares básicos:

- Fuerteventura tiene unas condiciones climatológicas, orográficas, paisajísticas, etc., que hacen la isla la más apta para albergar el turismo del Archipiélago Canario.
- En la ordenación del territorio es necesario preparar terreno apto para urbanizar suficiente para atender la creciente demanda de promociones turísticas, pero haciéndolo en tal proporción que no se produzca masificación, ni degradación tanto del medio ambiente como de los propios asentamientos. En la ordenación que se proyecta se incluye la preservación del paisaje mediante las oportunas y generosas reservas de suelo.
- Se debe desarrollar la infraestructura adecuada al crecimiento urbano.
- Preservar, cuidar y depurar las características populares y tradicionales del municipio.

Para el suelo urbanizable para el desarrollo turístico se fijan las siguientes condiciones:

- Excluir la masificación.
- Evitar las edificaciones residenciales en altura.
- Evitar también la uniformidad y la monotonía de los conjuntos residenciales.
- Integrar la naturaleza en dichos conjuntos, no sólo en las zonas verdes públicas sino en las privadas, exigiéndose unos mínimos de plantación de especies arbóreas y arbustivas, y por supuesto, garantizándose la conservación de las mismas.
- Mantener una línea popular majorera, dentro de la modernidad, en los edificios.

A) Normas Subsidiarias de Planeamiento y planeamiento de desarrollo

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de la Oliva fueron aprobadas por la Comisión de urbanismo y Medio ambiente de Canarias el 4 de julio de 1990 (BOC nº 139, de 7 noviembre de 1990). Mediante Acuerdo de la COTMAC de 9 de marzo de 2000 (BOC Nº 73, de 14 junio 2000), se aprobaron definitivamente y de forma parcial las Normas Subsidiarias de Planeamiento de la Oliva en cuanto a los sectores suspendidos cuya aprobación definitiva se produjo posteriormente por Acuerdo de la COTMAC de 23 de mayo de 2000 (BOC 107 de 16-8-00). La normativa fue publicada en el BOP de 29 de diciembre de 2000.

Las Normas Subsidiarias de La Oliva, actualmente en vigor, dividen el núcleo actual de Corralejo en tres áreas o ámbitos de ordenación, clasificando el suelo como suelo urbano y suelo apto para urbanizar.

· Suelo urbano Casco Corralejo. Incluye el núcleo urbano histórico, que abarca una superficie de 189,21 Has. La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de La Oliva (Fuerteventura), establecen en el apartado 1.5.A) Residencial, del Título IX “CONDICIONES PARTICULARES EN EL CASCO URBANO DE CORRALEJO” en la determinación relativa a la edificabilidad del casco urbano de Corralejo fijándose la edificabilidad una edificabilidad máxima en 2,8 m²/m² y se fija una altura máxima de tres (3) plantas y diez (10) metros medidos según los criterios de las condiciones generales. La altura mínima permitida será de dos plantas y siete (7) metros. Esta modificación fue aprobada por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 27 de septiembre de 2006. (BOC Nº 216, de 7 de noviembre de 2006).

Existe una modificación anterior, aprobada definitivamente el 20 de febrero de 2002 y publicada en el BOC 22 de abril de 2002 que afecta a la edificabilidad del Casco Urbano de Corralejo, supone la alteración del cuadro I al que se refiere el apartado 1.3 del título V de las ordenanzas de las normas subsidiarias, donde el sector SAU 10 pasa a tener un uso exclusivamente residencial, siendo sus determinaciones: Coeficiente de Edificabilidad Bruta: 0,15m²/m²; Uso dominante: residencial, con reserva del 30 % de su edificabilidad residencial útil para edificación de viviendas sujetas a regímenes de protección pública o con precio final de venta limitado. Edificabilidad complementaria: 20% de la edificabilidad bruta, con destino exclusivo para equipamiento comercial y de ocio privados. La delimitación, ocupación, número de plantas y demás condiciones del sector SAU 10 originario se mantienen.

Se añade un párrafo al apartado 1.3.1.6 del título V de las Ordenanzas de las NNSS que dirá: “*se atribuirá también dicha edificabilidad complementaria con destino para equipamientos comerciales y de ocio privados a los sectores que reserven al menos un 30% de su edificabilidad residencial útil total a viviendas sujetas a regímenes de protección pública*”.

· SAU PA-1 Corralejo Playa: El Plan Parcial denominado “Corralejo-Playa” fue aprobado el 3 de junio de 1969, tramitándose una revisión del Plan Parcial que fue aprobada (BOC nº116, 12 de septiembre de 1988) por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 1 de junio de 1988, introduciendo, de acuerdo con lo dispuesto en el art.139 del Reglamento de Planeamiento, las modificaciones por acuerdo C.U.M.A.C. en dicha sesión, que se concretan en las siguientes:

- Simultáneamente al proyecto de urbanización deberá presentarse en el Ayuntamiento un programa de ejecución de las obras, de tal forma que la concesión de licencias se acomodará al cumplimiento de dicho programa, debiendo la Consejería de Política Territorial exigir tal

acomodación, a cuyo efecto el Ayuntamiento notificará a esta última las autorizaciones de obras que se concedan en el ámbito del Plan revisado.

- En la zona de conjunción del Plan con el Parque Natural de las Dunas de Corralejo la altura máxima de la edificación será de dos plantas y deberá observarse un retranqueo de 10 mts.
- Se establecerá una planta desalinizadora cuya instalación debe recogerse en el proyecto de urbanización.
- La previsión de aparcamiento habrá de ser uno por cada cinco plazas de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 3787/1970 de 19 de diciembre sobre requisitos mínimos de infraestructura en alojamientos turísticos.
- La altura máxima para 2 y 3 plantas será de 7 y 10 metros respectivamente, incluyéndose en el cómputo de dichas plantas los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.
- La tolerancia de uso comercial en las parcelas residenciales, quedará limitada a un 15% como máximo de la edificabilidad total, contabilizándose la superficie destinada a este uso a efectos del cómputo total de edificabilidad permitida en la parcela, independientemente de su situación con respecto a la rasante.

El proyecto de urbanización de la revisión del Plan Parcial Corralejo- Playa fue aprobado el día 31 de Marzo de 1995. Mediante Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de fecha 11 de Mayo de 1994, se aprueba la modificación puntual de las ordenanzas del Plan Parcial Corralejo Playa por las que se modifican las condiciones de edificación de los Polígonos A, B, D, G, P-1, P-2, P-3 y P-4 (BOP nº 89, de 9 julio 2008).

Mediante Acuerdo de la COTMAC de fecha 12 de marzo 2001 se aprueba otra modificación del Plan Parcial Corralejo Playa en los polígonos L, K e Y, donde se realiza un cambio de ubicación de las zonas verdes.

- SAU PA-2 Geafond (4º y 5º Etapa).

La Revisión del Plan Parcial de 570 Has, en Corralejo, fue aprobada definitivamente según Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 17 de noviembre de 1987 -BOC nº 17 de 5 febrero de 1988-".

Por el Acuerdo de la COTMAC de fecha 30 de Noviembre de 2007 se aprueba definitivamente la Revisión Parcial de las Normas Subsidiarias de la Oliva, en relación con el SAU-6 Montaña Roja y SAUPA-2 Modificación de la 4ª y 5ª Etapa del PPEO de las 570 Has, que a tenor de lo dispuesto en la

memoria justificativa de esta Revisión parcial “consiste básicamente en que la totalidad del Plan Parcial de Montaña Roja y el resto de la finca registral primitiva nº 9874 propiedad de Montaña Roja pasan a clasificarse como Suelo Rústico Especialmente Protegido ZA-SRP-Zona A del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, con la posibilidad de que el futuro Plan General de La Oliva lo clasifique como Sistema General de Espacios Libres o similar, prohibiéndose en ambos casos cualquier tipo de aprovechamiento lucrativo; transfiriendo la edificabilidad a un suelo urbano consolidado siguiendo el criterio de las Directrices 66 y 72 de Ordenación General, el mecanismo de la Directriz de Turismo 16.2.

El segundo objeto de esta revisión era, entre otros:

- (i) La reclasificación del sector como suelo urbano, al haberse ejecutado completamente su urbanización y ser recepcionada por el Ayuntamiento mediante acta de recepción de obras de fecha 13 de febrero de 2004,
- (ii) La modificación de las determinaciones urbanísticas de los polígonos P-3 y P-8 (en virtud de esta Revisión el P8 recibe en una de sus mitades la edificabilidad trasladada del SAU 6 que se desclasifica, - 55.626 m²., que podrá dar lugar a un máximo de 392 viviendas, incrementándose consecuentemente los espacios libres en 5.880 m²),
- (iii) Los polígonos P-9, P-10, P-12 y P-18.1 pasan a ser de uso residencial, y los polígonos P-15 y P-17 continúan conservando el uso turístico modificando los parámetros tipológicos y las plazas alojativas a implantar
- (iv) Y el cambio de uso de comercial a residencial y cesión de la parcela C1 del Polígono 5 al ayuntamiento para el traslado del aprovechamiento de varias parcelas ubicadas en la zona de Bristol, colindantes en algunos casos con el dominio público marítimo terrestre, que invaden la zona de servidumbre de protección y que además resultarían necesarias para la posterior definición por el Plan General de la conexión con el Puerto de Corralejo a través de la vía de circunvalación, además de pretender liberar el frente marítimo de edificación en el entorno de un espacio medioambientalmente muy sensible como es el Charco de Bristol (BOC 4 de junio de 2008, BOP 9 julio de 2008).

En virtud de dicha Revisión resulta modificado el cuadro III de los sectores del suelo apto para urbanizar de las Normas Subsidiarias, excluyéndose el sector SAU-PA 2 que, como se ha dicho, pasa a ser urbano.

La revisión del Plan Parcial descrita en los apartados anteriores, deviene de la suscripción de los siguientes Convenios Urbanísticos:

1. Convenio entre el Ayuntamiento de La Oliva, Cabildo Insular de Fuerteventura y la Entidad Mercantil Tecnotindaya (año 2004)
2. Convenio entre el Ayuntamiento de La Oliva, Cabildo Insular de Fuerteventura y la Entidad Mercantil Corralejo Parque Dunas (año 2005)
3. Convenio entre el Ayuntamiento de La Oliva, Cabildo Insular de Fuerteventura y las Entidades Mercantiles Fuerturis 2000, Polígono 15 S.L.; Fuerturis 2000, Polígono 17 S.L.; Fuerturis 2000, Polígono 13 S.L. y Somersen Corporación S.A. (año 2005)
4. Convenio entre el Ayuntamiento de La Oliva, Cabildo Insular de Fuerteventura y la Entidad Mercantil Tecnotindaya (año 2006)
5. Convenio entre el Ayuntamiento de La Oliva, Cabildo Insular de Fuerteventura y la Entidad Mercantil Playa Virgen S.A.

El objetivo común de estos Convenios viene a traducirse en la necesidad de promover el desarrollo urbanístico de los Polígonos que forman parte de la Revisión del Plan Parcial 4ª y 5ª Etapa 570 Has. de Geafond, promoviendo la correcta ordenación de dicho instrumento de planeamiento para adaptarse al Plan Insular de Ordenación y a las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, en concreto las Directrices DOT 12, DOT 16 y DOT 19, hoy derogadas por la Ley 2/2013. Literalmente, la justificación común de todos los Convenios expresamente dispone que se propone *“ordenar el uso residencial con un estándar de parcelación y de edificación alto que armonice con el uso turístico y cualifique la zona así como posibilitar desarrollos residenciales de forma inmediata frenando en cambio y difiriendo para un futuro los usos turísticos habida cuenta la saturación actual del mercado a nivel de Fuerteventura y de Canarias en general”*.

Con esta premisa el primer Convenio reserva para uso turístico el Polígono 8, excluyendo de tal uso a los Polígonos 9,10 y 12, que pasarían a tener un uso exclusivamente residencial.

El 2º de los Convenios - que afectó al Polígono 3 – supuso sustituir la previsión de desarrollar en el Polígono 3 la ejecución de un hotel de 3 estrellas, mediante el cambio de uso de dicho Polígono que pasó a tener un uso residencial exclusivo. Ello trajo consigo que por parte de la Entidad propietaria del Polígono 3 se transfirieran al Ayuntamiento de La Oliva la autorización previa y la licencia turística de dicho proyecto hotelero; pasando a considerar las cantidades abonadas en concepto de Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) como pagos a cuenta de la liquidación final correspondiente a los nuevos proyectos a desarrollar en dicho Polígono, **sin que en ningún caso dicho “pago a cuenta” resultara una devolución o cobro a favor de la Propiedad, (Corralejo Parque Dunas S.A.)**. Así mismo en la motivación del citado convenio se justificaba en la posibilidad de que en los Polígonos 15 y 17 se ajustaran a los parámetros de densidad establecidos por el Plan Insular de Ordenación, al viabilizar la construcción de apartahoteles de 5 estrellas.

El 3º de los Convenios - que afectó a los Polígono 15, 17 y polígono P-5 parcela C-1 – viabiliza el desarrollo de los Polígonos 15 y 17 especializando ambos hacia el uso turístico excluyendo el residencial. Por otro lado y respecto a la parcela C-1 se transfiere su edificabilidad a los polígonos 15 y 17 a los que se le asigna un 20% adicional proveniente de dicha edificabilidad. Como consecuencia de la transferencia de aprovechamiento citada, la parcela C-1 pasa a ser de titularidad del Ayuntamiento de La Oliva. Asimismo en virtud de este Convenio se transfiere por parte del Ayuntamiento de La Oliva la autorización previa y la licencia del Hotel de la parcela 3 sin compensación alguna a las entidades Fuerturis 2000 Polígono 15 S.L. y Fuerturis 2000 Polígono 17.

El 4º Convenio, supone una modificación respecto al primero: Se procede a la división del Polígono 8, en dos polígonos: 8.1 y 8.2. El polígono 8.1 pasa a tener uso exclusivo es residencial y el polígono 8.2 pasa a ser titularidad del Ayuntamiento de La Oliva.

El 5º Convenio consiste en la transmisión del polígono 8.2 de titularidad municipal, a la Entidad Playa Virgen, asignándole un uso exclusivamente residencial; a su vez, Playa Virgen cede al Ayuntamiento la totalidad de las parcelas que dicha Entidad Mercantil posee en el Plan Parcial Montaña Roja SAU 6, junto con las autorizaciones previas y licencias de obras de dichas parcelas. Respecto a las cantidades abonadas por ICIO y tasas; el Ayuntamiento compensará a Playa Virgen con cargo a las que se liquiden respecto de las licencias que en su día se soliciten respecto al Polígono 8; comprometiéndose el Ayuntamiento, en caso de que las cantidades a compensar no coincidan, a su entrega en metálico o a su compensación en otro lugar en el Municipio.

De lo expuesto se deduce que la totalidad de las determinaciones normativas de los Convenios se recogieron en la Revisión del Plan Parcial 4ª y 5ª Etapa de Geafond y que se cumplieron los acuerdos entre las partes que suscribieron los mismos (Ayuntamiento de La Oliva, Cabildo Insular de Fuerteventura y las diferentes Entidades Mercantiles); no existiendo obligaciones pendientes de cumplimiento, ya que la única cuestión pendiente podría ser lo concerniente a la compensación por pago de ICIO y tasas de licencias urbanísticas en el polígono P-3, que como se ha explicado, quedaron resueltas en los propios Convenios.

Por último y respecto a la citada Revisión y a los convenios que a ella se vinculan, hay que tener en cuenta que el marco legislativo de aplicación ha variado, por lo que la motivación que originó esta revisión, en la actualidad, y en concreto para las parcelas que cambiaron su uso al residencial, no hubiera sido necesaria.

Otra de las modificaciones de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de la Oliva en relación con el ámbito de este suelo urbano (Geafond Mod. 4ª y 5ª etapa de 570 has), fue aprobada definitivamente con fecha 21 de octubre de 2010, para la creación de un vial público en el polígono P-2, sin implicar la misma un aumento de volumen edificable respecto al establecido en el planeamiento. La normativa de contenido urbanístico de esta modificación fue publicada el 11 de noviembre de 2013

(BOP nº145) y como consecuencia de ésta la superficie total del polígono se vio reducida en 9.288 m² correspondientes al nuevo vial.

· PLAN PARCIAL SAU3 A:

Suelo Urbanizable de Uso Mixto Residencial Turístico, con una superficie de 552.206,48 m². Zonificado por el PIOF como Zona C – Común. (En el PIOF en tramitación ostenta la zonificación PORN, como subzona C: común y Zona D). El Plan Parcial fue aprobado definitivamente por silencio administrativo el 20 de febrero de 2002; ratificándose dicha aprobación por Acuerdo del pleno del Ayuntamiento de La Oliva de 21 de febrero de 2002. Dicho Plan Parcial fue anulado mediante Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias con fecha 16 de junio de 2006, siendo la misma ratificada por el Tribunal Supremo, que mediante sentencia de 21 de julio de 2010, declara no haber lugar al Recurso de Casación. El motivo de la nulidad de dicho Plan Parcial se concreta en la inexistencia de la eficacia del silencio administrativo positivo de plan parcial por la falta de sometimiento del Plan en tramitación a evaluación de impacto ambiental.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 83.apartado c.1 del PIOF este suelo está incluido en la zonificación PORN C –; categorizado Suelo Rústico Común existiendo la posibilidad de nueva reclasificación por el Plan General de ordenación de La Oliva.

Dicho Plan Parcial fue anulado mediante Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias con fecha 24 de noviembre de 2005, siendo la misma ratificada por el Tribunal Supremo, que mediante sentencia de 23 de abril de 2010 declara no haber lugar al Recurso de Casación. El motivo de la nulidad de dicho Plan Parcial se concreta en la inexistencia de la eficacia del silencio administrativo positivo de plan parcial por la falta de sometimiento del Plan en tramitación a evaluación de impacto ambiental.

· PLAN PARCIAL SAU3 B (LAS PARDELAS)

Suelo Urbanizable de Uso Mixto Residencial Turístico, con una superficie de 286.061 m².. Zonificado por el PIOF como Zona C – Común. El Plan Parcial fue aprobado definitivamente por silencio administrativo el 20 de febrero de 2002. En base a lo establecido en el artículo 4 apartado 1 de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, al permitirse el uso turístico en el sector según las Normas Subsidiarias, se imposibilitaba la tramitación del Plan Parcial, ya que en este sector no se dan ninguna de las excepciones contempladas en la citada Ley para proseguir la tramitación del planeamiento parcial Al tratarse de un suelo clasificado por el planeamiento urbanístico municipal, que dispone de Plan Parcial aprobado definitivamente, se

recoge en las mismas condiciones. Este sector de suelo urbanizable no se encuentra aún urbanizado ni, por tanto, recibida su urbanización.

B) Primer Plan de Modernización de Corralejo

El primer Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo, aprobado definitivamente por Decreto 15/2012, 17 febrero (BOC N°51, de 13 de marzo de 2012), se presentó bajo el marco legislativo definido por la Ley 19/2003, de Directrices de Ordenación del turismo de Canarias y la Ley de Medidas Urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo (Ley 6/2009). La LMU determinaba en su artículo 15 que las actuaciones particulares relativas a proyectos de sustitución, rehabilitación o mejora incluidas en el PMM, se incorporarían a los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico pertinentes como modificación de los mismos, en el ámbito afectado, en su caso.

A tenor de lo expuesto, cabe destacar que el primer Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad de Corralejo es coincidente con los fines y objetivos que se plantean desde las Normas Subsidiarias de planeamiento de la Oliva y el planeamiento territorial vigente, en particular, el PIOF y las Directrices de Ordenación del Turismo, en cuanto propone una ordenación e intervenciones teniendo en cuenta la conservación del medio ambiente y que pretende la mejora del núcleo turístico de Corralejo en cuanto a infraestructuras, movilidad, paisajes y, a su vez, propone un nuevo modelo de ciudad turística basado en la calidad y el entorno, en definitiva, un destino atractivo y único.

Así mismo, recoge las actuaciones particulares relativas a proyectos de sustitución, de rehabilitación de planta de alojamiento o de la infraestructura turística de Corralejo y establece un orden de prioridades en las intervenciones y determina los criterios de diseño en las intervenciones y proyectos propuestos.

El primer Plan de Modernización de Corralejo, se delimitaron intervenciones en espacio público y en espacio privado. Las actuaciones en público se centraron en la mejora y ordenación del viario, reorganizando y limitando la presencia del automóvil, controlando la vegetación y aumentando las zonas de sombra y de estancia, principalmente en las vías de mayor longitud.

De las actuaciones particulares, se delimitaron 7, de las cuales tres ya se encuentran tramitando sus licencias.

INTERVENCIONES PREVISTAS EN EL PMM DE CORRALEJO:

El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo (en adelante PMM) (Corralejo 1) recoge los siguientes tipos de intervenciones, clasificadas dentro de dos grupos:

1.- Intervenciones en espacio privado:

Se diferencian tres tipos de intervenciones en este ámbito:

_. Intervención comercial: Se propone la rehabilitación integral o la sustitución por nuevas tipologías comerciales, más actuales y con diseños innovadores, de los establecimientos comerciales, de ocio y/o de restauración. Además, se prevé la sustitución de establecimientos turísticos de alojamiento por establecimientos de uso comercial.

_. Intervenciones en establecimientos de alojamiento: Se proponen acciones de sustitución, rehabilitación, reforma y/o remodelación urbanística de establecimientos de alojamiento turístico manteniendo el uso turístico de los mismos.

_. Intervenciones mixtas: Se trata de realizar acciones de sustitución, rehabilitación, reforma y/o remodelación urbanística en las que, manteniendo el uso turístico del alojamiento, se mejore o introduzca el valor comercial.

2.- Intervenciones en espacio público:

_. Intervenciones de viario: Se establecen grados de intensidad en las actuaciones, que van desde la simple mejora de los materiales existentes hasta la modificación parcial de la sección del espacio y la renovación de las infraestructuras de servicios básicos.

Por lo demás, las intervenciones previstas el espacio público se regirán por los siguientes criterios generales:

- Mejora de la accesibilidad de la totalidad de los espacios públicos.
- Incremento del arbolado existente y de los elementos de sombra.
- Ampliación de aceras y dimensionamiento adecuado de calzadas.
- Mejora en los materiales constructivos.
- Introducción de plataformas reservadas para ciclistas y autobuses en continuidad con las existentes.

ACTUACIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO:

El PMM de Corralejo revaloriza los espacios naturales y urbanos característicos del lugar, potenciando su singularidad y haciéndolos partícipes de los diferentes entornos creados, a partir de las acciones que a continuación se describen.

Con el fin de aportar una imagen unitaria del espacio público se establecen criterios de diseño y ordenación en relación a las vías públicas, tanto rodadas como peatonales y de bicicletas, reorganizando y limitando a su vez la presencia del automóvil, controlando la vegetación y aumentando las zonas de sombra y de estancia principalmente en las vías de mayor longitud.

Así, encontramos la siguiente jerarquización de las vías en el ámbito de actuación:

- a). *Vías de primer orden*: Corresponden con las vías perimetrales o ejes con mayor identidad en el modelo, que bordean el núcleo o están en contacto con zonas consideradas singulares o estratégicas por lindar con el espacio natural, por concentrar usos comerciales, por su continuidad con el casco tradicional o por discurrir paralelamente al borde del litoral. En estas vías se da preferencia al peatón, compatible con tráficos rodados.
- b). *Vías de segundo orden*: Se identifican con las vías que canalizan los principales tráficos rodados de acceso a los alojamientos turísticos, centros comerciales y servicios públicos preferentes y conectan las vías de primer orden.
- c). *Vías de tercer orden*: Corresponden con las calles de acceso rodado a las edificaciones de uso residencial, las que conectan las vías de segundo orden, las calles peatonales, por las que se accede a la costa desde las vías de primer orden, o en las inmediaciones del casco tradicional, permitiendo un acceso restringido a aquellas vías por las que se accede a parcelas de uso privado.

Como medida para reducir los tráficos rodados en las vías principales del núcleo turístico y poder ampliar aceras y completar la red de bicicletas, se acondicionarán nuevos aparcamientos subterráneos en el subsuelo de los espacios libres públicos y bajo rasante de usos comerciales. Además, se habilitarán diferentes tipos de aparcamientos en línea o batería, reservados para carga y descarga y para personas con movilidad reducida.

Para la materialización de las intervenciones previstas en el espacio público se establece el siguiente programa de las actuaciones, según el orden de prioridad de ejecución, determinando las que se deben ejecutar a corto, medio o largo plazo.

1). Actuaciones a corto plazo:

Mejora y acondicionamiento de vías de primer orden:

Avenida Nuestra Señora del Carmen.

Avenida de Grandes Playas.

Mejora y acondicionamiento de vías de segundo orden:

Avenida Fuerteventura

Mejora y acondicionamiento de vías de tercer orden:

Nueva calle peatonal (convenio Hoplaco)

Calle Arístides Hernández

Calles Cervera y Hernán Cortés.

2). Actuaciones a medio plazo:

Mejora y acondicionamiento de vías de primer orden:

Avenida Pedro y Guy Vandaele (el inicio de las obras se supedita a que la vía deje de pertenecer a la red de interés regional de carreteras del Gobierno de Canarias y se convierta en una vía local).

Mejora y acondicionamiento de vías de segundo orden:

Avenida de Gran Canaria

Calle Lanzarote.

Calle Clavellina.

Calle Marcelino Camacho Abad.

Calle Palmeras.

Calle Anzuelo.

Mejora y acondicionamiento de vías de tercer orden:

Calles rodadas, peatonales y de acceso restringido: El Veril, Huriamen, del Moro, El Pozo, Aulaga, Anguila, Santa María, Red, Poseidón, El Viejo, Porís, Dormidero, Paseo Atlántico, Churruca y Bahía Feliz

3). Actuaciones a largo plazo:

Mejora y acondicionamiento del resto de vías de tercer orden.

Como medida fundamental este Plan recoge una serie de actuaciones simbólicas que sirvan de ejemplo y estímulo a otras iniciativas privadas para que se renueve de forma integral el conjunto, cuyas finalidades serán: la regeneración de los centros comerciales; la reconversión y sustitución de los complejos de apartamentos y hoteles; la mejora de fachadas urbanas; la integración y adecuación de establecimientos comerciales.

Así las cosas, los proyectos de sustitución, rehabilitación y reforma previstos para la revitalización del espacio privado son:

1.- Apartamentos Hoplaco (Intervención de rehabilitación comercial):

Se trata de la sustitución de los antiguos apartamentos Hoplaco, de categoría 1 llave, de uso residencial, por un edificio comercial con aparcamiento en sótano, alineado a la Avenida Nuestra Señora del Carmen y dejando libre un vacío intermedio que funcionará como conexión transversal entre la citada avenida y el paseo marítimo. Se liberan espacios públicos para uso peatonal, se dejan libres de edificación las zonas de servidumbre de costas y se mejora la fachada urbana.

2.- Apartamentos Brisamar (Intervención de tipo mixta):

Se propone la demolición de parte del complejo Brisamar que da frente a la Avenida Nuestra Señora del Carmen, con locales comerciales en planta semisótano y apartamentos sobre rasante, y sustitución por locales comerciales a nivel de calle, aparcamiento en sótano y la rehabilitación del resto del complejo para aumentar su categoría de 3 llaves a Hotel de 4 estrellas.

3.- Apartamentos Lobos Bahía Club (Proyecto de rehabilitación turística y comercial):

Se trata de sustituir parte de la edificación actual de los apartamentos Lobos Bahía Club, con una categoría de 3 llaves, por un centro comercial en el frente de la Avenida Nuestra Señora del Carmen y rehabilitar el resto del complejo para aumentar su categoría pasando a convertirse en un Hotel de 4 estrellas. En este caso, se divide la actuación en dos parcelas, con uso característico alojamiento turístico y la otra comercial.

4.- Apartamentos Punta Elena (Actuación de rehabilitación turística):

Se persigue la rehabilitación total de los apartamentos Punta Elena para poder subir su categoría de 1 llave, transformándose en un Hotel de 4 estrellas.

5.- Centro Comercial Atlántico Sol (Intervención de rehabilitación comercial):

Se plantea la rehabilitación del conjunto de los locales que componen el Centro Comercial Atlántico Sol, así como una renovación de la imagen del mismo.

6.- Aloe Club Resort (Proyecto de rehabilitación turístico):

La idea es rehabilitar los apartamentos Aloe Club Resort para posibilitar su adecuación a los estándares de calidad y así incrementar su categoría de 2 llaves a Apartamento de 4 estrellas.

7.- Apartamento Mar Azul (Intervención de rehabilitación turística):

Se rehabilita el establecimiento para aumentar su categoría de 1 llave a Apartamento de 4 estrellas y adecuarlo a los estándares de calidad.



3

información

3. INFORMACIÓN

3.1 Descripción del ámbito de estudio

Corralejo es uno de los núcleos turísticos más importantes del Archipiélago Canario, y por tanto de la isla de Fuerteventura. Se ubica en el extremo norte de la isla y del municipio, desarrollándose en una franja de terreno a lo largo de las playas de arena blanca y fácilmente accesibles, junto al Espacio Natural Protegido Dunas de Corralejo. En el núcleo de Corralejo se pueden diferenciar las siguientes áreas o zonas, que corresponden con el Casco de Corralejo y las urbanizaciones generadas como extensión del mismo, la de Corralejo Playa y la de Geafond:

Corralejo Casco: Se compone del original enclave pesquero, situado al sur de este ámbito y en colindancia con la playa y el muelle, y de su extensión hacia el norte, en el área denominada Lago de Bristol, y hacia el oeste hasta el límite de la Avenida Juan Carlos I. Se caracteriza por tener un marcado carácter residencial, aunque existen en el perímetro de contacto con la costa, algunos establecimientos turísticos. Además posee una trama irregular de estrechas calles, con predominio de bajos comerciales en las principales vías de acceso y en las proximidades del casco histórico. Al sur limita con la urbanización de Corralejo Playa.

Corralejo Playa: constituye la zona turística de ensanche al sur del núcleo original de Corralejo, y se extiende hasta el límite norte del Parque Natural de las Dunas de Corralejo. Este ámbito proviene del “PA 1 Corralejo Playa” y cuenta con Plan Parcial vigente. Se caracteriza por ser un ámbito de uso mixto (turístico-residencial) ya que las Normas Subsidiarias actualmente vigentes contemplaban los dos usos, no existiendo una zonificación diferenciada para cada uso. Los establecimientos turísticos alojativos se mezclan con las edificaciones residenciales de manera que en una misma manzana coexisten ambos usos.

Llega hasta el límite Norte del Parque Natural de las Dunas de Corralejo, abarcando una gran porción de litoral. Esta gran área urbana tiene un carácter mixto residencial y turístico. El uso turístico predominante es el extrahotelero. El uso comercial se concentra a lo largo de la avenida principal (Nuestra señora del Carmen) en las plantas bajas, hasta llegar al núcleo tradicional. En el frente marítimo y colindante al casco urbano, predomina el uso residencial unifamiliar, plurifamiliar o extrahotelero de pequeñas promociones, con una trama urbana de manzanas de tamaño medio y gran cantidad de calles acabadas en fondo de saco. Es sin duda, el corazón de este núcleo turístico y la zona que presenta mayores problemas.

Geafond: presenta características similares en cuanto a la densidad de edificación, alturas y tipologías, pero con una trama urbana más homogénea de grandes manzanas y en el que, exceptuando un grupo de viviendas unifamiliares, todas las edificaciones se agrupan en grandes promociones. Se trata de una nueva área destinada fundamentalmente, como consecuencia de la nueva zona turística, a uso hotelero o de segunda residencia; ya que en las NNSS vigentes en el Municipio de La Oliva, dichos ámbitos

podían optar por uno u otro uso, desarrollándose los planes parciales con el uso residencial al no ser posible el uso turístico.

En el presente documento se incluye la información ambiental y urbanística que se ha considerado relevante para la redacción del segundo PMM por su relación con el sector turístico. En los planos de información se identifica el límite de estudio en el núcleo de Corralejo y se incluye la información relativa a las edificaciones localizadas en el Parque Natural de las Dunas de Corralejo.

El municipio de La Oliva dispone en la actualidad de 14.799 plazas autorizadas según la Oficina de Turismo Interior del Cabildo de Fuerteventura, de las que 12.802 plazas autorizadas se ubican en el núcleo de Corralejo, lo que representa el 20% del total de plazas a nivel insular, que asciende a 64.055. La Oliva en cuanto a la población residente asciende a 25.083 habitantes (de acuerdo al Padrón Municipal de 2013 del Instituto Canario de Estadística ISTAC), de los que 16.616 habitan en el núcleo de Corralejo. Los primeros complejos turísticos se construyeron en el límite sur del casco de Corralejo, vinculados directamente con las playas, como es el caso de los Apartamentos Hoplaco. A partir de 1970 con la aprobación del plan parcial SAU PA 1 Corralejo Playa, empieza lentamente la expansión dentro de este nuevo sector. El crecimiento se tradujo en una ocupación progresiva de la costa, dirección sur, con edificaciones residenciales y pequeños grupos de apartamentos turísticos. No es hasta finales de los años 80, cuando empiezan a edificarse las parcelas interiores de Corralejo Playa con complejos de apartamentos, como los actuales Maxorata Beach, Alisios Playa, Playapark y Lobosol Paradise, entre otros.

Pasada esta etapa en Corralejo Playa se construyen más complejos de apartamentos, acompañados por complejos residenciales. El proceso de colmatación se produce durante la década de los 90 con establecimientos como Oasis Village y Las Marismas de Corralejo entre otros. Paralelamente se lleva a cabo la aprobación del plan parcial SAU-PA 2 Geafond 4ª y 5ª fase, con parcelas de usos residenciales y turísticos.

Finalmente, el ámbito de estudio delimita un suelo situado al oeste del Plan Parcial de Corralejo Playa; concretamente una parcela ubicada en la C/ Anzuelo, de 3.558 m². de superficie. Dicho suelo se encuentra clasificado por las Normas Subsidiarias de La Oliva como Suelo Apto para Urbanizar; actualmente carece de calificación urbanística concreta en lo que a su aprovechamiento y uso se refiere.



Ámbito de estudio

3.2 Introducción, características y delimitaciones espaciales de las variables ambientales

3.2.1 Introducción

El presente Análisis Ambiental del “Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo II” se redacta en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, que tiene por objeto “promover un desarrollo sostenible, conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y contribuir a la integración de los aspectos ambientales en la preparación y adopción de planes y programas”. Asimismo, incorpora lo dispuesto en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, teniendo como referencia el Artículo 7 sobre Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, los cuales deben incorporar, entre otros, el estudio previo de las características ambientales del ámbito de aplicación.

El análisis ambiental se lleva a cabo mediante la caracterización y delimitación espacial de las variables ambientales significativas que puedan encontrarse en el área de aplicación del plan, así como la identificación y localización de los elementos de valor natural y cultural existentes. Se describen algunos elementos ambientales que estructuran el territorio, cuya delimitación propuesta para el estudio, coincide con el límite entre la intensa ocupación edificatoria del suelo y el Espacio Natural Protegido de las Dunas de Corralejo.

El acceso al núcleo se realiza o bien por la FV-101 o la FV-1. La FV-1 bordea el asentamiento por el Oeste para llegar a la zona vieja del mismo y la FV-1 atraviesa Espacio Natural Protegido de las Dunas de Corralejo y llega a la avenida Pedro y Guy Vanderele, la zona más turística. Existen tres grandes calles que vertebran el área de N-S, la Avenida Juan Carlos I y Ntra. Sra. Del Carmen y de E-W la Avenida Pedro y Guy Vanderele.

3.2.2 Geología y áreas de interés geológico

Para el desarrollo de este análisis se ha tenido en cuenta la información aportada por el Mapa Geológico de España, elaborado por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME).

El término municipal de La Oliva y en concreto el ámbito de Corralejo, se caracteriza geológicamente por su sencillez estructural y compositiva, predominando en superficie materiales pertenecientes a los periodos Pleistoceno y Holoceno, presentando una variedad litológica reducida constituida por depósitos de arena, conos de tefra, coladas y piroclastos basálticos.

Periodo Pleistoceno

Conos de Tefra

En esta fase surgen la mayor parte de los edificios volcánicos emplazados en la mitad Norte de la isla. Este volcanismo es de tipo fisural y se manifiesta en una distribución espacial alineada de los centros de emisión en dirección SO - NE.

Algunos edificios volcánicos pertenecientes a esta fase son Montaña Roja, Montaña del Cuervo, Montaña Colorada, Las Calderas o Bayuyo, todos ellos localizados en el entorno inmediato o limítrofe con el ámbito de referencia territorial del Plan de Modernización y Mejora Turística

Coladas Basálticas

Las lavas de estos volcanes caen desde los relieves más altos, canalizándose después por los distintos relieves preexistentes hasta llegar a la costa, donde forman una extensa plataforma de malpaís que ocupa la mayor parte del ámbito del Plan.

Periodo Holoceno

Rasa marina erbanense

Los depósitos marinos del Holoceno superior son denominados erbanense (de Erbani, el antiguo nombre de Fuerteventura). Estos depósitos aparecen representados en pequeños afloramientos discontinuos a lo largo del litoral del ámbito, a alturas que oscilan entre 0,5 y 1 metro.

Arenas eólicas sobre sustrato basáltico

El área interior del Parque Natural de Corralejo, en concreto la zona conocida como La Dehesa que interconecta este con el Malpaís de Mascona, se encuentra cubierta por arenas eólicas sueltas de edad reciente que cubren las coladas basálticas de la alineación de volcanes localizados contiguamente hacia el interior de la isla

Arenas eólicas sueltas

Las arenas eólicas sueltas o jables ocupan una gran extensión, que alcanza aproximadamente los dos tercios del Parque Natural de Corralejo. Estas arenas penetran desde la costa hacia el sur, lo cual se evidencia tanto por la disposición de las dunas como por la orientación de sus crestas que sugieren una acumulación de las arenas a favor de los vientos procedentes del NNE.

Playas de arena y cantos

En la franja litoral del ámbito de referencia territorial del Plan se localizan varias playas de distinta tipología. En algunos casos se trata de playas de tamaño reducido constituidas por arenas blancas de origen biodetrítico y gravas grises de composición basálticas con cantos redondeados, tales como la Playa de Corralejo, La Goleta, Punta Prieta y Puerto Remedios. En otros casos se trata de playas de arena con la misma composición pero con mayor amplitud, que se distribuyen por la costa oriental llegando a formar parte del campo de dunas de Corralejo.

3.2.3 Áreas de interés geológico

Rasa marina erbanense

Los depósitos marinos del Holoceno superior son denominados rebánense (de Erbani, el antiguo nombre de Fuerteventura). Estos depósitos aparecen representados en pequeños afloramientos discontinuos a lo largo del litoral del ámbito, a alturas que oscilan entre 0,5 y 1 metro.

3.2.4 Geomorfología y áreas de interés geomorfológico

El relieve de Fuerteventura se caracteriza por su orografía poco abrupta. Así la isla muestra un relieve bajo y poco escarpado, a excepción de algunos puntos, que obedece a la evolución geomorfológica que ha sufrido y en la que han tenido un papel destacado los procesos de desmantelamiento del relieve.

En el ámbito de estudio del Plan, se identifican con carácter considerable, dos tipos diferenciados de formas del relieve: las formas estructurales, que son formas derivadas de las erupciones volcánicas pleistocénicas, con la presencia de conos volcánicos y malpaíses fundamentalmente; las formas de acumulación, cuyos procesos acumulativos se prolongan hasta la actualidad y se corresponden básicamente con arenales de procedencia eólica; y formas del litoral, que se organizan mediante playas de arenas y cantos sobre una plataforma litoral que les sirve de base.

Conos volcánicos

Aparece representado en el ámbito de estudio uno de los conos volcánicos existentes que se asocian a la alineación fisural de orientación SO-NE, que va desde Montaña Colorada a Lobos. En concreto se localiza dentro de los límites del ámbito, Montaña del Cuervo, el cual es un volcán de apenas 100 metros de altitud con cráter en forma de herradura orientado hacia el norte.

Malpaís

El Malpaís de Mascona ocupa prácticamente la totalidad del ámbito de estudio, exceptuando el campo dunar, formando un extenso campo de lavas provenientes de los volcanes cercanos, superficialmente

muy escoriáceas y caóticas sobre las que se han implantado casi la totalidad de los usos antrópicos existentes.

Formas del litoral

Playas de arena y cantos

Estas formas del litoral se distribuyen en el ámbito de referencia territorial alternando entre playas de arenas y playas de cantos rodados, todas ellas relativamente abiertas y con desarrollos longitudinales escasos en las vertientes norte y noreste pero bastante extensas en el este, ocupando todas ellas una estrecha franja de la costa hacia el interior.

Plataforma litoral

A lo largo de toda la franja costera del ámbito de referencia territorial, se localiza una plataforma de abrasión litoral fruto del fuerte arrasamiento que produce, sobre las coladas basálticas, la erosión marina. Sobre esta plataforma se instalan las playas y demás depósitos sedimentarios que organizan la costa del ámbito.

3.2.5 Áreas de interés geomorfológico

Formas estructurales

Campo de dunas

Las arenas pertenecientes a las Dunas de Corralejo, solo tienen representación en el ámbito en la franja limítrofe entre la Urbanización Geafond y el Parque Natural.

El campo de dunas de Corralejo constituye el único sistema sedimentario-eólico activo de grandes dunas móviles que se conserva en la isla de Fuerteventura, y junto con Maspalomas en Gran Canaria, uno de los dos campos de dunas móviles que aún se conservan en el archipiélago canario.

El funcionamiento de este campo de dunas como sistema depende fundamentalmente de factores climáticos como la elevada sequedad, la ausencia de relieves montañosos que retengan los vientos alisios con componentes predominantes N y NNE que determina el transporte efectivo de sedimentos arenosos.

3.2.6 Condiciones climáticas

Fuerteventura es, junto con Lanzarote, la isla que tiene el clima más árido y seco del Archipiélago. La importancia del clima como factor condicionante de la configuración del paisaje y su incidencia en el funcionamiento y distribución de los ecosistemas, queda fuera de toda duda y explica la especial importancia que tiene este elemento a la hora de analizar cualquier territorio.

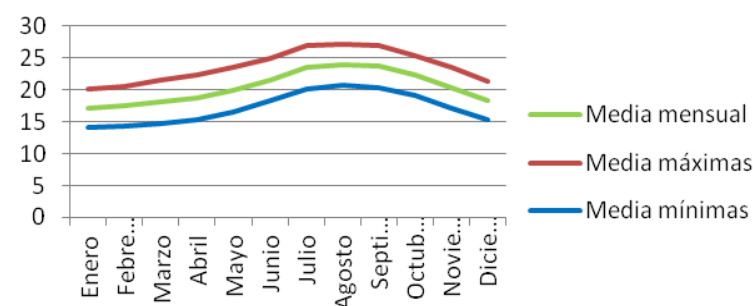
Dada la poca representatividad y la simpleza cartográfica que esta variable puede presentar a la escala de trabajo del Plan, se ha optado por no incluir en el mismo el plano de información correspondiente.

En líneas generales, el clima de esta zona norte de la isla responde a las características de aridez propias de las islas orientales, a pesar de que la exposición a los vientos y, su consecuente, azote constante tiene una acción refrescante. En cuanto a la insolación y a las pérdidas por evaporación, son procesos continuos durante todo el año, ya que el número de horas de sol al día es elevado, unas 2.400 horas según se menciona en el PIO de Fuerteventura, y durante la mayor parte de los días del año. Si a esto se le suma la escasísima frecuencia de precipitaciones y la elevada salinidad del agua subterránea, da como resultado uno de los lugares más áridos del Archipiélago.

Para el estudio de esta variable se han tenido en cuenta los datos publicados por la Agencia Estatal de Meteorología recogidos en el observatorio del Aeropuerto de Fuerteventura por una estación meteorológica ubicada a 22 metros de altitud, la cual es la única referencia de datos oficiales que existe para la isla de Fuerteventura.

- Temperaturas

La escasez de registros dificulta un análisis detallado de esta variable. Sólo disponemos de información exhaustiva procedente de la estación del Aeropuerto del Matorral, en el municipio de Puerto del Rosario. La similitud ambiental con las localidades costeras de la zona de barlovento de la isla, justifica la decisión de trasladar sus registros con la finalidad de obtener índices que ayuden a definir los rasgos climáticos de este sector.



Distribución anual de temperaturas medias en el periodo comprendido entre 1982 y 2012. Fuente: Agencia Estatal de Meteorología.

RÉGIMEN TERMOMÉTRICO				
Meses	Media máxima	Media mínima	Media	ATM*
ENE	23.5	10.9	17.2	12.6
FEB	25	11	18	14
MAR	27.5	11.8	19.6	15.7
ABR	27.8	12.8	20.2	15
MAY	27.9	14.1	21	13.8
JUN	29.9	16.4	23.1	13.5
JUL	32.4	18.3	25.3	14.1
AGO	32.7	19	25.8	13.7
SEP	31.9	18.4	25.1	13.5
OCT	29.8	16.5	23.1	13.3
NOV	28.1	13.9	21	14.2
DIC	24.7	12.1	18.4	12.6
Media	28.4	14.6	21.4	13.8

Amplitud Térmica Mensual Media en el periodo comprendido entre 1982 y 2012.

Fuente: Agencia Estatal de Meteorología.

* Amplitud Térmica Mensual

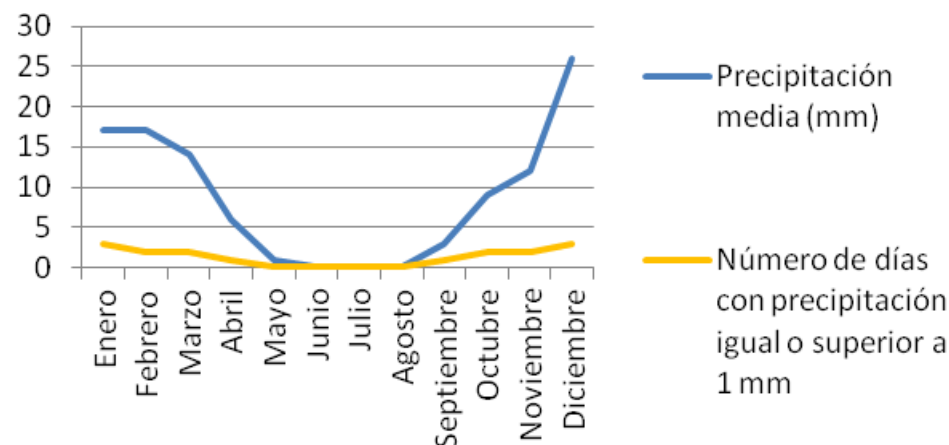
Del análisis del comportamiento de las temperaturas en la franja litoral se deducen unas condiciones circunscritas, a grandes rasgos, a las clásicas de los sectores costeros del archipiélago. La temperatura media anual supera apenas los 20°C (20,4°C). El mes más cálido es agosto (24°C), seguido de septiembre y julio. Los más fríos son enero (17,2 °C), febrero y marzo, por este orden. La amplitud térmica anual es de 6,5°C, valor, éste que muestra una evidente isoterminia a causa de la localización costera; sin embargo, a lo largo del verano y el comienzo del otoño pueden alcanzarse registros que superan los 40°C, generados por la invasión de aire sahariano, especialmente en las localidades del interior, relativamente alejadas del efecto atemperador del mar. Cuando los termómetros marcan valores superiores a los 30°C y la humedad relativa es superior al 50%, la sensación de calor se incrementa notablemente. Los inviernos son cálidos, pero no son raras las ocasiones en las que las temperaturas descienden por debajo de los 10°C, siempre en invierno o al comienzo de la primavera y en las primeras horas del día. Estos registros muestran una cierta anomalía con respecto a los alcanzados en la franja costera de las islas centrales y occidentales del archipiélago, ello se debe a la menor frecuencia en la aparición de la capa de estratocúmulos que genera los Alisios, que provoca una mayor insolación diurna y un mayor grado de irradiación nocturna, esto es, unos registros termométricos más contrastados, y al reforzamiento que la Corriente Fría de Canarias experimenta entre las islas más orientales y la costa africana, que origina un perceptible descenso de los termómetros. Desde el mes de Enero, las temperaturas ascienden paulatinamente hasta el de Agosto. El periodo estival se prolonga

desde el mes de junio hasta el de octubre, con temperaturas medias mensuales superiores a los 21°C; el invierno abarca los meses de diciembre, enero y febrero, con registros medios en torno e inferiores a los 18°C.

- Precipitaciones

La irregularidad anual e interanual es el rasgo más llamativo de la variable pluviométrica. A un año excepcionalmente lluvioso pueden antecederle o seguirle años de marcada aridez. Durante el mes de enero de 1979 se registraron 43,5 mm, el 100% de las precipitaciones recibidas a lo largo del año.

El invierno es el periodo que registra valores más elevados, que oscilan en torno al 60% del total. El otoño muestra valores en torno al 20%. Durante el verano todas las estaciones pluviométricas de la Isla registran una marcadísima sequía, rasgo éste que confiere carácter mediterráneo al conjunto del Archipiélago. Durante estos meses la circulación general de la atmósfera está determinada por la presencia casi constante de los vientos alisios, que si bien aportan un atemperamiento térmico y un elevado grado de humedad a los sectores afectados, no descarga precipitaciones apreciables. La estación lluviosa suele comenzar en noviembre, con registros que superan los 10 mm. Diciembre es el mes más húmedo. Marzo cierra el periodo de lluvias en el litoral de la Isla.



*Distribución anual de las precipitaciones medias en el periodo comprendido entre 1982 y 2012.
Fuente: Agencia Estatal de Meteorología.*

La precipitación máxima recogida en 24 horas alcanzó los 46,8 mm, registrados durante un día del mes de Febrero de 1989. Los 50 mm registrados en 24 horas se consideran la cantidad mínima susceptible de causar dificultades de orden geomorfológico, social y económico. La ausencia de una cubierta vegetal de entidad provoca que la cantidad estimada sea incluso inferior. Las precipitaciones más

copiosas aparecen, generalmente, con la irrupción de borrascas por el cuadrante Suroeste que, en contadas ocasiones, afectan a la isla a lo largo del año, y que, cuando lo hacen, descargan violentos aguaceros. Los sectores que registran valores más exigüos son los localizados en la franja litoral, donde la precipitación media anual no alcanza los 100 mm.

La estimación de las máximas precipitaciones previstas, aplicando la ley de distribución de Gumbel a las estaciones seleccionadas pone de manifiesto que para un periodo de retorno de 500 años las máximas en 24 horas podrían oscilar en torno a los 80 mm. A pesar del amplio periodo temporal en el que estos registros pueden aparecer, son estas las cifras que deberían barajarse a la hora de establecer cualquier tipo de planificación territorial.

- Humedad

La humedad relativa media para el año oscila entre el 58,6% y el 70,1%. Estos niveles de humedad se relacionan directamente con la presencia casi constante de los alisios de componente noreste, los cuales padecen en su trayectoria una recarga considerable de vapor de ocasionada por su contacto con el océano.

Humedad media mensual	
Mes	Humedad %
Enero	66,5
Febrero	65,5
Marzo	66,8
Abril	64,2
Mayo	58,6
Junio	63,6
Julio	67,6
Agosto	63,3
Septiembre	70,1
Octubre	69,8
Noviembre	69,5
Diciembre	65,6

Distribución anual de Humedad media en el periodo comprendido entre 1982 y 2012. Fuente: elaboración propia a partir de Agencia Estatal de Meteorología.

- Vientos

Asimismo y, en relación con lo anterior, el efecto atemperante de los vientos se materializa en velocidades medias mensuales moderadas, comprendidas entre 14 y 28 km/h.

El principal condicionante a este respecto es la escasa altitud, que no llega a ser la suficiente como para detener a los alisios. Esta situación hace que no haya elementos para retener y condensar la capa húmeda de estos vientos, constantes durante la mayor parte del año. Por esta razón los oleajes afectan a todo este sector.

Velocidad media mensual del viento		
Mes	V	VM
Enero	20,5	30,9
Febrero	19,1	28,3
Marzo	19,5	29,3
Abril	27,9	36,4
Mayo	22,3	31,6
Junio	17,7	27,9
Julio	25	33,6
Agosto	24,6	31,9
Septiembre	17,9	26,9
Octubre	14	22,8
Noviembre	19,1	27,1
Diciembre	17,4	27,9

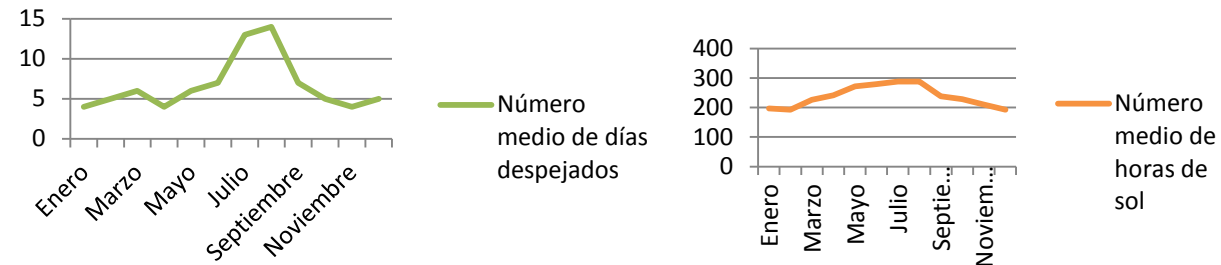
Distribución anual de Velocidad media mensual del viento en el periodo comprendido entre 1982 y 2012. Fuente: Elaboración propia a partir de Agencia Estatal de Meteorología.

V: Velocidad media del viento; VM: Velocidad máxima media del viento

- Insolación

La 2.400 horas de sol que registra Corralejo se distribuyen siguiendo el ritmo estacional con el máximo en verano y el mínimo en invierno.

La ausencia de relieves montañosos de entidad que retengan la humedad que arrastra los Alisios determina la existencia de una insolación muy elevada. No obstante, se observan variaciones estacionales. El mes que registra una mayor insolación es Agosto, con 288 horas.



Distribución anual media de Días y horas de insolación . Fuente: Agencia Estatal de Meteorología.

- Balance hídrico

De la relación de los registros térmicos y pluviométricos se obtienen índices definitorios de las condiciones climáticas de las estaciones referidas.

En el análisis del balance hídrico se ha tomado como referente el concepto de Evapotranspiración Potencial que se define como la cantidad de agua que perderá una superficie de suelo completamente cubierta de vegetación en crecimiento activo si, en todo momento, existe humedad suficiente para su uso por las plantas. El cálculo de la evapotranspiración potencial se ha llevado a cabo aplicando el método de Thornthwaite, expresado en una ficha del balance hídrico.

Las cifras obtenidas apuntan la presencia de un periodo deficitario de humedad a lo largo de todo el año; de este modo, no quedan cubiertas las necesidades hídricas del suelo y de la vegetación, con lo que ésta adopta mecanismos adaptativos que garantiza su conservación. El climatólogo y geógrafo estadounidense Thornthwaite estableció el modo de calcular el balance hídrico a partir del concepto de Evapotranspiración Potencial, definido como "(...) el volumen de agua devuelta a la atmósfera en estado de vapor por un suelo que tenga la superficie completamente cubierta de vegetación, siempre que no exista limitación en el suministro de agua para obtener un crecimiento vegetal óptimo." (Thornthwaite, 1948 en Claver, I. y cls., 1991).

A partir de los datos obtenidos se elabora una ficha que introduce estos conceptos:

- Temperaturas medias mensuales en °C (T°C).
- Precipitaciones medias mensuales en mm. (Pmm.).
- Evapotranspiración potencial (EP), o agua requerida si el crecimiento de la planta se llevase a cabo en las condiciones que necesita.
- Déficit potencial de humedad (DH). Indica el déficit o el superávit de agua.

- Reserva acumulada (RA). Alude al agua disponible en el suelo.
- Variación de la reserva (VR). Indica la cantidad de la reserva que se evapora cuando la precipitación es inferior a la evapotranspiración potencial.
- Evapotranspiración actual (EA). Se trata de la cantidad real de agua devuelta a la atmósfera desde el suelo y la cobertera vegetal. Cuando la precipitación excede a la evapotranspiración potencial, coinciden ambas evapotranspiraciones. En los meses en los que las plantas utilizan el agua del suelo, la evapotranspiración actual incluye tanto el agua de lluvia como la reserva del suelo; en los meses en los que no hay reserva, la evapotranspiración actual coincide con el agua de lluvia.
- Déficit hídrico (DA). Es la cantidad de agua que debe ser suministrada por irrigación para lograr el máximo crecimiento de las plantas. Se trata de la diferencia entre el agua utilizada y la requerida.
- Exceso de agua (EX). Es el agua que fluye como escorrentía una vez que la capacidad de retención del suelo está en su máximo nivel. Se trata de la diferencia entre la precipitación y la suma del valor de la evapotranspiración potencial y la variación positiva de la reserva.

BALANCE HÍDRICO CON VALORES MEDIOS 1982 - 2012												
Meses	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
TC	17,2	17,5	18,2	18,8	20	21,6	23,5	24	23,7	22,3	20,3	18,3
P	12,8	14	8,6	4,4	0,7	0	1	0,2	2,1	2,2	11	18,5
EP	46,7	51,9	60,1	68,4	83,6	100,7	120,3	121,5	110,7	91,2	68,8	52,4
DH	-33,9	-37,9	-51,5	-64	-82,9	-100,7	-119,3	-121,3	-108,6	-89	-57,8	-33,9
RA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EA	12,8	14	8,6	4,4	0,7	0	1	0,2	2,1	2,2	11	18,5
DA	33,9	37,9	51,5	64	82,9	100,7	119,3	121,3	108,6	89	57,8	33,9
EX	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

MS: Meses

RA: Reserva acumulada

TC: Temperaturas en grados centígrados

VR: Variación de la reserva

P: Precipitaciones

EA: Evapotranspiración actual

EP: Evapotranspiración potencial

DA: Déficit de agua

DH: Déficit potencial de humedad

EX: Exceso de agua

3.2.7 Hidrología

Por su localización, el ámbito del Plan pertenece al sector hidrográfico Norte de la Isla. Este ámbito se caracteriza por la práctica inexistencia de una red de drenaje definida, ya que se trata de una zona llana conformada por malpaíses y jables, en terrenos pocos evolucionados y con una permeabilidad de sus materiales muy alta.

- Aguas subterráneas.

De manera general, la Isla de Fuerteventura posee unos acuíferos con malas características hidrogeológicas. Esto se debe en gran medida a factores como el clima, que condiciona una escasa recarga de los acuíferos, o el grado de compactación que presentan los materiales geológicos, que favorece la impermeabilidad de los sustratos.

Si se tiene en cuenta que el ámbito del Plan se localiza en cercanía a la costa con su consecuente aridez, este y otros factores climáticos que influyen en la infiltración de las aguas se ven aún más acentuados.

- Aguas superficiales.

Se puede afirmar que en el ámbito de estudio del Plan no existe una red hídrica considerable cartográficamente a la escala de trabajo del Plan, dándose exclusivamente pequeñas cárcavas de escorrentía y algún barranquillo cuyo cauce se ve generalmente obstaculizado por alguna de las construcciones existentes. Por ello, se ha optado por no generar un plano de información propio para esta variable e introducir la misma en el plano de "geomorfología y áreas de interés geomorfológico", con el cual se encuentra directamente relacionada.

Las características naturales de la superficie contigua al ámbito del Plan hacen que, a pesar de la escala de precipitación registrada, ésta tenga lugar pocos días del año, dando en ocasiones valores de intensidad altos, siendo éste un aspecto que favorece la escorrentía frente a la infiltración.

3.2.8 Vegetación y flora

En base a las características y escala del ámbito de estudio del Plan, el análisis de la vegetación actual se ha centrado, por un lado en las vías y los espacios libres públicos del ámbito urbano, y por otro a los

vacíos urbanísticos con dominancia de elementos naturales que se localizan en su interior, constituyendo todos estos, focos de posible intervención ambiental del Plan.

En el caso de las especies vegetales ornamentales que se asocian al espacio urbano, se ha representado su implantación puntual en el territorio, diferenciando el carácter autóctono o alóctono de cada una de ellas. Mientras que en las áreas de carácter natural, se ha delimitado la distribución espacial aproximada de las comunidades vegetales existentes. Ambas tipologías de implantación se representan en el plano I.3.5.

De manera general, la vegetación asociada a las áreas de carácter natural, presenta una distribución territorial discontinua a causa de la antropización a la que se ha visto sometido el territorio desde hace varias décadas. Así mismo, la actividad turística y el desarrollo urbanístico en la zona contribuyen al descenso de especies o al cambio de origen, de autóctonas a alóctonas.

Comunidades naturales

A continuación se relacionan las unidades de vegetación con entidad cartográfica apreciable detectadas en el ámbito del Plan. Para cada una de estas comunidades se realiza una descripción de la estructura vegetal y se detalla su distribución:

Comunidad de tomillo marino y uva de mar con matamoro

Este tipo de formación vegetal, representado por el tomillo marino (*Frankenia ericifolia*) como especie representativa, se asienta en los ambientes litorales rocosos del límite norte del ámbito de estudio, en donde el aporte salino de la maresía es habitual. Esta especie convive con otras especies halófilas como la uva de mar (*Zygophyllum fontanesii*) o el Matamoro (*Suaeda vera*), junto a las cuales forman un matorral de escasa cobertura.

Matorral de algoaera y brusquilla

Este tipo de comunidad es la más característica del entorno sin transformar del ámbito de ordenación, localizada principalmente en la zona de Geafond. Este matorral nitrófilo de sustitución se instala en aquellos terrenos empobrecidos y fuertemente carbonatados, dominado por algoaera (*Chenoleoides tomentosa*), matomoro brusquillo (*Suaeda mollis*), matomoro común (*Suaeda Vera*), matabrusca carambilla (*Salsola vermiculata*), ahulaga (*Launaea arborescens*) y espino (*Lycium intricatum*).

Matorral de saladillo blanco y corazoncillo

Esta es una comunidad psammófila de escaso porte y cobertura, que se desarrolla sobre sustratos arenosos, relativamente estabilizados. Su distribución en el ámbito de estudio se limita a la franja

interior del Espacio Natural de las Dunas de Corralejo, colindante con el entorno urbano de Geafond. Las especies más habituales de la formación son el saladillo blanco (*Polycarpha nivea*), el corazoncillo (*Lotus lancerottensis*) y la hierba camellera (*Heliotropium ramosissimum*). También se añaden a la formación especies como la ahulaga (*Launaea arborescens*), el espino (*Lycium intricatum*) y la matabrusca negra (*Salsola divaricata*), que le imprime carácter halófilo.

Saladar de Matamoro

Esta es una comunidad vegetal vinculada a los ambientes de humedad edáfica cercanos al litoral, inundados periódicamente y/o con cierta intrusión marina de aguas salobres. Estas peculiaridades hacen que la flora sea halófila, adaptada a soportar grandes concentraciones de sal de la maresía, con abundancia de matorrales de especies de la familia de las Chenopodiaceae, como *Arthrocnemum macrostachyum*, *Sarcocornia perennis* o *Suaeda vera*.

En el ámbito de estudio del Plan, esta comunidad se localiza en una reducida porción de terreno situada en la zona de Bristol.

Vegetación ornamental

El ámbito de estudio dispone de una mayoritaria variedad de especies alóctonas asociada a las calles y ajardinamientos de los espacios libres públicos, identificándose únicamente la Palmera Canaria (*Phoenix canariensis*) como especie autóctona en el tratamiento ornamental del espacio público. Estas especies ornamentales, implantadas con objeto de modelar la imagen que del espacio urbano-turístico, sobreviven generalmente gracias al mantenimiento y a los aportes hídricos, aunque algunas especies se desarrollan espontáneamente dada su adaptación a las condiciones ambientales del lugar.

Dadas las circunstancias climáticas de la Isla, las especies ornamentales alóctonas se caracterizan por su adaptación a la marcadísima aridez del ámbito. Destacando las especies convencionales en los jardines de entornos subtropicales, cuya distribución llega a ser en algunos casos un tanto caótica, careciendo de la singularidad que añadiría un plus de calidad ambiental al diseño urbano.

A continuación se presenta el listado de especies identificadas en el ámbito, con su código correspondiente, su nombre común y su nombre científico, cuya distribución ha sido representada detalladamente en el plano de vegetación I.3.5:

Código	Nombre común	Nombre científico	Autóctona
1	Adelfa	<i>Nerium oleander</i>	No
2	Pita	<i>Agave americana</i>	No
3	Palmera canaria	<i>Phoenix canariensis</i>	Sí

2º Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo

Código	Nombre común	Nombre científico	Autóctona
4	Pita sábila	<i>Aloe vera</i>	No
5	Yuca	<i>Yucca elephantipes</i>	No
6	Cactus candelabro	<i>Euphorbia candelabrum</i>	No
7	Espadín	<i>Agave angustifolia</i>	No
8	Falso pimentero	<i>Schinus molle</i>	No
9	Ficus	<i>Ficus benjamina</i>	No
10	Césped	<i>Agrostis tenuis</i>	No
11	Agave atenuado	<i>Agave attenuata</i>	No
12	Esterlicia	<i>Strelitzia reginae</i>	No
13	Buganvilla	<i>Bougainvillea glabra</i>	No
14	Palma real	<i>Roystonea regia</i>	No
15	Palmera de anillo	<i>Dypsis madagascariensis</i>	No
16	Hibisco	<i>Hibiscus rosa-sinensis</i>	No
17	Geranio	<i>Pelargonium zonale</i>	No
18	Palma de pan	<i>Cycas rumphii</i>	No
19	Palmera washingtonia	<i>Washingtonia robusta</i>	No
20	Uña de gato	<i>Sedum sediforme</i>	No
21	Tarajal	<i>Tamarix canariensis</i>	Si
22	Balancón	<i>Traganum moquinii</i>	Si
23	Siempreviva espinacho	<i>Limonium tuberculatum</i>	Si
24	Lechuga de mar	<i>Astydamia latifolia</i>	Si
25	Cebollín estrellado	<i>Androcymbium psammophilum</i>	Si
CN	Algoaera	<i>Chenoleoides tomentosa</i>	Si
CN	Corazoncillo	<i>Lotus lancerottensis</i>	Si
CN	Espino	<i>Lycium intricatum</i>	Si
CN	Hierba camellera	<i>Heliotropium ramosissimum</i>	Si
CN	Tomillo Marino	<i>Frankenia ericifolia</i>	Si
CN	Matamoro brusquillo	<i>Suaeda mollis</i>	Si
CN	Matamoro común	<i>Suaeda vera</i>	Si
CN	Sapillo	<i>Arthrocnemum macrostachyum</i>	Si
CN	Saladillo blanco	<i>Polycarpaea nivea</i>	Si
CN	Uva de mar	<i>Tetraena fontanesii</i>	Si
CN	Ahulaga	<i>Launaea arborescens</i>	No

CN: Asociado a Comunidad Natural

3.2.9 Estatus de protección

A continuación se muestra una tabla donde se recogen las especies detectadas en el ámbito de estudio, identificadas con su denominación común y científico, si son autóctonas o no y la categoría de protección, si la hubiere, según el Decreto 20/2014, de 20 de marzo, por el que se modifican los anexos de la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas ; la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias; el RD 439/1990, de 30 de marzo, por el cual se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas, modificado por las Ordenes posteriores de 9 de julio de 1998; de 9 de junio de 1999; y de 10 de marzo de 2000; el RD 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas; y la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (Directiva Hábitat).

Nombre común	Nombre científico	Autóctona	Protección y amenaza
Algoaera	<i>Chenoleoides tomentosa</i>	Si	-
Corazoncillo	<i>Lotus lancerottensis</i>	Si	-
Espino	<i>Lycium intricatum</i>	Si	-
Hierba camellera	<i>Heliotropium ramosissimum</i>	Si	-
Tarajal	<i>Tamarix canariensis</i>	Si	O.20/02/1991: A.II "Protegida"
Balancón	<i>Traganum moquinii</i>	Si	O.20/02/1991: A.II "Protegida"
Siempreviva espincho	<i>Limonium tuberculatum</i>	Si	O.20/02/1991: A.I "Protegida"
Lechuga de mar	<i>Astydamia latifolia</i>	Si	-
Tomillo marino	<i>Frankenia ericifolia</i>	Si	O.20/02/1991: A.II "Protegida"
Palma real	<i>Roystonea regia</i>	No	-
Esterlicia	<i>Strelitzia reginae</i>	No	-
Matomoro brusquillo	<i>Suaeda mollis</i>	Si	-
Matomoro común	<i>Suaeda vera</i>	Si	-
Cebollín estrellado	<i>Androcymbium psammophilum</i>	Si	L.4/2010: A.V "Interés para los ecosistemas canarios" O.20/02/1991: A.II "Protegida" R.D. 139/2011: "En peligro de extinción" 92/43/CEE: "Interés comunitario"
Palmera canaria	<i>Phoenix canariensis</i>	Si	O.20/02/1991: A.II "Protegida"

Nombre común	Nombre científico	Autóctona	Protección y amenaza
Palmera de anillo	<i>Dypsis</i>	No	-
Saladillo blanco	<i>Polycarpha nivea</i>	Si	-
Sapillo	<i>Arthrocnemum macrostachyum</i>	Si	L.4/2010: A.III "Interés para los ecosistemas canarios"
Uva de mar	<i>Tetraena fontanesii</i>	Si	O.20/02/1991: A.II "Protegida"
Adelfa	<i>Nerium oleander</i>	No	-
Ahulaga	<i>Launaea arborescens</i>	No	-
Buganvilla	<i>Bougainvillea spectabilis</i>	No	-
Cactus candelabro	<i>Euphorbia candelabrum</i>	No	-
Ficus	<i>Ficus benjamina</i>	No	-
Geranio	<i>Pelargonium zonale</i>	No	-
Hibisco	<i>Hibiscus rosa-sinensis</i>	No	-
Césped	<i>Agrostis tenuis</i>	No	-
Agave atenuado	<i>Agave attenuata</i>	No	-
Espadín	<i>Agave angustifolia</i>	No	-
Palmera washingtonia	<i>Washingtonia robusta</i>	No	-
Yuca	<i>Yucca elephantipes</i>	No	-
Uña de gato	<i>Sedum sediforme</i>	No	-
Palma de pan	<i>Cycas rumphii</i>	No	-
Pita	<i>Agave americana</i>	No	-
Pita sábila	<i>Aloe vera</i>	No	-
Falso pimentero	<i>Schinus molle</i>	No	-

Fuente: Elaboración propia.

3.2.10 Áreas de interés florístico

Las áreas de interés florístico existentes en el interior del ámbito de estudio se relacionan con los Habitats de Interés Comunitario de la Red Natura 2000 y la Zona de Especial Conservación Terrestre de Corralejo (ES7010032). Su delimitación espacial en el plano I.3.5 se basa en la distribución espacial de los hábitats españoles correspondientes con el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, disponibles en el Inventario Nacional de Hábitats y Taxones del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente y en la cartografía de delimitación de la zona ZEC publicada por la Red Natura 2000.

Además de estas, el Plan de Modernización incorpora como áreas de interés florístico la franja oriental que flanquea el límite del ámbito de estudio en la zona de Geafond y una porción de saladar de matamoro que se interna en la zona de Bristol al noroeste del ámbito de estudio .

El área de transición entre el espacio natural y la urbanización de Geafond, coincide con una comunidad de saladillo blanco y corazoncillo cuyos individuos florísticos, aunque no se encuentren dentro de sus límites, se relacionan directamente con el Parque Natural contiguo. Entre estas especies destaca la presencia del cebollín estrellado (*Androcymbium psammophilum*).

Por su parte la zona de saladar localizada en el noroeste del ámbito de estudio se caracteriza por la presencia en su interior de especies como *Arthrocnemum macrostachyum*, *Sarcocornia perennis* o *Suaeda vera*.

En cuanto a los Hábitats de interés comunitario, se dan dos tipos en el ámbito del Plan, el de “Vegetación anual sobre desechos marinos acumulados” (código 121010), y el de “Dunas costeras fijas con vegetación herbácea” (código 2130). Ambos se localizan en la franja litoral de la zona Este del ámbito de estudio, desde el Rincón de Lomo Cantero hasta Punta Prieta. En cuanto al primero, se trata de una comunidad vegetal que se desarrolla en sustratos arenosos o guijarrosos, ricos en materia orgánica procedente de los restos que el oleaje deposita en el límite superior de la playa (restos de algas, de fanerógamas subacuáticas, etc.). Estos sustratos son colonizados por plantas necesitadas de sustancias nitrogenadas procedentes de la descomposición de esos restos orgánicos, que además son tolerantes a las elevadas concentraciones de sales procedentes de la evaporación del agua salada y de los propios tejidos vegetales descompuestos. El segundo correspondería a dunas estabilizadas, denominadas también como dunas grises, cuya pobreza de suelos incipientes y la influencia del viento, con sus efectos mecánicos y su aporte de aerosoles salinos, impide la evolución hacia una vegetación madura y favorece el predominio de especies como el balancón (*Traganum moquinii*) y el Tarajal (*Tamarix canariensis*).

Por su parte la ZEC se asocia directamente al Parque Natural de Corralejo, en donde se localizan varios Hábitats, entre los que destaca por su relevancia como área de interés florístico la presencia del Hábitat de la especie *Androcymbium psammophilum* (1855), cuyo nombre común es cebollín estrellado de jable. Esta especie vive en zonas arenosas generalmente sobre arenas orgánicas consolidadas y se encuentra solamente en las islas de Fuerteventura y Lanzarote, siendo endémica de estas.

3.2.11 Fauna

La fauna presente en Corralejo contribuye a la amplia biodiversidad insular. Incluso en las áreas más áridas; esto es, las superficies del entorno inmediato colmatadas por arenas eólicas, resulta relevante la presencia de especies animales tanto vertebradas como invertebradas, especialmente en el Parque Natural de Corralejo.

La presencia de la fauna autóctona en las áreas urbanas se ve limitada por la intensa antropización. En estas áreas la mayor cantidad de especies faunísticas se da en los espacios libres ajardinados, tanto públicos como privados, y en el litoral, donde es común la presencia singular de aves migratorias.

Vertebrados

- **Aves**

A causa de su singularidad destaca la presencia del charrán común (*Sterna hirundo*). Se trata de una migrante que pasa el invierno en África, aunque se ha constatado su nidificación en las Islas. Es conocida como golondrina de mar y ha sido avistada en la zona llegando a observarse elevadas concentraciones durante su paso primaveral. Otras especies con relevancia ecológica y singularidad de las que se tiene constancia de su presencia, al menos en el entorno del ámbito, son la hubara canaria (*Chlamydotis undulata fuerteventurae*), el alcaudón real (*Lanius excubitor koenigi*), la perdiz moruna (*Alectoris barbara*), la garza real (*Ardea cinerea*), la garceta común (*Egretta garzetta*) y la espátula (*Platalea leucorodia*).

Por otro lado, la gaviota patiamarilla (*Larus michahellis*), muy representativa en la zona costera, es la única especie de gaviota que cría en el archipiélago. El chorlitejo chico y el chorlitejo patinegro (*Charadrius dubius* y *Charadrius alexandrinus*), son aves limícolas nidificantes en la isla de Fuerteventura, las cuales también han sido avistadas en el litoral del conjunto del ámbito de estudio.

Otras especie destacada es el vuelvepiedras común (*Arenaria interpres*), ave migratoria invernante y de paso regular. Se trata de la limícola más abundante y puede ser observada durante todos los meses del año.

El mirlo común (*Turdus merula*), es frecuente en los jardines. Generalmente emplea los arbustos de estos entornos como soporte para construir su nido. El cuervo (*Corvus corax canariensis*), que en los últimos años viene sufriendo una marcada regresión en el Archipiélago, mantiene en Fuerteventura su población más numerosa. Varias parejas han sido avistadas en el entorno de Corralejo. La tórtola turca (*Streptopelia decaocto*), muy presente en todo el núcleo turístico, el gorrión moruno (*Passer hispaniolensis*) e incluso, la garcilla bueyera (*Bubulcus ibis*), asociadas a parques y zonas ajardinadas.

- **Mamíferos**

Entre las especies de mamíferos que proliferan en el núcleo turístico y en su entorno inmediato destaca la presencia de la ardilla moruna (*Atlantoxerus getulus*), procedente del continente africano, y la cabra (*Capra hircus*), que se localiza fundamentalmente en el entorno de Montaña del Cuervo y en el límite oriental del ámbito en contacto con la urbanización Geafond. Los gatos asilvestrados, (*Felis silvestres catus*) también son comunes en el núcleo, especialmente en los sectores ajardinados. El conejo (*Oryctolagus cuniculus*) se encuentra incluido, al igual que el gato y el ratón común (*Mus musculus*), en

la lista 100 de las especies exóticas invasoras más dañinas del mundo. El erizo moruno (*Atelerix algirus*) habita en zonas áridas y consume grandes cantidades de insectos, gusanos y caracoles, predando en ocasiones sobre nidos con huevos y pollos de aves nidificantes ubicados en el suelo.

- **Reptiles**

Entre los reptiles, destaca la presencia de un endemismo de las islas, el lagarto atlántico (*Gallotia atlantica*). Se trata de una lagartija que alcanza, a lo sumo, los 25 cm de longitud y que muestra preferencia por desarrollarse en sectores áridos.

El perenquén mayorero (*Tarentola angustimentalis*) es una especie endémica de las islas orientales que suele habitar bajo piedras en zonas de matorral ralo, en cardonales y tabaibales, en malpaisés no excesivamente recientes, en edificaciones e, incluso, en áreas arenosas.

INVENTARIO DE FAUNA VERTEBRADA					
CLASE	FAMILIA	ESPECIE	NOMBRE COMÚN	ENDEMICA	
AVES	Threskiornithidae	<i>Platalea leucorodia</i>	Espátula	DA	
	Alaudidae	<i>Calandrella rufescens rufescens</i>	Terrera marismeña	DA	
	Falconidae	<i>Falco tinnunculus dacotiae</i>	Cernícalo	DA	
	Ardeidae		<i>Egretta garzetta</i>	Garceta	DA
			<i>Ardea cinerea</i>	Garza real	DA
			<i>Bubulcus ibis</i>	Garcilla bueyera	DA
	Lanidae	<i>Lanius excubitor</i>	Alcaudón real	DA	
	Apodidae	<i>Apus unicolor</i>	Vencejo unicolor	EM	
	Tytonidae	<i>Tyto alba gracilirostris</i>	Coruja	EC	
	Pandionidae	<i>Pandion haliaetus</i>	Águila pescadora	DA	
	Accipitridae	<i>Neophron percnopterus majorensis</i>	Guirre	EC	
	Sylviidae	<i>Sylvia conspicillata</i>	Curruca tomillera	DA	
	Pteroclididae	<i>Pterocles orientalis</i>	Ganga ortega	DA	
	Phasianidae	<i>Alectoris barbara koenigi</i>	Perdiz moruna	DA	
	Otididae	<i>Chlamydotis undulata fuertaventurae</i>	Hubara	EC	
	Burhinidae	<i>Burhinus oedicephalus insularum</i>	Alcaraván	EC	
	Charadriidae		<i>Charadrius alexandrinus alexandrinus</i>	Chorlitejo patinegro	DA
			<i>Charadrius dubius</i>	Chorlitejo chico	DA
	Scolopacidae	<i>Arenaria interpres</i>	Vuelvepiedras	DA	
	Laridae	<i>Larus cachinnans atlantis</i>	Gaviota patiamarilla	EM	
Columbidae		<i>Streptopelia decaocto</i>	Tórtola turca		

INVENTARIO DE FAUNA VERTEBRADA				
				DA
	Upupidae	<i>Upupa epops</i>	Abubilla	DA
	Turdidae	<i>Turdus merula cabrerae</i>	Mirlo	EM
	Motacillidae	<i>Anthus berthelotii berthelotii</i>	Bisbita caminero	EM
	Sternidae	<i>Sterna hirundo</i>	Charrán común	DA
	Corvidae	<i>Corvus corax canariensis</i>	Cuervo	EC
	Passeridae	<i>Passer hispaniolensis hispaniolensis</i>	Gorrión moruno	DA
	Fringillidae	<i>Carduelis cannabina harterti</i>	Pardillo común	EC
		<i>Bucanetes githagineus amantum</i>	Camachuelo trompetero	EC
MAMMALIA	Erinaceidae	<i>Atelerix algirus</i>	Erizo moruno	EM
	Bovidae	<i>Capra hircus</i>	Cabra	DA
	Felidae	<i>Felis catus</i>	Gato	DA
	Esciuridae	<i>Atlantoxerus getulus</i>	Ardilla moruna	DA
	Leporidae	<i>Oryctolagus cuniculus</i>	Conejo	DA
REPTILIA	Lacertidae	<i>Gallotia atlantica mahoratae</i>	Lagarto atlántico	EC
	Gekkonidae	<i>Tarentola angustimentalis steindachner</i>	Perenquén majorero	EC

Invertebrados

Destacan, por su abundancia, los artrópodos. Entre las especies detectadas en el ámbito de estudio del Plan aparecen también los coleópteros, moscas, abejas, arañas, avispas y cucarachas.

Se ha constatado la presencia del sarantontón (*Coccinella algerica*), del saltamontes (*Arminda canariensis*), del milpiés (*Spirobolus marginatus*), del ciempiés (*Chilpoda*), de la libélula (*Trithemis arteriosa*), de la hormiga (*Formicidae*), y de la mariposa monarca (*Danaus plexippus*), conocida por su larga migración anual.

3.2.12 Estatus de protección

En la siguiente tabla se recogen las especies detectadas e identificadas con su denominación común y científica, si son autóctonas y la categoría de protección, si la hubiere, según el Decreto 20/2014, de 20 de marzo, por el que se modifican los anexos de la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas; el Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el cual se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas, modificado por las Ordenes posteriores de 9 de julio de 1998; de 9 de junio de 1999; y de 10 de marzo de 2000; el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo

Español de Especies Amenazadas; y Directiva 79/409/CEE, de 2 de abril de 1979, referente a la conservación de las aves silvestres, posteriormente modificada por la Directiva 2009/147/CE, de 30 de noviembre de 2009. El Convenio de Bonn, sobre la conservación de las especies migratorias de animales silvestres (BOE n.259 de 29/10/1985); el Convenio de Berna, relativo a la conservación de la vida silvestre y del medio natural en Europa (BOE n.235 de 1/10/1986).

Nombre común	Nombre científico	Autóctona	Protección y amenaza
Águila pescadora o Guincho	<i>Pandion haliaetus</i>	No	L 4/2010: A.II. "Vulnerable" RD 439/1990: A.II "Interés especial" RD 139/2011: A. "Vulnerable"
Alcaraván	<i>Burhinus oedicephalus insularum</i>	Si	L 4/2010: A.VI. "Interés especial" RD 139/2011: Anexo "Vulnerable" D 79/409/CEE: A.I. "Conserv. especial" D 2009/147/CE: A.I. "Conserv. especial" C.Berna: A.II. "Protegida"
Abubilla	<i>Upupa epops</i>	Si	L 4/2010: A.VI. "Interés especial" RD 439/1990: A.II "Interés especial" RD 139/2011: A. "Protección especial" C.Berna: A.II. "Protegida"
Alcaudón real	<i>Lanius excubitor koenigi</i>	No	RD 439/1990: A.II "Interés especial"
Camachuelo trompetero	<i>Bucanetes githagineus</i>	Si	L 4/2010: A.VI. "Interés especial" RD 439/1990: A.II "Interés especial" RD 139/2011: A. "Protección especial" D 79/409/CEE: A.I. "Conserv. especial" D 2009/147/CE: A.I. "Conserv. especial"
Caminero	<i>Anthus berthelotii</i>	Si	L 4/2010: A.VI. "Interés especial" RD 439/1990: A.II "Interés especial" RD 139/2011: A. "Protección especial"
Cernícalo	<i>Falco tinnunculus dacotiae</i>	Si	L 4/2010: A.VI. "Interés especial" RD 439/1990: A.II "Interés especial" RD 139/2011: A. "Protección especial" C.Berna: A.II. "Protegida"
Charrán común	<i>Sterna hirundo</i>	Si	L 4/2010: A.VI. "Interés especial" RD 439/1990: A.II "Interés especial" RD 139/2011: A. "Protección especial" D 79/409/CEE: A.I. "Conserv. especial" D 2009/147/CE: A.I. "Conserv. especial" C.Berna: A.II. "Protegida"
Chorlitejo chico	<i>Charadrius dubius</i>	Si	L 4/2010: A.VI. "Interés Especial" RD 439/1990: A.II "Interés especial" RD 139/2011: A. "Protección especial" C.Berna: A.II. "Protegida"

Nombre común	Nombre científico	Autóctona	Protección y amenaza
Chorlitejo patinegro	<i>Charadrius alexandrinus</i>	Si	L 4/2010: A.II. "Vulnerable" RD 439/1990: A.II "Interés especial" RD 139/2011: A. "Vulnerable" D 2009/147/CE: A.I. "Conserv. especial" C.Berna: A.II. "Protegida"
Coruja	<i>Tyto alba gracilirostris</i>	Si	L 4/2010: A.II. "Vulnerable"
Cuervo	<i>Corvus corax canariensis</i>	Si	L 4/2010: A.I. "Peligro de extinción"
Curruca tomillera	<i>Sylvia conspicillata</i>	Si	L 4/2010: A.VI. "Interés Especial" RD 439/1990: A.II "Interés especial" RD 139/2011: A
Espátula	<i>Platalea leucorodia</i>	No	RD 439/1990: A.II "Protección especial" RD 139/2011: A. "Protección especial" D 79/409/CEE: A.I. C. Bonn: AI
Ganga ortega	<i>Pterocles orientalis</i>	No	L 4/2010: A.II. "Vulnerable" RD 439/1990: A.II "Interés especial" RD 139/2011: A. "Vulnerable"
Garceta	<i>Egretta garcetta</i>	No	L 4/2010: A.VI. "Interés Especial" RD 439/1990: A.II "Interés especial" RD 139/2011: A. "Protección especial" D 79/409/CEE: A.I. C. Bonn: AI C.Berna: A.II.
Garcilla bueyera	<i>Bubulcus ibis</i>	Si	L 4/2010: A.VI. "Interés Especial" RD 439/1990: A.II "Interés especial"
Garza real	<i>Ardea cinerea</i>	No	RD 439/1990: A.II "Interés especial" RD 139/2011: A. "Protección especial"
Gaviota patiamarilla	<i>Larus michahellis</i>	Si	-
Gorrión moruno	<i>Passer hispaniolensis</i>	Nativo posible	-
Guirre	<i>Neophron percnopterus majorensis</i>	Si	L 4/2010: A.I. "En peligro de extinción" RD 139/2011: A. "En peligro de extinción" RD 439/1990: A.II "Vulnerable"
Hubara	<i>Chlamydotis undulata fuerteventurae</i>	Si	L 4/2010: A.VI. "Vulnerable" RD 439/1990: A.I "Peligro de extinción" RD 139/2011: A. "Peligro de extinción" D 79/409/CEE: A.I. C. Bonn: AI

Nombre común	Nombre científico	Autóctona	Protección y amenaza
Lagarto atlántico	<i>Gallotia atlantica</i>	Si	D 20/2014: A.IV. "Protección especial" RD 439/1990: A.II "Interés especial" O 10/03/2000: A.III "descatalogados" RD 139/2011: A. "Protección especial"
Mirlo común	<i>Turdus merula</i>	Si	D 79/409/CEE: A.II/2. D 2009/147/CE: A.II.
Pardillo común	<i>Carduelis cannabina</i>	Si	C.Berna: A.III. "Protegida"
Perdiz moruna	<i>Alectoris barbara</i>	Nativo posible	D 79/409/CEE: A.I. C. Bonn: AI
Perenquén majorero	<i>Tarentola angustimentalis</i>	Si	D 20/2014: A.IV. "Protección especial" RD 139/2011: A. "Protección especial"
Terrera marismeña	<i>Calandrella rufescens</i>	Si	L 4/2010: A.VI. "Interés especial" RD 439/1990: A.II "Interés especial" RD 139/2011: A. "Protección especial" C.Berna: A.II. "Protegida"
Vencejo unicolor	<i>Apus unicolor</i>	Si	L 4/2010: A.VI. "Interés especial" RD 139/2011: A RD 439/1990: A.II "Interés especial"
Vuelvepedras común	<i>Arenaria interpres</i>	-	RD 439/1990: A.II "Interés especial" RD 139/2011: A. "Protección especial" C.Berna: A.II. "Protegida"
Ardilla moruna	<i>Atlantoxerus getulus</i>	No	-
Erizo moruno	<i>Atelerix algirus</i>	No	O 09/06/1999: A. III "descatalogadas" RD 139/2011: A. "Protección especial"

3.2.13 Áreas de interés faunístico

La delimitación de las áreas de interés faunístico del ámbito de estudio se han establecido principalmente en base a la red ecológica Natura 2000, principal instrumento para la conservación de la naturaleza en la Unión Europea. Las figuras con mayor relevancia por la presencia de especies faunísticas en el ámbito de estudio y su entorno inmediato son la Zona Especial de Conservación (ZEC) Corralejo (ES7010032) y la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) Dunas de Corralejo e Isla de Lobos (ES0000042).

Además de estas, el Plan de Modernización incorpora como área de interés faunístico la franja oriental que flanquea el límite del ámbito de estudio en la zona de Geafond, cuyas características ambientales

se relacionan parcialmente con el Parque Natural contiguo, que alberga en su interior al resto de áreas de interés faunístico.

La ZEC Corralejo destaca por la presencia de dunas móviles con vegetación, favoreciendo la presencia de diversas especies faunísticas.

Por su parte, la ZEPA alberga efectivos de siete especies sedentarias y nueve migratorias del Anexo I de la Directiva Aves, entre ellas un núcleo tradicional de *Chlamydotis undalata fuertaventurae* (unos 11 individuos que suponen el 5,9% de la población de la isla y el 1,9% del total) y *Cursorius cursor*.

Aparte, se localizan en su interior especies de interés, incluyendo endemismos y especies prioritarias a nivel europeo desde el punto de vista conservacionista, tales como *Pterocles orientalis* (uno de los pocos lugares donde puede considerarse común), *Burhinus oedicnemus insularum*, *Alectoris barbara*, *Calandrella rufescens*, *Anthus berthelotii*, *Sylvia conspicillata*, *Lanius excubitor koenigi* y *Bucanetes githagineus*.

También son lugares importantes para otras aves que nidifican en las cadenas montañosas y volcanes cercanos, debiéndose destacar en este sentido *Neophron percnopterus majorensis*, *Falco tinnunculus dacotiae*, *Pandion haliaetus*, *Tyto alba gracilirostris*, *Apus unicolor* y *Corvus corax canariensis* (en declive).

En su conjunto, esta es una zona de paso muy importante para migrantes transaharianos y aves limícolas.

3.2.14 Suelos

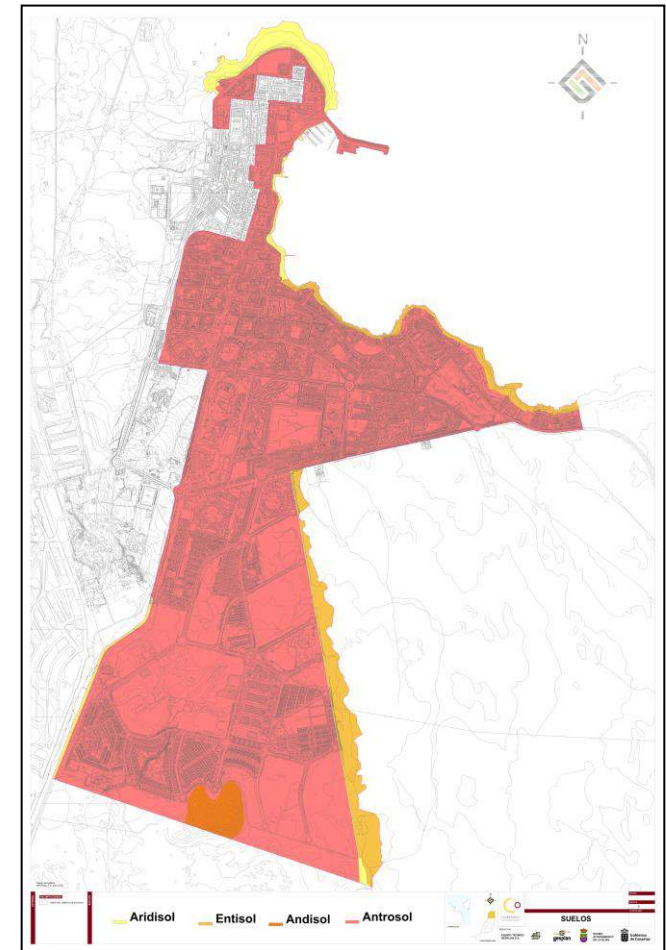
Para el análisis de esta variable se ha tenido en cuenta lo expuesto en el “*Estudio previo para la declaración de un Parque Nacional en las zonas áridas de Fuerteventura*”, que ha elaborado el Cabildo de Fuerteventura.

Según este estudio, la formación de suelo se manifiesta como el resultado de la acción combinada de cuatro factores a lo largo del tiempo: el clima, los organismos vivos, la topografía y el relieve.

El suelo es un recurso natural no renovable a corto y medio plazo, que constituye la base física y funcional de todos los ecosistemas y procesos terrestres y, por tanto, el sustrato donde el hombre realiza toda su actividad socio-económica, dando como resultado las siguientes clases en función de sus características y limitaciones: En el ámbito de estudio del Plan existen cuatro tipos de suelo. Dos de ellos, los **Aridisoles** y los **Entisoles**, se distribuyen de manera casi equitativa. En la mitad superior de la franja costera el primero de ellos y en la mitad inferior, junto con la franja de contacto entre el Parque Natural y la urbanización Geafond el segundo. Ambos, sirven de soporte base sobre el que se ha desarrollado el tipo de suelo predominante y más visible superficialmente, el **Antrosol**, que ha sido

altamente transformado por el hombre y en la actualidad tiene superpuestos elementos como edificaciones, ejes viarios y parcelas urbanas que conforman el núcleo turístico.

De manera casi puntual, también se identifican en el ámbito los **Andisoles**, que se corresponden con afloramientos rocosos asociados al cono volcánico de Montaña del Cuervo.



Esquema de los tipos de suelo de Corralejo

3.2.15 Capacidad agrológica

A parte de los factores fisiográficos y edáficos, el conjunto de caracteres climáticos (insolación, humedad, etc.) inciden sobre la capacidad agrológica de un terreno, tanto por la influencia que tienen a la hora de generar suelos como por su capacidad de restringir o beneficiar a determinadas especies agrícolas.

En este sentido, y teniendo en cuenta el alto porcentaje de suelo transformado existente en la zona, se puede afirmar que la capacidad agrológica que se da en los tipos de suelo del ámbito de estudio del Plan es baja (clase D) o muy baja (clase E).

En su mayoría, el suelo que aún no ha sido invadido por las construcciones humanas está compuesto por arenas móviles o por suelos rocosos con pocos nutrientes y un alto grado de erosión. Estos suelos suelen presentar un bajo contenido de materia orgánica, una elevada salinidad, un alto contenido en carbonatos y una deficiencia de algunos nutrientes como nitrógeno y fósforo que los hacen poseer una baja fertilidad.

Por su parte, la capacidad agrológica media (clase C), se asocia a suelos sin transformar que serían susceptibles de ser utilizados agrícolamente de manera poco intensiva si se llevara a cabo en ellos cierto grado de acondicionamiento.

A continuación se presenta una tabla con la relación existente entre los tipos de suelo detectados en el ámbito de estudio y su capacidad agrológica relacionada:

TIPO DE SUELO	CLASE / CAPACIDAD AGROLÓGICA	CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES
Entisoles	Clase D / Baja	Limitaciones para el uso agrícola severas, no susceptible de utilización agrícola excepto casos muy especiales o para explotación de monte bajo
Aridisoles	Clase C / Media	Limitaciones para el uso agrícola acentuadas, susceptible de utilización agrícola poco intensiva
Andisoles	Clase C / Media	Limitaciones para el uso agrícola acentuadas, susceptible de utilización agrícola poco intensiva
Antrosoles	Clase E / Muy baja	Limitaciones para el uso agrícola muy severas, no susceptible de utilización agrícola

3.2.16 Calidad visual del paisaje

La evaluación de esta variable se basa en los valores estéticos que se perciben en el paisaje del ámbito a analizar, por lo que, obviamente, la misma conlleva una alta carga de subjetividad, que se matiza mediante la utilización de procedimientos metodológicos diseñados para ello.

Aspectos metodológicos

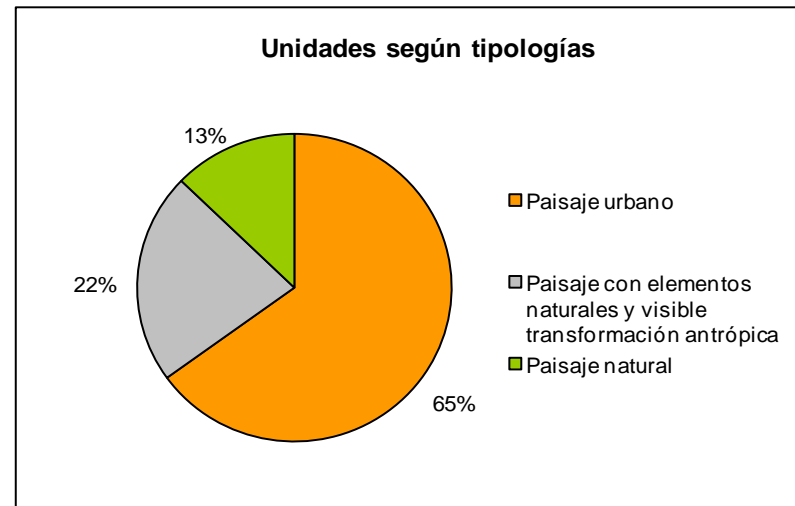
Se ha establecido, mediante la utilización de distintas tecnologías de información geográfica, una propuesta metodológica de valoración indirecta, que sea válida para la tipología del ámbito de estudio y que a su vez agilice el proceso de evaluación de la calidad visual.

En concreto, esta metodología se basa en el estudio del territorio mediante unidades de paisaje previamente establecidas, en las que se tienen en cuenta, por un lado la calidad visual del paisaje intrínseca de cada unidad, considerándose el nivel de integración de las actuaciones humanas

presentes en el territorio (edificaciones, viales y espacios libres); y por otro lado la calidad visual extrínseca del paisaje de cada unidad, en donde se aprecia la variable de fondo escénico, es decir, de qué manera el paisaje estudiado se ve influenciado por el paisaje circundante, positiva o negativamente.

Las distintas tipologías de unidades que se dan en el área analizada se dividen en tres grandes grupos:

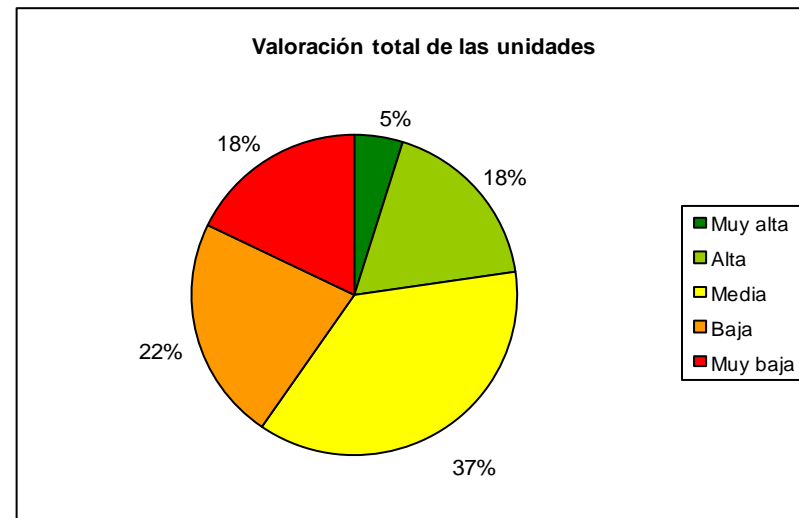
1. Unidades del paisaje urbano: son aquellas en las que se conjugan las actividades turísticas y urbanas en general, caracterizándose por una morfología física y una funcionalidad propia.
2. Unidades del paisaje con predominio natural: son aquellas unidades escasamente transformadas que presentan características naturales en contraposición al medio urbano construido o parcialmente transformado.
3. Unidades del paisaje con elementos naturales y visible transformación antrópica: esta tipología se asocia a unidades que están conformadas por áreas con elementos naturales, pero que han sufrido cierto grado de transformación relacionada con el entorno urbano en el que se ubican.



Exposición de resultados

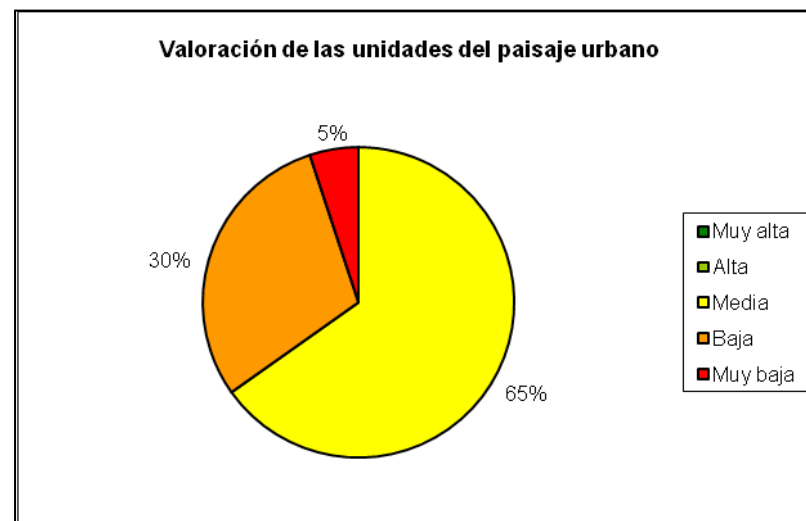
Del análisis general de los resultados obtenidos se deriva que del total de las unidades definidas, más de la mitad de las mismas posee una calidad visual “media” y “baja”, ocupando el 37% y el 22% del

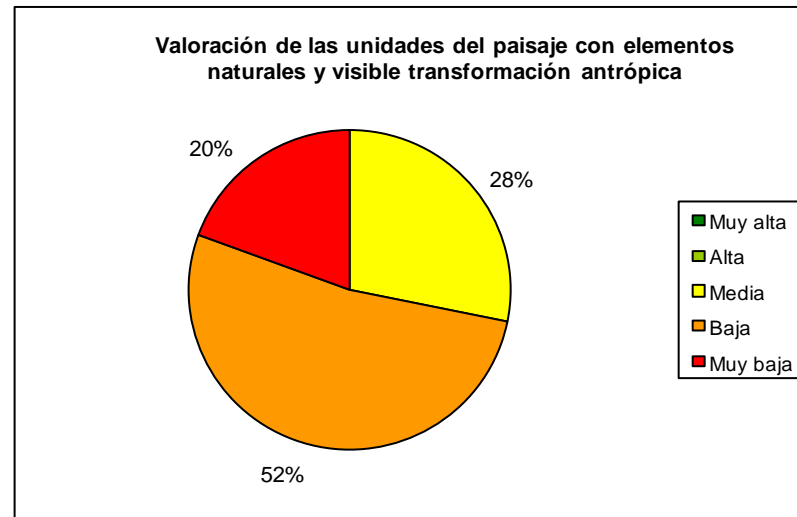
territorio respectivamente. El 18% está ocupado por unidades de calidad visual “alta” y el 5% “muy alta”. El 18% de la superficie restante se engloba dentro de los valores “muy bajos”.



Así mismo, del análisis individualizado de las unidades según su tipología se detecta que, con respecto a las del **paisaje urbano**: el 30% de la superficie está representada por un valor “bajo”, y se localiza principalmente en unidades que han sufrido un cambio de uso hacia la residencialización, que se encuentran con partes edificadas sin terminar o donde prima la autoconstrucción, lo cual supone en muchos casos una imagen caótica de las edificaciones. Entre las unidades de esta categoría destaca la zona de viviendas unifamiliares que se sitúa al norte del ámbito y la zona de Geafond, donde existen urbanizaciones con solares aún sin edificar con desmontes y vertidos de residuos sólidos en su interior que generan un evidente impacto visual; el 65% de la superficie posee un valor “medio”, con una distribución bastante amplia, sobre todo en el ámbito de uso turístico que se ubica en las grandes unidades de paisaje posteriores al frente litoral y en algunas unidades residenciales próximas al Puerto de Corralejo; el 5% restante en esta tipología de unidades de paisaje, posee un valor “muy bajo”, localizándose exclusivamente en las unidades de paisaje con grandes edificaciones a medio construir o en estado ruinoso cuya localización, en la entrada principal del núcleo en el centro del mismo, generan un gran nivel de impacto estético para el visitante:

Por su parte, las unidades del **paisaje con elementos naturales y visible transformación antrópica** tienen tendencia a poseer valores de calidad visual “bajos”, ocupando el 52% de su superficie. Estas unidades se corresponden fundamentalmente con parcelas cuyas transformaciones propician su pérdida de calidad visual. Los ejemplos más notables de esta tipología son las urbanizaciones a medio ejecutar en Geafond. Le siguen las unidades con valores “medio” y “muy bajo”, ocupando respectivamente un 28% y un 20% del total de superficie de esta tipología en el ámbito, y se corresponden, las de valor medio, con espacios destinados a autocompletar la trama urbana como espacios libres públicos con un grado de transformación que no incide en la calidad visual de sus elementos naturales, como por ejemplo la que se localiza en el Parque de Geafond. Por su parte, las de valor Muy bajo, se relaciona exclusivamente en una unidad junto al Parque de Geafond, en donde se han llevado a cabo transformaciones antrópicas que inciden negativamente en la calidad visual de su espacio.





En cuanto a las unidades con predominio natural, el reparto de valores visuales es bastante desigual. El valor predominante es el “alto”, representando el 86% de la superficie. Estas unidades se ubican de manera general en la franja costera y en la zona de contacto entre el Parque Natural de Corralejo y la urbanización, y están formadas en su conjunto por zonas de litoral poco antropizado junto a zonas naturales del interior, pero con un cierto nivel de antropización que afecta parcialmente a su calidad visual impidiendo que adquieran mayor valor paisajístico. El valor “muy alto” se localiza en el 14% de la superficie y se corresponde exclusivamente con la unidad paisajística que alberga la zona de playas de arena, la cual, posee elementos naturales de singular valor paisajístico tales como la presencia constante de agua del mar, la arena y su vegetación asociada.



En conclusión, se puede afirmar que la calidad visual de Corralejo, se encuentra marcada, por un lado, por la morfología del territorio, generalmente con carácter litoral, de topografía fundamentalmente plana e invadida parcialmente por la arena del Espacio Natural colindante, que inciden directa y de forma determinante sobre la valoración intrínseca y extrínseca de las distintas unidades de paisaje; y por otro, por la combinación del espacio urbano con el natural del área, con las distintas tipologías edificatorias que se dan, los espacios libres existentes, la funcionalidad de los viales y la presencia de elementos naturales de significativa relevancia que de manera predominante, influyen positivamente sobre el territorio de ordenación, excepto en aquellos casos en que presentan actuaciones humanas poco integradas en el paisaje, un deterioro notable de sus construcciones, un tratamiento de fachadas inadecuado o una falta de mantenimiento de zonas ajardinadas.

El aporte principal de afecciones negativas en cuanto a la calidad visual del paisaje, se da en aquellas parcelas tendentes a completar la trama urbana o a la implantación de nuevos usos, que poseen una escasa integración paisajística, ya que presentan una disposición caótica de sus elementos.

3.2.17 Patrimonio cultural

Arquitectura militar

- Nidos de ametralladora

Los nidos de ametralladora, son una serie de construcciones en la zona de costa que, sin tener un valor arquitectónico propio, por el paso de los años se convierten en un testimonio histórico de nuestro pasado reciente. Posiblemente, estas edificaciones son pocos de los vestigios que aún quedan en pie de la Segunda Guerra Mundial en Fuerteventura.



Nido de ametralladora en Corralejo

Concretamente, en el área de estudio se encuentran dos nidos para ametralladoras, que se presentan en edificaciones aisladas, construidas de manera semienterrada, para que las ametralladoras quedaran a ras del suelo, y lógicamente las paredes son de sección ancha. Ambos se localizan en la línea de costa, uno en la Playa de Cho León y el otro en la punta de La Goleta.

Por otro lado, a pesar de carecer de catalogación de ningún bien inmueble ni de conjunto histórico en el planeamiento vigente, se considera adecuado al menos hacer mención en este apartado al casco antiguo de Corralejo. Este ámbito conserva en la actualidad la mayor parte de sus viviendas originarias y su particular trama urbana, mediante la cual se organizó el pueblo marinero al que se asocia el poblamiento de esta zona de la isla, desde mediados del siglo XIX. En su conjunto, este espacio aporta al núcleo un cariz especialmente propicio para el uso turístico complementario de ocio y esparcimiento que en él se lleva a cabo.

3.2.18 Calidad atmosférica

Según el índice que presenta el Centro de Control y Vigilancia de la Calidad del Aire del Gobierno de Canarias, los valores que podrían existir en Corralejo, en cuanto a la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera, se consideran buenos. Se debe tener en cuenta que no existen datos referentes a la zona que abarca el ámbito de estudio del Plan, localizándose las únicas estaciones de muestreo de la isla, en la zona de Puerto del Rosario. En este sentido y para poder aproximarse a la realidad existente en Corralejo, se ha realizado una comparación entre estos datos y los disponibles para distintas zonas turísticas del archipiélago, las cuales pudieran poseer características similares al ámbito del Plan en cuanto a tráfico rodado y actividad comercial, obteniéndose en todos ellos valores extrapolables que ubican a esta variable en la categoría de “buena”.

Además, si se tiene en cuenta la ausencia de actividad industrial de algún tipo en la zona y el régimen de vientos existente, dicha extrapolación cobra aún más veracidad, ya que la presencia del océano en el contexto territorial inmediato y su influencia sobre los vientos dominantes, aportan una renovación casi constante en el aire del ámbito.

Concentración	Calidad del Aire
Hasta 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ de partículas contaminantes	Buena
De 50 a 90 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ partículas contaminantes	Regular
Mayor de 90 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ partículas contaminantes	Mala

Índice de calidad del aire en Canarias.

3.2.19 Bienestar social

Se entiende el bienestar social como el conjunto de factores que una persona necesita para gozar de una buena calidad de vida, pero puede ser definido de múltiples maneras de acuerdo al enfoque que se adopte, lo cual condiciona a su vez, el tipo de indicadores que pueden ser utilizados en la medición. Dado que en este apartado el bienestar social se realiza a través de la caracterización de variables ambientales, la evaluación del bienestar social se ha extraído de encuestas a turistas por municipios (ISTAC, 2013), debido a que el presente Plan carece de encuestas propias.

En esta encuesta los turistas valoraron la calidad de determinados aspectos medioambientales del ámbito turístico, se estableció una puntuación de 1 a 10 para cada una de las variables, los resultados obtenidos han sido los siguientes:

Valoración de aspectos socio-ambientales según turistas (ISTAC, 2013)	
Factores ambientales y culturales	Valoración total (1 a 10)
Clima	8,24
Zonas de baño	8,01
Paisajes	7,85
Calidad del medio ambiente	8,00
Tranquilidad	8,18
Limpieza	8,05
Actividades culturales	6,69

A nivel general, los resultados son bastante positivos, destaca la elevada calidad del medio ambiente en la percepción de los visitantes, aspecto cuya mayor potenciación supondría una importante mejora en el bienestar social. En contraposición, como factores peor valorados aparecen los paisajes y las actividades culturales, fenómeno destacable que corrobora el análisis de impactos efectuado, donde las afecciones paisajísticas requieren medidas, y la necesidad de incidir positivamente en el patrimonio cultural como atractivo turístico-cultural se hace imprescindible.

3.2.20 Categorías de protección de espacios

En el interior del ámbito de estudio sólo se detectan zonas que se integren en alguna figura de protección ambiental en la pequeña franja de territorio que ocupa la Avenida Pedro y Guy Vandaele, la cual, se asienta dentro de los límites del Parque Natural de Corralejo. Según esto, cabe señalar que en

el entorno inmediato del ámbito, tanto marítimo como terrestre, sí que existen áreas con tales características.

En concreto, las áreas protegidas del entorno inmediato se relacionan directamente, por un lado con la presencia del **Parque Natural de Corralejo**, Espacio Natural Protegido que alberga en su interior una **Zona de Especial Protección para las Aves** (ES00000042) “Dunas de Corralejo e Isla de Lobos” y una **Zona de Especial Conservación** (ES7010032) “Corralejo”, dada la variada y singular presencia de elementos de valor natural que alberga en su territorio. Y por otro lado con la existencia en el mar de la Zona de Especial Conservación de los **Sebadales de Corralejo** (ES7010022).

- **Zona de Especial Protección para las Aves** (ES00000042): las aves que destacan por su interés y que justifican la declaración de esta ZEPA son *Calonectris diomedea*, *Bulweria bulwerii*, *Puffinus assimilis*, *Hydrobates pelagicus* y *Oceanodroma castro*.
- **Zona de Especial Conservación** (ES7010032): la zona constituye un espacio de peculiares características, que alberga un campo de arenas como unidad geomorfológica representativa y de gran interés científico; conforma además un paisaje de excepcionales valores en buen estado de conservación y constituye una muestra de hábitat con numerosas especies endémicas protegidas y amenazadas como el *Androcymbium psammophilum* protegido por normativa regional.
- **Sebadales de Corralejo** (ES7010022): Estos sebadales, con las implicaciones ecológicas que poseen, se encuentran en fondos someros de una de las zonas más ricas y productivas de Canarias en especies marinas de plantas, invertebrados y peces. La topografía de los fondos rocosos que afloran entre el sebadal, producto de una época anterior de erosión subaérea, crean una paisaje muy singular con estructuras geomorfológicas de gran interés y belleza, además de originar una gran cantidad de microambientes que favorecen la biodiversidad marina. Destacar la presencia de poblaciones de especies endémicas de Canarias o macaronesia, de especies de distribución restringida y en peligro en Canarias, siendo un área de alto valor para la cría y reproducción de especies de interés pesquero y ecológico. Anotar la presencia esporádica de *Tursiops truncatus* y *Caretta caretta*.

Además de estas figuras de protección ambiental, el conjunto de la Isla de Fuerteventura se considera “**Reserva de la Biosfera**” en relación con la excepcionalidad de su naturaleza, sus paisajes, su patrimonio, etc. Esta consideración como reserva, zonifica el territorio insular mediante las categorías de “zona núcleo”, “zona tampón” y “zona de transición”, localizándose en esta última el ámbito de estudio del Plan.

Esta tipología de zona se asocia a las áreas externas de la reserva, donde el grado de intervención humana es mayor. Aún tratándose de la zona más flexible, todas las actividades desarrolladas en ella se deben realizar según criterios de sostenibilidad.

3.2.21 Calidad de las aguas

El análisis de esta variable se ha basado en el cumplimiento de la Ley 41/2010, de 29 de diciembre, de protección del medio marino y constituye la base para la gestión de los recursos hídricos y del medio. El objetivo más importante de dicha Ley es conseguir que la calidad de todos los ecosistemas acuáticos de la Unión Europea se encuentre en buen estado.

Además de las aguas subterráneas y las superficiales, en Corralejo se debe tener en cuenta la presencia de aguas marinas y la calidad de las mismas, ya que estas suponen un recurso turístico fundamental para la zona, planteándose el baño en ellas, como actividad esencial de los visitantes.

- Aguas subterráneas.

De manera general, la Isla de Fuerteventura posee unos acuíferos con malas características hidrogeológicas. Esto se debe en gran medida a factores como el clima, que condiciona una escasa recarga de los acuíferos, o el grado de compactación que presentan los materiales geológicos, que favorece la impermeabilidad de los sustratos.

Si se tiene en cuenta que el ámbito del Plan se localiza en cercanía a la costa con su consecuente aridez, estos factores se ven aún más acentuados, con lo que se puede afirmar que las aguas subterráneas que se extraen de los acuíferos se encuentran altamente mineralizadas, aumentando la salinidad con la profundidad.

Como referencia, el Plan Hidrológico de Fuerteventura que se encuentra en fase de avance considera que la masa de agua subterránea ES70FV001, en la que se ubica el ámbito de estudio, un estado químico malo.

- Aguas superficiales.

Las características naturales de la superficie contigua al ámbito del Plan hacen que, a pesar de la escala de precipitación, ésta tenga lugar pocos días del año, dando en ocasiones valores de intensidad altos, siendo éste un aspecto que favorece la escorrentía frente a la infiltración.

Por otra parte, la escasa cobertura vegetal, las características de los suelos (la elevada salinidad y el alto contenido en sodio) y los encostramientos calcáreos (caliches) en la zona, disminuyen la capacidad de infiltración y hacen que el umbral de escorrentía sea muy bajo. Según esto, se puede afirmar que las aguas superficiales también se encuentran altamente mineralizadas.

- Aguas marinas.

Según el Censo de Vertidos desde Tierra al Mar en Canarias, en Corralejo existe un total de cinco conducciones de vertido de distintas tipologías que vierten al mar sus residuos y que constan como no autorizados.

En concreto se trata de cinco aliviaderos de estaciones de bombeo de aguas residuales urbanas.

Todos estos vertidos procedentes de las estaciones de bombeo, que se producen de forma esporádica, contaminan el agua marina de la zona, lo cual se presenta, en el momento que se produce dicho vertido, como un factor negativo a la hora de valorar la calidad de estas aguas, sobre todo si se tiene en cuenta la repercusión negativa que puede suponer, tanto para sus condiciones medioambientales como para su uso como zona de baño.

Además se localiza un emisario correspondiente al vertido de las aguas depuradas en la depuradora de Corralejo, el cual si consta como autorizado y presenta una calidad más alta de la que la legislación exige para el vertido. Dicho vertido se produce a aproximadamente a 900 metros de la costa, quedando fuera del ámbito de estudio del presente PMM.

3.2.22 Estudio básico de riesgos

Exposición de resultados

Una vez delimitadas las áreas con potencial para albergar algún riesgo de origen natural, y localizados los puntos en los que se concentran los riesgos antrópicos, se detecta una clara predominancia de los primeros sobre los segundos por distribución espacial. De tal forma que las áreas con potencial de desprendimientos se dan de manera puntual asociadas a laderas con pendientes acusadas y con algunos puntos de la franja litoral, mientras la afección por oleaje fuerte predomina, en mayor o menor medida, a lo largo de todo en el frente litoral.

Por su parte, los riesgos antrópicos detectados se encuentran distribuidos de manera sectorizada, donde: el riesgo por la caída de antenas predomina en el sector sur del ámbito; el derivado de la caída de edificaciones en ruina es más representativa en la zona norte, donde se da un mayor número de viviendas residenciales y en el límite este, a la entrada del núcleo desde la FV-1 donde se localizan varias edificaciones a medio construir y en estado ruinoso; la caída de cartelería predomina en los espacios comerciales; y la caída del tendido eléctrico está ligada a la zona urbana de interior. A continuación se hace una descripción más detallada ligada a cada uno de los riesgos:

1. Resultados obtenidos de la evaluación de los distintos riesgos naturales:

- **Áreas con potencial de desprendimientos.**

Estas áreas se concentran principalmente en el litoral, asociadas a determinados puntos con pendiente acusada que se dan de manera discontinua en la franja costera del ámbito de estudio, y en algunos puntos del interior del ámbito donde existen taludes y desmontes de reducida dimensión con potencial de desprendimiento, los cuales se relacionan principalmente a sustratos sedimentarios asociadas a transformaciones antrópicas del terreno.

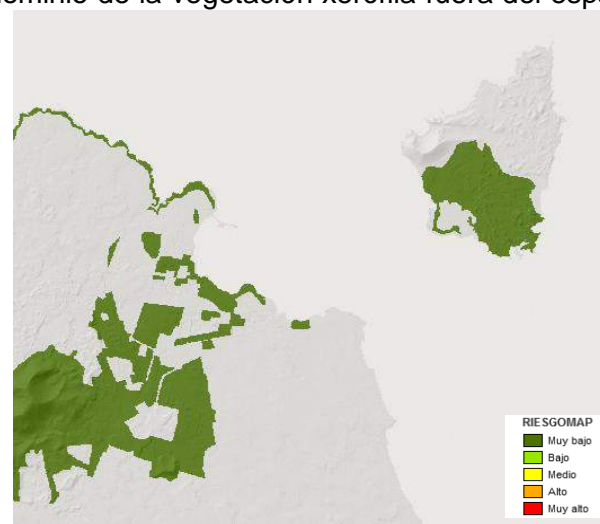
- **Áreas expuestas a oleaje fuerte.**

Estas áreas se localizan en varios tramos del frente litoral. Por otra parte, existen áreas expuestas a oleaje fuerte que coinciden con la desembocadura de barranquillos, acarcavamientos o calles que finalizan en la costa, susceptibles de acoger avenidas o inundaciones, por lo que en momentos de lluvias intensas el caudal de agua en estos ámbitos puede verse ligeramente incrementada, con lo que aumenta la probabilidad de que se produzcan daños en el espacio urbano del frente litoral.

A los riesgos comentados con anterioridad pueden integrarse los contemplados en el proyecto denominado “Prevención de Riesgos Naturales y Tecnológicos en la Planificación Territorial y Urbanística – RIESGOMAP”, a través de las herramientas de observación de IDE CANARIAS y conforme a las Directrices de Ordenación General 3 y 50. En este sentido, cabe destacar que los riesgos que despliega el presente Plan muestra un mayor detalle de estudio en comparación a la publicación (establecida a una mayor escala en función a grandes sectores insulares). Teniendo en cuenta esta matización, se detectan en Corralejo los siguientes valores de riesgo natural:

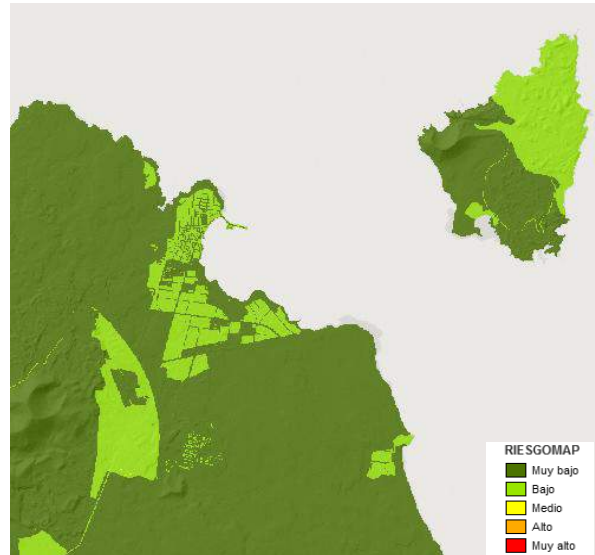
- **Incendio forestal**

Por sus características climáticas y el predominio de la vegetación xerófila fuera del espacio urbano, el peligro ante un incendio forestal es “muy bajo”.



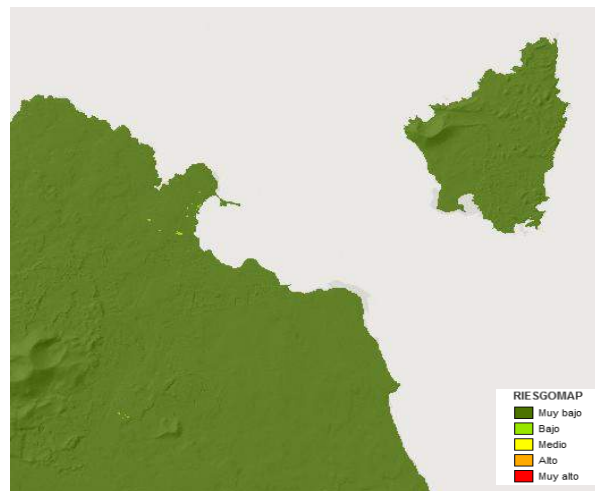
- **Riesgo Volcánico**

En función del origen volcánico de Canarias y teniendo en cuenta la complejidad que supone interpretar el funcionamiento tipológico de las erupciones, la probabilidad de que ocurra una erupción volcánica en el ámbito de estudio es “muy bajo” y “bajo”.



- **Riesgo sísmico**

Supone la asiduidad con la que la corteza terrestre libera energía acumulada en forma de ondas sísmicas y que pueden ser de naturaleza volcánica o tectónica. Las Islas Canarias, por su localización intraplaca dentro de la placa africana, se encuentra en una situación sismológica estable. Por su parte, Corralejo presenta unos valores con riesgo de terremotos poco significativos (entre “muy bajo” y “bajo” en puntos aislados)



2. Resultados obtenidos de la evaluación de los distintos riesgos antrópicos:

- **Caída de antenas.**

Los riesgos por caída de antenas de telecomunicaciones detectados se emplazan de manera dispersa por el ámbito. Dos de estas antenas se localizan en las inmediaciones de la urbanización Geafond y otras dos en el núcleo residencial del norte del ámbito. Todas ellas se muestran como antenas de grandes dimensiones que presentan cierto grado de deterioro en la actualidad.

- **Caída de edificación en ruina.**

La presencia de edificaciones con riesgo de caída de alguna de sus partes estructurales, se centra en la entrada principal al núcleo turístico y en la urbanización Geafond, en donde existen varios complejos que presentan un estado de deterioro considerable. En este sentido, destaca la presencia de una edificación en estado ruinoso, entre la Avenida Pedro y Guy Vandaele y la Avenida Fuerteventura, que jamás llegó a revestirse y de la cual se pueden observar varios elementos desprendidos.

- **Caída de cartelería.**

La acumulación de cartelería, y por tanto, el riesgo derivado de la misma, se concentra principalmente en los espacios comerciales. En el ámbito del Plan se localiza esencialmente una zona comercial que alberga la mayor concentración de este tipo de riesgo, la Avenida Nuestra Señora del Carmen.

- **Caída del tendido eléctrico.**

Los riesgos asociados a la caída del tendido eléctrico se focalizan en la parte interior del ámbito de estudio del Plan, en donde se localizan varios tendidos eléctricos aéreos que atraviesan la urbanización. Además del propio tendido, se debe tener en cuenta la peligrosidad que plantean las torretas que lo soportan, las cuales se encuentran ubicadas con cierta cercanía generalizada a las edificaciones colindantes.

3.2.23 Impactos ambientales

Por impacto ambiental se entiende “el efecto que produce una determinada acción humana sobre el medio ambiente en sus distintos aspectos”. En este sentido, las acciones humanas, motivadas por la consecución de diversos fines, provocan efectos colaterales sobre el medio natural que pueden ser positivos y, más a menudo, negativos.

La población en Corralejo ha actuado sobre la naturaleza, modificándola de diferente manera e intensidad, pero en general, en el ámbito de estudio domina un medio fuertemente antropizado, que tiene como contrapunto la presencia en su entorno inmediato de un espacio natural relevante (Parque Natural de las Dunas de Corralejo), aunque también significativamente intervenido.

Dado que la detección de los impactos supone un análisis exhaustivo en campo, la misma se ha circunscrito al ámbito de estudio del Plan que es, en realidad, donde se van a proyectar las posibles intervenciones del mismo. Por ello, se ha desarrollado el inventario de los principales impactos que afectan a los diferentes elementos territoriales de dicho ámbito, como son: los espacios libres públicos, establecimientos turísticos, centros comerciales, calles e infraestructuras, áreas periurbanas y grandes ejes ambientales. Como resultado de ese trabajo se ha elaborado un listado y una cartografía de la localización de las principales afecciones existentes en el área. La caracterización de estos impactos viene dada por los siguientes grupos de problemas:

Impactos derivados de las edificaciones y construcciones

Los impactos derivados de las edificaciones y construcciones representan el 17 % del total de impactos registrados en el ámbito de estudio, siendo su distribución más o menos generalizada, entre los que destacan el mal estado de conservación y la ubicación inadecuada.

- El mal estado de conservación general: Se trata de aquellas edificaciones que presentan elementos significativos de deterioro, tales como, malos acabados, fisuras, humedades, así como cualquier otro tipo de defecto que afecte a su imagen exterior. Esta situación se detecta en las edificaciones más antiguas del núcleo turístico, junto a lo que parece tener cierta incidencia el cambio de uso, de turístico a residencial, al que se han visto sometidas en diversos casos. El mayor número de impactos de este tipo se detecta en edificaciones en situación de abandono, en algunos casos a medio construir que jamás llegaron a usarse, dando lugar al estado ruinoso que presentan hoy.



Edificación en estado de abandono en Corralejo

- El exceso volumétrico: Se refiere a aquellas edificaciones que presentan un volumen excesivo en relación al predominante en el entorno. Puede causar un significativo impacto visual, que suele estar especialmente relacionado con el emplazamiento físico de la edificación y con los ejes de observación a los que se expone. En Corralejo este tipo de impacto se localiza en algunos edificios, entre los que destacan los que se sitúan en el entorno del Puerto que llegan a alcanzar más de seis plantas de altura.
- Los tratamientos inadecuados de fachadas: Se trata de aquellas edificaciones que presentan elementos significativos de deterioro estético en fachadas, tales como grafitis, desconchados de pintura y enfoscados, entre otros. Este tipo de impacto se ha detectado en varios puntos del ámbito, siendo notables los que se sitúan en la Avenida Nuestra Señora del Carmen.
- Los elementos sobresalientes en la cornisa: Referido a la presencia de elementos añadidos a la edificación carentes de soluciones de integración, los cuales se detectan en el núcleo residencial de Corralejo y en la Urbanización Geafond, donde existen varios complejos de apartamentos que han sufrido un cambio de uso hacia la residencialización, lo cual favorece la heterogeneidad en el tratamiento de las cornisas.
- La concentración de cartelería en fachadas: Hace alusión a zonas o establecimientos que presentan una excesiva y heterogénea cartelería que otorga una imagen de degradación al ámbito. Este abunda en las zonas comerciales del ámbito, donde la presencia de carteles es abundante cubriendo gran parte la fachada de los mismos, y en algunas calles donde se observan carteles en la propia calzada impidiendo a veces el tránsito al peatón, porque en algunos casos se ubican en partes estrechas de avenidas y aceras.
- La ubicación inadecuada por razones ambientales y/o paisajísticas: Hace referencia a aquellas edificaciones que se localizan en entornos eminentemente naturales, disgregados del resto de las edificaciones, rompiendo la estética visual y/o alterando ambientalmente el entorno. Este tipo de impacto es el más habitual en el núcleo respecto a las edificaciones, y se localiza esencialmente en el litoral, donde existen una serie edificaciones que en su mayoría corresponden a viviendas, destacando las edificaciones de la línea de costa, de la zona del Puerto de Corralejo y de Bristol. También es apreciable en Geafond, donde existen varios complejos edificatorios construidos sobre el antiguo malpaís de Huriamen y junto al cono volcánico de Montaña del Cuervo.

Impactos derivados de las infraestructuras

Gran parte de los impactos detectados en el ámbito de estudio se corresponden con los derivados de las infraestructuras, siendo la tipología con una mayor distribución espacial en el núcleo turístico de Corralejo. Son más frecuentes, en este bloque, los relacionados con el mal estado de la red viaria y las telecomunicaciones.

Red de infraestructuras viarias

- El mal estado de conservación de la red viaria: Alude a aquellos tramos o calles asfaltadas con presencia de baches, grietas y/o necesidad de alquitranado, incluyendo en algunos casos aceras con presencia de hendiduras y/o materiales deteriorados. En el ámbito de estudio del Plan existen varias vías que presentan un estado de deterioro considerable de alguno de sus tramos asfaltados. En concreto, las más significativas que se han detectado son la Calle Anzuelo, la Calle Galicia y la calle Cernícalo.
- Las vías con excesiva sección transversal: Este impacto se corresponde con vías con excesiva anchura, y sobredimensionadas con respecto a su entorno inmediato. En Corralejo poseen estas características la Avenida Fuerteventura, la Calle Guirre y la Calle Pardela de manera más notable.
- Los accesos a playas obsoletos o degradados: El presente impacto se basa en aquellos accesos a las playas deteriorados, deficientes y/o escasamente integrados. Son frecuentes los accesos a la playa de Corralejo mediante la finalización la red viaria directamente en la playa, incluso por medio de vías deterioradas, sin asfaltar y con muy mal estado de conservación
- La falta de continuidad de calles peatonales: Se refiere a aquellos tramos en los que se detecta falta de vías peatonales en detrimento de la movilidad urbana. Se detecta este tipo, fundamentalmente en muchos de los accesos mediante callejones que comunican la franja costera con el interior del núcleo. Además estos accesos peatonales poseen tratamientos heterogéneos de un tramo del núcleo a otro.
- La falta de continuidad de carril bici: Se trata de aquellos tramos en los que el carril bici carece de continuidad. Este impacto se detecta en zonas concretas de la Avenida Nuestra Señora del Carmen, la Avenida Gran Canaria y la Avenida Pedro y Guy Vandaele, donde el carril bici existente no tiene continuidad hacia ninguna otra dirección del ámbito y ve interrumpida su trayectoria en varios puntos.

Red de telecomunicaciones y alumbrado

Este tipo de impactos generan un problema visual destacado dentro del ámbito.

- Las antenas con escasa integración visual: Alude a aquellas antenas que debido a su destacada posición en las principales cuencas visuales del ámbito, genera un impacto paisajístico considerable. Éstas se encuentran ubicadas generalmente en el interior del espacio urbano, ocasionando no sólo un impacto por su escasa integración en el ámbito sino visual, por la mala imagen que transmiten. Los ejemplos más notables de este tipo de impacto se dan en la Avenida de Fuerteventura y en la Calle Tórtola de Geafond.



Antena con escasa integración visual

- La concentración de tendido eléctrico y/o telefónico: Se refiere a la presencia de tendidos eléctricos de alta tensión o elevada concentración de cableado dentro del ámbito urbano, no sólo por sus connotaciones paisajísticas, sino también por los efectos negativos que ocasiona en la avifauna. Este impacto se localiza en mayor medida en la parte interior del ámbito del Plan, concretamente en la zona residencial de Corralejo. Además de esta zona, es significativo el impacto que estas infraestructuras ocasionan a la avifauna cuando se localizan en el entorno periurbano del ámbito de estudio del Plan.

- La tipología inadecuada de luminarias: El presente impacto se basa en la presencia de luminarias considerablemente degradadas y obsoletas, que son aquellas con un ángulo de apuntamiento superior al 70% (normas básicas de utilización del alumbrado según el Instituto Astrofísico de Canarias). En el ámbito de estudio del Plan existen amplia variedad de tipos de luminarias. Los ejemplos más significativos de este impacto se dan en varias calles de la urbanización turística de Corralejo, tales como la Avenida Fuerteventura y la Avenida Gran Canaria.
- El mal estado de instalaciones eléctricas: Se basa en la detección de elementos de tensión al aire libre debido al deterioro de los componentes que protegen la instalación, tratándose de un tipo de deficiencia grave que pueden atentar contra la seguridad de las personas. Este tipo de impactos se encuentran dispersos por el núcleo turístico de Corralejo y de Geafond, y se corresponde en algunos casos con arquetas en mal estado, estaciones transformadoras deterioradas o luminarias que han caído por completo.

Red de saneamiento

- Los elementos del saneamiento escasamente integrados: Alude a elementos del saneamiento (principalmente tapas de alcantarillado) oxidados o escasamente integrados. Se localizan en espacios libres públicos del núcleo turístico en la mayoría de los casos, y se encuentran pozos de registro sin tapar, e incluso, elevados a distinto nivel de las vías creando un impacto visual.

Impactos derivados de los espacios libres públicos

Este tipo de impactos, inventariados en los espacios libres públicos que están tratados, tienen una menor representación dentro del ámbito de estudio, aunque su visibilidad es considerable generando una percepción de deterioro significativa en algunos casos:

- La degradación del mobiliario urbano: Se refiere a aquellos elementos del mobiliario urbano (bancos, papeleras, pérgolas, etc.) que se encuentran en mal estado de conservación. Estos se localizan en diversos espacios libres públicos, en especial al Parque de Geafond, donde abundan, bancos y papeleras deterioradas, paseo sin bancos o simplemente sin sombra en su tránsito.



Bancos en mal estado de conservación

- La falta de mantenimiento de las zonas ajardinadas: Consiste en aquellas zonas ajardinadas con signos de un nivel de mantenimiento (labores de poda, regadío, recogida de hojas, etc.) exiguo o nulo. Es el impacto más común de los espacios libres y ajardinamientos públicos del ámbito de estudio. En algunos casos se puede observar como la vegetación está deteriorada, ya sea por falta de riego, por poseer un mal sistema del mismo, por la falta de poda, disponer de parterres en mal estado, etc.

Impactos relacionados con los espacios no ocupados

Un amplio número de los impactos detectados en el ámbito de estudio del Plan se corresponden con los situados en el espacio no ocupado, dado en cierta medida por la presencia de amplias extensiones sin edificar que lo componen.

- Las parcelas con escasa integración paisajística: Se trata de aquellos solares que carecen de integración paisajística alguna, presentando elementos que denotan abandono (escombros, residuos sólidos urbanos, vallado inadecuado, etc.). Destacan en el conjunto del ámbito las parcelas localizadas concretamente en la zona de Geafond.

Estos vacíos urbanísticos presentan un estado caótico, ya que en su interior se dan un número considerable de impactos de otras tipologías como la presencia de vertidos, desmontes, taludes, etc.

- Los taludes: Son elevaciones o montículos generados principalmente por labores de desmonte, canalizaciones y otras obras, que están compuestos por partículas

de reducidas dimensiones pertenecientes a la edafocenosis propia, y susceptibles de quedar en suspensión por la acción eólica; además de afectar negativamente a la biocenosis de especies florísticas y faunísticas. Se detectan en las anteriormente mencionadas parcelas con escasa integración paisajística, en consecuencia generalmente del abandono constructivo de las mismas. Además dada la uniformidad del paisaje natural de la zona, con escaso relieve, homogeneidad visual del sustrato y vegetación de escaso porte, este tipo de impactos asociados a espacios no ocupados presentan una mayor visibilidad por su distinta composición.

- Los desmontes: Hace referencia a los rebajes del terreno producto de la acción antrópica, constatadas dada la presencia de una huella en la superficie no subsanada, con el correspondiente impacto visual, entre otros. Al igual que los taludes, se detectan en las anteriormente mencionadas parcelas con escasa integración paisajística.
- La escasa integración visual del borde urbano con respecto al medio no ocupado: Suele darse en aquellos bordes urbanos que carecen de tratamiento alguno, en algunos casos con medianeras colindantes entre establecimientos turísticos de alojamiento y residenciales; y/o que generalmente también presentan otros impactos derivados (residuos sólidos urbanos, escombros, taludes, desmontes etc.).

Este impacto está relacionado con las parcelas no ocupadas por la edificación, en donde el borde del espacio edificado presenta aspectos visuales negativos relacionados con el mal estado de conservación del mismo o con usos inapropiados en su entorno, aumentando el impacto visual dada la uniformidad del paisaje natural o urbano de la zona.

Impactos indicadores de contaminación ambiental

Por último, los impactos indicadores de contaminación ambiental suponen la presencia más significativa, extendiéndose de manera considerablemente uniforme en el ámbito, entre los que destacan los movimientos de tierra y los vertidos incontrolados.

Contaminación atmosférica

- Los gases contaminantes por tránsito rodado excesivo: Este impacto se detecta en aquellas zonas con un elevado tránsito de vehículos y retenciones, que aumentan las emisiones de gases y dificultan su dispersión. En el caso del ámbito de estudio, se detecta este impacto en las Avenidas Pedro y Guy Vandaele y

Nuestra Señora del Carmen, dada la reducción de velocidad que se produce en algunos puntos de estas vía y de la congestión de tráfico rodado generalizada que se da en ellas.

- Las partículas procedentes de espacios sin tratar: Está referido a la presencia de partículas, generalmente de escasas dimensiones, susceptibles de ser arrastradas por el viento, disminuyendo la visibilidad, entre otras afecciones. Se dan principalmente en las parcelas sin uso existentes en el ámbito, las cuales además del propio sustrato natural que puede generar partículas aéreas, suelen albergar en su interior escombreras que también pueden generar este tipo de partículas.

Contaminación acústica

- El ruido por tránsito rodado excesivo: Este impacto, al igual que el de gases contaminantes por tránsito rodado, se detecta en aquellas zonas con elevada circulación de vehículos y retenciones, que aumentan la contaminación acústica. Así, su localización se da esencialmente en las Avenidas Pedro y Guy Vandaele y Nuestra Señora del Carmen, donde los vehículos suelen encontrar ciertas congestiones repercutiendo en una mayor producción de ruido.
- El ruido por actividades nocturnas: Determinadas actividades turísticas, como el ocio nocturno, implican determinada conflictividad social por la contaminación acústica generada en horas de descanso. Después de haber realizado un muestreo sobre los principales impactos nocturnos que se manifiestan en el ámbito, su localización se da principalmente en el Centro Comercial Atlántico y en otros locales dispersos por el ámbito turístico.

Contaminación olfativa

- La percepción constante de malos olores: Impacto característico de áreas próximas a contenedores, determinados establecimientos de hostelería, o zonas con presencia de residuos líquidos. De manera concreta y permanente, este impacto se localiza en la depuradora que se localiza en el límite suroeste del ámbito de estudio.

Contaminación visual

- La concentración lumínica excesiva por cartelería: otro impacto característico de las edificaciones, una excesiva y heterogénea cartelería luminosa genera zonas con imagen de degradación del ámbito, además de la consecuente repercusión

ambiental. Este tipo de contaminación se encuentra principalmente en las zonas de ocio nocturno. Contribuyen a la misma la propia concentración de cartelería luminosa en las fachadas y cornisas, así como la utilización generalizada de lámparas de luz blanca.

Contaminación por residuos

- Los vertidos sólidos: Hacen referencia a la presencia de plásticos, envases y otros elementos no biodegradables (escombros, chatarras, basuras, etc.) que generan un elevado impacto visual y ambiental. Estos se detectan en ajardinamientos abandonados y algunos espacios libres públicos. Aunque cabe destacar por la dimensión de los vertidos e impacto que generan, los amontonamientos de escombros, basuras y chatarras en algunas parcelas sin tratar o con procesos urbanizadores a medias en Geafond, además de algunos bordes urbanos, despuntando como uno de los impactos ambientales más extendidos en el ámbito de estudio.
- Los vertidos líquidos: Se refiere a acumulaciones o derrames de aguas fruto de vertidos de tierra a mar en zonas inadecuadas. En el ámbito de estudio, estos impactos se localizan en la franja del litoral, donde destacan negativamente, de forma esporádica, ya que su afección se da en algunos casos, directamente sobre el espacio de uso para el baño en la playa.
- Las áreas extractivas abandonadas: Este tipo de impacto destaca por la generalizada transformación del sustrato natural llegando en algunos casos a niveles irreversibles, donde además acaban convirtiéndose en espacios receptores de otras tipologías de impacto. En el ámbito de estudio destacan 2 áreas extractivas de dispares dimensiones, ambas localizadas en la zona de Geafond.
- Los movimientos de tierra: Se trata de acumulaciones de tierras que generan un elevado impacto visual y ambiental. Estas acumulaciones se detectan fundamentalmente en espacios sin urbanizar y generalmente se asocian a materiales procedentes de los procesos urbanizadores que han tenido lugar en el entorno inmediato a su localización. La presencia más notable de este tipo de impacto se ubica en los vacíos urbanísticos de Geafond.

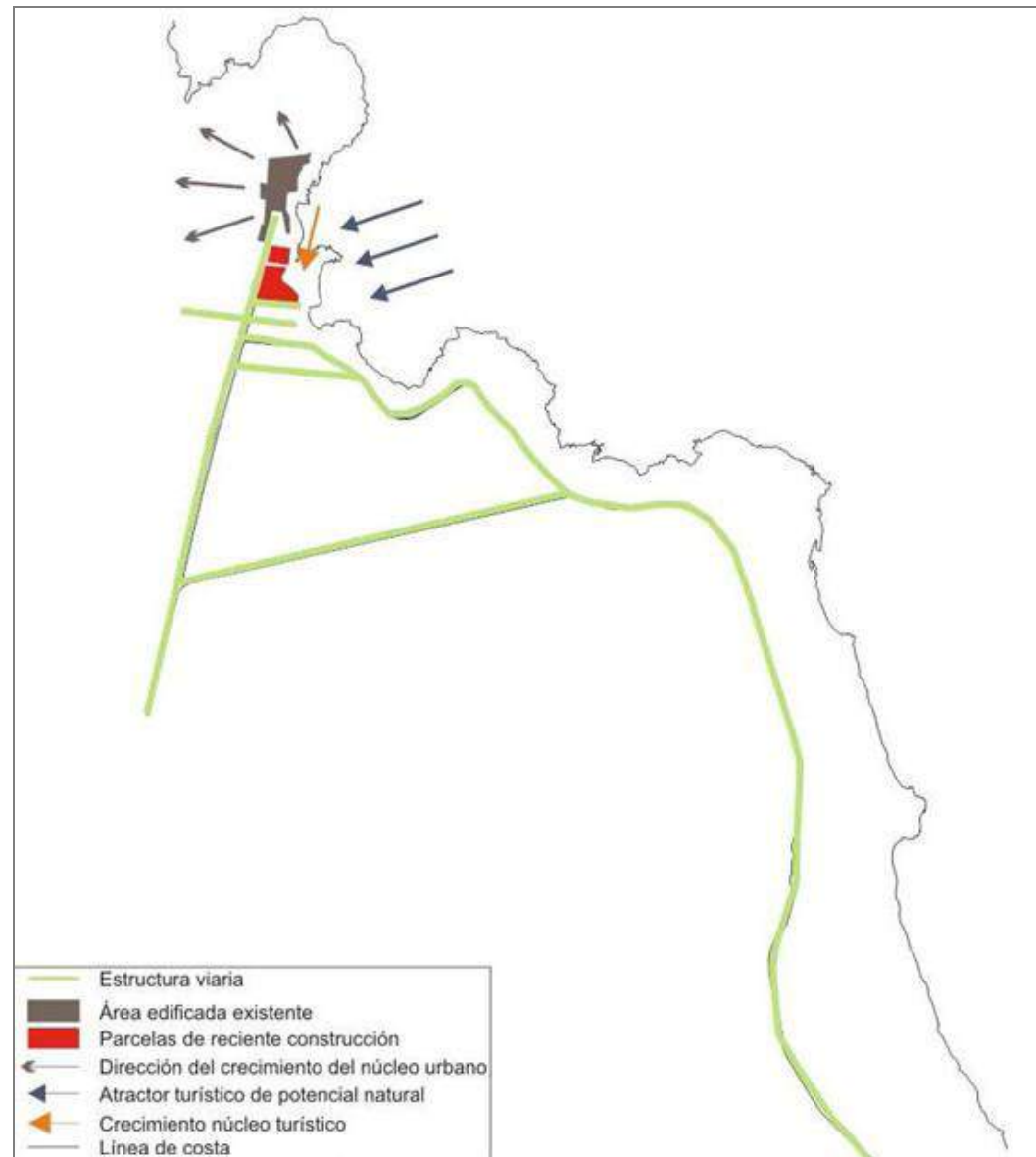
3.3 Transformación de la trama – serie evolutiva

El crecimiento de Corralejo hasta los años 60 está marcado en su mayoría por la espontaneidad y autoconstrucción. A partir de esta época comienza el crecimiento urbano reglado por los instrumentos de ordenación.

El crecimiento turístico se inicia en el año 1965, se establecen los primeros complejos turísticos en el límite sur del casco de Corralejo, vinculados directamente con las playas.

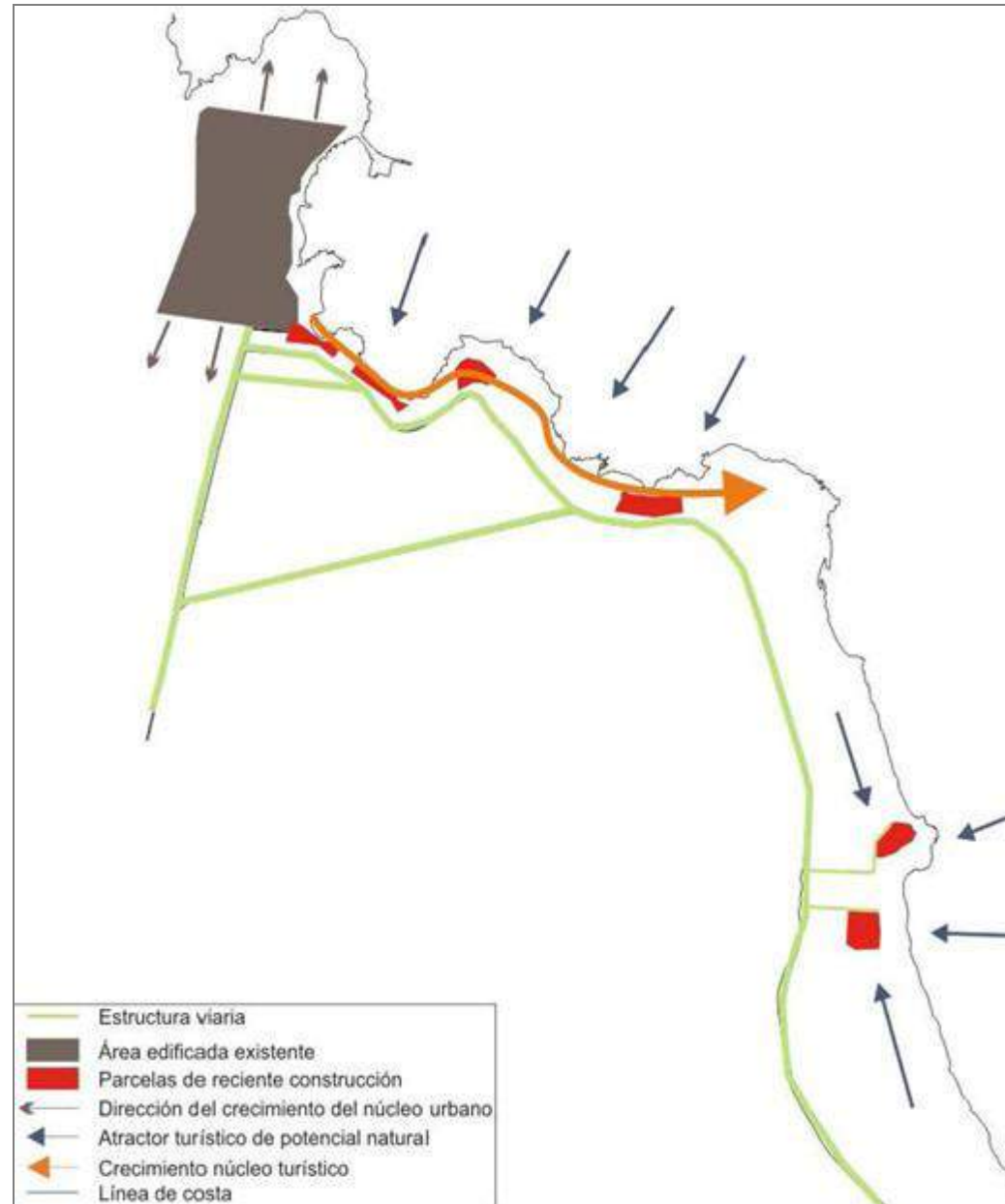
A partir de 1970 con la aprobación del Plan Parcial SAU PA-1 Corralejo Playas, empieza la expansión lentamente dentro de este ámbito, se tradujo en una ocupación progresiva de la costa, dirección sur, a través de edificaciones residenciales y pequeños grupos de apartamentos turísticos.

No es hasta finales de los años 80, cuando empieza a edificarse las parcelas interiores de Corralejo Playa, pasada esta etapa, comienza el proceso de colmatación del área que se llevará a cabo durante la década de los 90. De forma paralela se lleva a cabo la aprobación del Plan Parcial SAU PA-2 Geafond, que contempla entre sus usos, parcelas residenciales y turísticas. Es a partir de 2002 aproximadamente cuando empieza a ejecutarse el ámbito de Geafond.



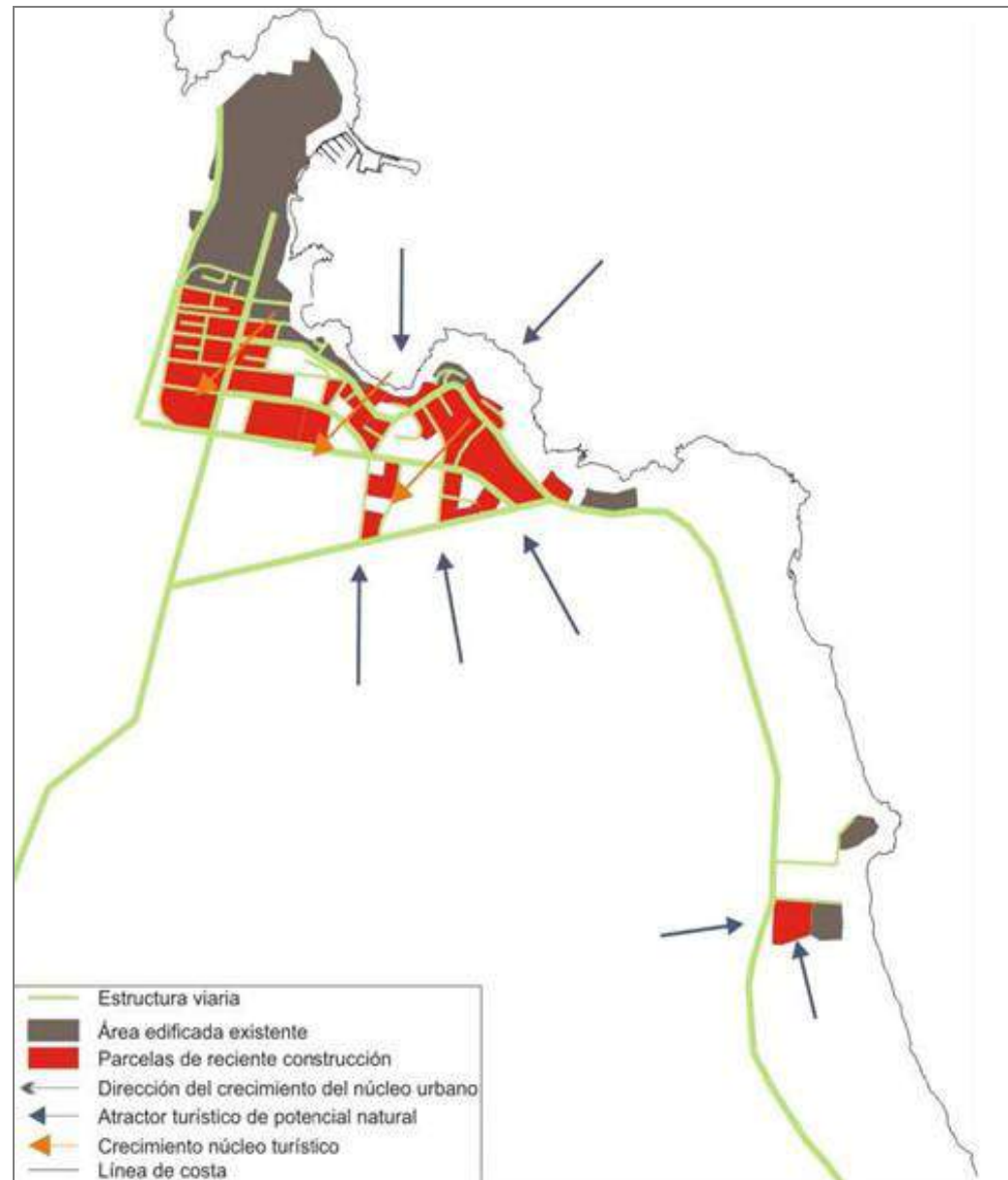
Crecimiento año 1960 a 1970

2º Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo



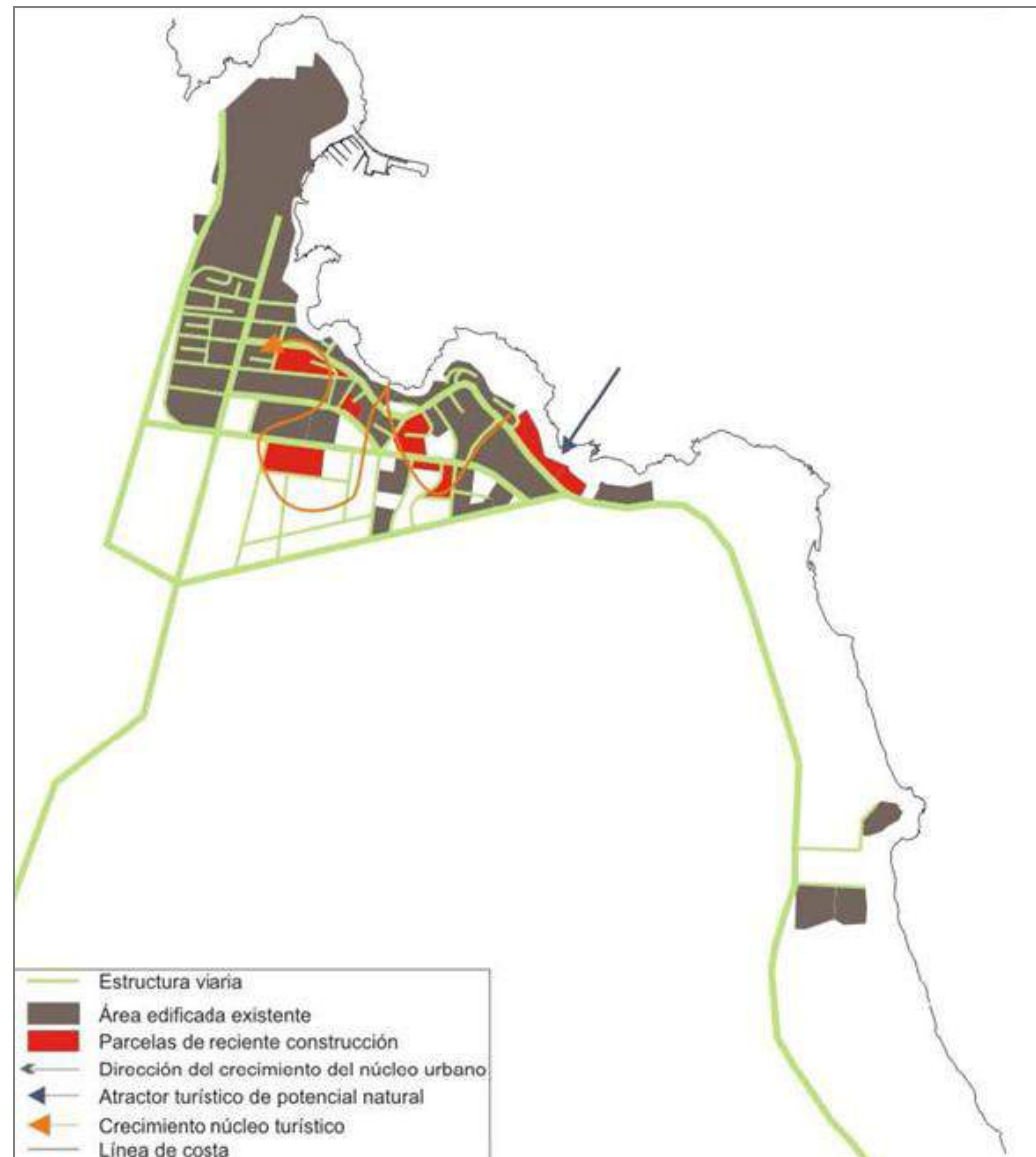
Crecimiento año 1970 a 1980

2º Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo



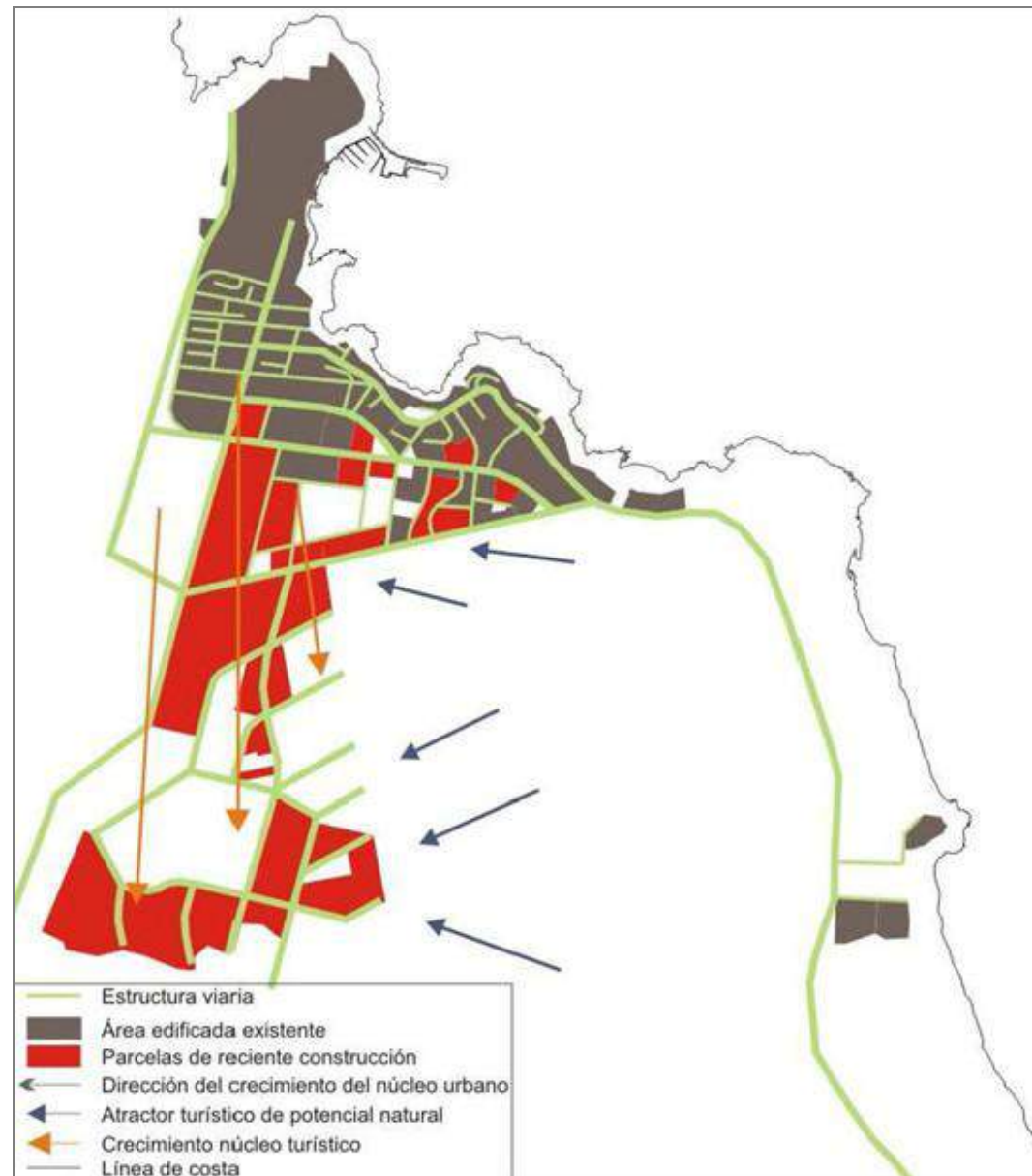
Crecimiento año 1980 a 1990

2º Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo



Crecimiento año 1990 a 2000

2º Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo



Crecimiento año 2000

3.4 Usos pormenorizados del suelo

El presente Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad distingue las siguientes clases de usos pormenorizados actuales:

- **Uso turístico.**

Es el uso que tiene como fin la prestación, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, de servicios de alojamiento temporal con fines de estancia para pernoctar, sea cual sea el motivo, sin constituir cambio de residencia, así como de otros servicios complementarios a dichos establecimientos alojativos, y que han de contar con la pertinente autorización y calificación concedida por la Administración competente.

Dentro de este uso se distinguen dos modalidades:

a) Hotelero: La modalidad hotelera comprende distintos tipos de establecimientos como hotel convencional, hotel urbano y hotel especializado con oferta de equipamiento complementario.

b) Extrahotelero: La modalidad extrahotelera comprende distintos tipos de establecimientos como apartamentos, hotel y villas.

- **Uso residencial.**

Es el uso que tiene como fin proporcionar alojamiento a las personas, en cualquier régimen de propiedad o alquiler, comprendiendo la actividad propia de vivienda, entendida ésta como el espacio edificado compuesto por estancias y dotado de los servicios suficientes para permitir realizar a las personas que la habiten la totalidad de las funciones propias de la vida cotidiana.

- **Uso terciario.**

Es el que tiene como fin la prestación de servicios adscritos a los sectores económicos del comercio y la hostelería y restauración (salvo las actividades recreativas y de alojamiento turístico), así como la prestación de servicios en locales de oficina, como los de asesoría, gestión, intermediación, asesoramiento, o similares, incluyendo los llamados servicios personales y las actividades específicas de almacenaje.

- **Uso espacio libre.**

Se entiende como tal el uso y disfrute de terrenos destinados al esparcimiento, la salubridad, el reposo y la relación de la población; a mejorar las condiciones ambientales del entorno; a proteger y aislar las vías de alta densidad de tráfico; al desarrollo de juegos y de actividades de relación; y, en general, a mejorar las condiciones ambientales del medio urbano.

Dentro de este uso se distinguen cuatro tipos:

- a) Tratado:** Referido al espacio público libre que ya ha sido modificado y adaptado para uso y disfrute del mismo.
- b) Con uso privativo:** Referido a los espacios libres de uso público (de titularidad y uso públicos) que han sido privatizados por restringirse el acceso a las edificaciones privadas colindantes o bien porque éstas se han apoderado del uso del espacio.
- c) Área ajardinada en parcela de otro uso:** Referido a espacios libres que se han generado espontáneamente; teniendo no obstante un uso distinto en el planeamiento
- d) Sin tratar:** Referido al espacio público libre que no ha sido modificado y adaptado para uso y disfrute del mismo.

- Uso dotacional.

Se entiende como tal el uso de índole colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Pueden ser tanto de iniciativa y titularidad pública como privada con aprovechamiento lucrativo. Distinguiéndose dentro de este uso los siguientes tipos:

- a) Aparcamiento.**
- b) Cultural.**
- c) Deportivo.**
- d) Docente.**
- e) Mercado de abasto.**
- f) Recreativo.**
- g) Religioso.**
- h) Sanitario.**
- i) Seguridad y protección.**

- Uso infraestructuras.

Son usos de infraestructuras los de categoría comprensiva de servicios públicos, básicos para la vida colectiva, junto con el suelo y las infraestructuras y construcciones y sus correspondientes instalaciones que requiera su establecimiento.

- a) Energía.**
- b) Puerto.**
- c) Estación de transporte.**
- d) Estación de servicio.**
- e) Hidráulica.**

- Uso ambiental.

El que tiene por finalidad asegurar la protección, conservación, mejora y recuperación de los valores naturales y el paisaje. Suponen el ejercicio sobre el territorio de actividades cuyo fin es la conservación y aprovechamiento de los recursos naturales. Para que la actividad se adscriba a esta categoría de usos, debe ser ejercida por personal al servicio o bajo control de la Administración Pública. Estando en este caso asociado al uso y disfrute de la playa y de todos los lugares con valores ambientales.

A la hora de estudiar los usos pormenorizados actuales; en el ámbito de estudio se ha subdividido en tres zonas según su morfología urbana y las diferencias entre las mismas a la hora de la implantación de los usos, así pues de norte a sur se sitúa: el Corralejo Casco, Corralejo Playa y Geafond.

Corralejo Casco.

Teniendo en cuenta que cronológicamente esta zona se urbanizó primero es normal que presente mayor grado de residencialización que las otras dos zonas (ya que gran parte del suelo que estaba destinado al alojamiento turístico ha abandonado esta actividad y se ha sumado al residencial existente), así pues, el suelo residencial presenta una mayor proporción respecto al resto de usos, aproximadamente un 35% de esta zona de estudio está destinada a uso residencial, seguido por el uso extrahotelero con un 20% y con sólo el 5% de suelo hotelero.

El uso terciario, está vinculado al suelo residencial-turístico, pues se genera en gran medida en la planta baja, a nivel de calle, usándose las plantas superiores para residencial y turístico. Este uso en general está ubicado principalmente en la parte más antigua de la zona, ofreciendo una oferta heterogénea y de pequeña escala, encontrando comercios, restaurantes, oficinas, etc.

El uso dotacional, destinado a cubrir los servicios básicos, tiene una amplia representación (aproximadamente un 20% de la superficie destinada a los distintos usos es dotacional), esto se debe en gran medida al estar asociado con el uso residencial, sirviendo no sólo para la zona sino para todo el núcleo poblacional, distinguiendo entre otros los servicios administrativos, religiosos, educativos y culturales.

Con respecto a los espacios libres públicos, éstos se encuentran concentrados en dos plazas en el interior del núcleo, no llegando a suponer el 5% del total de la superficie total de la zona. Supliendo en parte la carencia de espacios libres existe un gran complejo deportivo cerca del puerto, el pabellón municipal de deportes "D. José Perdomo Umpiérrez".

Destacan dos grandes infraestructuras de transporte como son la Estación de Autobuses y el Puerto de Corralejo, este último cuenta con dos atraques de ferry y con varias actividades ligadas al turismo como excursiones en barcos de visibilidad submarina, pesca de altura, alquiler de moto acuática, etc.

Corralejo Playa.

Es la segunda zona urbanizada cronológicamente, coincidiendo con la expansión turística. En la actualidad, Corralejo Playa, es una gran área urbana que tiene un carácter mixto residencial y turístico, donde predomina el uso turístico, existiendo una amplia presencia de uso extrahotelero, con una ocupación de la superficie total de esta zona aproximadamente del 40% (ubicándose mayoritariamente entre la Avda. Fuerteventura y la Avda. Nuestra Señora del Carmen), seguido del uso hotelero, también con una ocupación importante, en torno al 20% (algunos de los establecimientos hoteleros son de grandes dimensiones, y se localizan en torno a la Avda. Grandes Playas). Cabe destacar que entre las parcelas que se encuentran sin edificar existe una de grandes dimensiones situada en el centro del ámbito de Corralejo, en la que se prevé que se realizará un hotel de cuatro estrellas con 511 plazas alojativas, ya que posee autorización previa por parte del organismo competente en la materia.

En primera línea del frente mar se produce una mezcla de usos residencial y turístico, ocupando gran parte de ella el uso residencial dando directamente a la playa (esta última va ligada al uso medioambiental). En Corralejo Playa el uso residencial supone un 20% de su superficie, encontrando de forma puntual casos de extrahotelero residencializado y en mayor medida residencial ofertado como turístico.

El uso terciario tiene un porcentaje de ocupación de superficie aproximadamente del 5%, y se concentra en el eje comercial de la Avda. Nuestra Señora del Carmen, localizado en su mayoría en forma de locales en planta baja dedicados a actividades comerciales, de restauración y de oficina, entre otras, y que se hallan en ambas franjas de la avenida. También existen cinco centros comerciales, cuatro de ellos (C.CTindacenter, C.C Dunapark, C.C Las Palmeras, C.CBahía Lobos) situados en la avenida principal, y otro de mayor dimensión, que está más alejado del eje comercial, que se denomina “C.C El Campanario”, ubicado entre las avenidas Fuerteventura y Gran Canaria.

Por otro lado, el espacio libre en Corralejo Playa, supone aproximadamente un 10% de la superficie total de la zona, encontrándose fragmentado (en parcelas de pequeñas dimensiones) e inconexo. Dentro de este tipo de espacios existen parcelas que están sin tratar, por lo que no se puede hacer uso y disfrute de las mismas, o bien se está realizando un uso privativo de los espacios libres públicos que quedan recluidos en el interior de la manzana.

La presencia del uso de infraestructuras es mínima, teniendo una estación de transporte y una estación de servicios. Sin embargo, el uso dotacional representa aproximadamente un 10 % de la superficie, con usos diversos como cultural, mercado de abasto y seguridad y protección.

Geafond.

Esta zona es la más reciente en ser urbanizada y en la actualidad Geafond se caracteriza por ser una zona de uso mixto residencial y turístico, siendo la oferta turística actual únicamente extrahotelera,

ocupando ésta aproximadamente un 5% de la superficie, y situada mayoritariamente en la parte norte de Geafond, hacia la Avda. Pedro y Guy Vandaele. De momento no hay oferta hotelera, aunque existen en el ámbito dos polígonos, el 15 y 17, que poseen autorización previa para la ejecución de establecimientos turísticos alojativos en la modalidad de hoteles de 5 estrellas. En consecuencia se estima que en estos espacios ahora sin edificar, se proceda en un futuro a la construcción de dichos hoteles.

Con respecto a las parcelas sin edificar, cabe decir que aproximadamente un 30 % de la zona está sin edificar, del cual el 20% está destinado a uso hotelero y el 80% a uso residencial.

Aproximadamente un 30% de la superficie de la zona está edificada con uso residencial, predominando el uso residencial unifamiliar. De este suelo residencial el 25% está ofertado como turístico (uso residencial turístico, susceptible de renovación y cambio de uso) y el 75 % se destina a uso residencial propiamente dicho.

El uso terciario existente no alcanza el 5% de ocupación de la zona y está ligado mayormente a la Avenida Pedro Y Guy Vandaele, que hace de límite entre Geafond y Corralejo Playa, y la calle Guirre que atraviesa esta zona de estudio de norte a sur. Teniendo en cuenta que además existen pequeños locales vinculados a alojamientos turísticos y complejos residenciales. También hay que tener en cuenta la existencia de parcelas, que en el Plan Parcial, aparecen destinadas a uso terciario, en concreto al comercio de grandes dimensiones, integradas en un gran espacio libre central, al que llamaremos en adelante, “El Parque de Geafond”, que a día de hoy, sólo cuenta con un hipermercado, que es de momento el único edificio construido de uso terciario en dichas parcelas. No obstante, es conveniente matizar, que en esa misma gran área central también existen parcelas que tienen un destino de uso dotacional y que cuentan con un edificio construido, siendo éste el Centro de Día de personas mayores Josefina Plá. Frente a éste, en la misma calle Tórtola, se encuentra un centro de enseñanza pública, el C.E.I.P Corralejo 2. Con respecto al uso dotacional aproximadamente un 5% del suelo está ya edificado y en uso, encontrando dotaciones docentes, deportivas y culturales.

En la zona existe una carencia de ejecución de los espacios libres, pues por ejemplo el Parque de Geafond aún no se ha tratado como tal, ni se han ejecutado los espacios libres que bordean esta zona.

Por último, en la zona más apartada del núcleo, hacia el suroeste de Geafond, es necesario mencionar, que se sitúan varias parcelas con infraestructuras de energía e instalaciones hidráulicas.

3.5 Elementos y áreas de interés

Los elementos y áreas de interés del ámbito de estudio se han determinado, por su repercusión ambiental, territorial y económica, atractores para el sector turístico:

- A.1 Paseo marítimo de Corralejo, elemento de borde litoral.
- A.2 Molina de Plaza Las Dunas, forma parte del patrimonio cultural.
- A.3 Parque de Ocio y Cultural “Baku.”, actividad recreativa.
- A.4 Parque Natural Dunas de Corralejo, área de interés ambiental.
- A.5 Volcanes, área de interés ambiental.
- A.6 Parque de Geafond, área recreativa.

3.6 Infraestructuras y servicios

3.6.1 Red viaria

El núcleo turístico de Corralejo está conectado con la capital de Fuerteventura a través de la FV-1, vía de interés regional cuyo trazado discurre de forma paralela al litoral, atravesando el Parque Natural de Corralejo.

El otro acceso se realiza a través de la FV-101, vía de interés municipal que conecta con la Avenida Pedro y Guy Vandaele. Esta carretera transcurre por el interior de la isla, conectando distintos núcleos poblacionales a lo largo de su recorrido hasta llegar a La Oliva.

La estructura viaria de Corralejo está formada por las siguientes vías de primer orden: Avenida Nuestra Señora del Carmen, Avenida Fuerteventura y Avenida Pedro y Guy Vandaele. En estas vías se desarrollan las mayores intensidades de tráfico.

En Corralejo Playa, se sitúa la denominada Avenida de las Grandes Playas, vía de segundo orden. Esta calle conecta con la Avenida Virgen del Carmen en su extremo norte, mientras que su extremo sur se engancha con la carretera FV-1. Esta calle conecta con un número importante de fondos de saco que a su vez dan acceso a las playas.

La Avenida Nuestra señora del Carmen funciona como "zona comercial abierta" y desemboca en el Casco Tradicional de Corralejo, siendo estas dos zonas focos de atracción por la concentración de diferentes establecimientos del sector terciario.

En Geafond las calles Tórtolas, Abubilla y Guirre son las principales vías de circulación, se caracterizan por sus secciones anchas y cómodas. Es la urbanización más reciente de Corralejo. A partir de estas calles nacen vías con un carácter secundario que dan acceso a las diferentes parcelas. La mayoría son fondos de saco y conectan la urbanización con el Parque Natural de Corralejo.

Estado y capacidad del Sistema viario

Estado de conservación y utilización

En el caso del ámbito ocupado por el presente plan se ha observado, en gran parte de las vías y zonas comunes de uso público, la falta de cumplimiento con lo instaurado en el Reglamento de la Ley (Ley 8/1995, de 6 de abril) de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación que se toma como base para evaluar este aspecto.

Por lo general se presentan obstáculos en la urbanización, provocados fundamentalmente por la escasa dimensión de aceras, elección errónea de pavimento o mala ejecución, existencia de desniveles y mobiliario urbano situado de manera que afecta a los recorridos ya sea por su colocación, tamaño, etc. Otras veces las barreras son provocadas por el deterioro de los elementos a causa de la falta de conservación.

En cuanto al estado de conservación que presentan las vías, se observa en el ámbito de Corralejo Playa un estado generalmente bueno, a excepción de algunas vías que presentan un estado de conservación malo, entre ellas las avenidas Fuerteventura y Pedro y Guy Vandaele. En cuanto a la zona de Geafond la situación es totalmente contraria, existiendo un gran número de calles que presentan un importante grado de deterioro.

Los problemas detectados más comunes son:

- La interrupción brusca del trazado en las zonas peatonales. Las aceras interrumpen en su trazado ya sea, por motivo de su diseño o por deterioro de las mismas.
- Insuficiencia de sección de la banda libre o peatonal de las aceras, que debe tener un ancho mínimo en toda su longitud de 1.40 m. Únicamente en zonas puntuales en donde se sitúen elementos de mobiliario el ancho mínimo de la banda peatonal para usuarios de sillas de ruedas podrá ser de 0.90 m.
- Incumplimiento del ancho mínimo frente a los pasos de cebra de 1.20 m. libre de obstáculos, con una rampa del 8% como máximo enrasada con la calzada.
- Iluminación insuficiente para transitar por las vías.
- Falta de control sobre los vehículos que invaden el espacio peatonal aparcando sobre la acera.
- Inexistencia de zonas peatonales para el paso de los viandantes. En algunas calles no existe diferenciación del espacio dedicado al tráfico rodado del tránsito peatonal, ni por diferenciación del

pavimento ni con elementos de separación tipo bolardos. Esto permite que los vehículos estacionen libremente.

- Sendas peatonales, en el interior del parque Geafond, que no cumplen los mínimos permitidos de suelos blandos como pavimento de paseos, exentos de gravilla y con una compactación mínima del 75 %.

La vía de acceso principal presenta un estado de conservación aceptable, exceptuando las calles interiores del núcleo turístico de Corralejo que presentan un estado de conservación deficiente. Se reflejan problemas de fisuración que se muestran en forma de fisuras longitudinales en los bordes, fisuras transversales, baches, eclosión o surgencia de finos a la superficie de la carretera así como problemas de roderas o hundimientos, indicadores de que las capas granulares no son capaces de soportar las cargas de tráfico sin deformarse, lo que afecta a la seguridad de los usuarios.

Las aceras no han sido renovadas y se encuentran deterioradas dándose casos de pavimentos distintos en la misma vía o incluso inexistencia del mismo, por lo que no existe una imagen homogénea del "paseo peatonal".

El carril bici es de hormigón, sin ningún acabado o señalización especial, presentando un estado de deterioro alto debido a la aparición de socavones o roturas en su superficie.

Con carácter general la circulación en las calles de Corralejo es fluida, sin embargo al contar con un elevado número de residentes, ciudadanos que viven y trabajan en el propio núcleo produce que determinadas calles se masifiquen en horas punta.

Los principales problemas de tráfico se presentan en los accesos al Puerto de Corralejo, en las vías de acceso al núcleo en sí, y sobre todo en la Avenida Nuestra Señora del Carmen, que es donde se sitúa la zona comercial más importante de todo el núcleo.

El núcleo de Corralejo cuenta con 15 paradas de guagua, 13 en el núcleo de Corralejo y 2 más situadas en las zonas de los Hoteles de las Dunas de Corralejo Las paradas se distribuyen por el territorio del núcleo, y presentan una buena accesibilidad, siendo susceptible de mejora lo que respecta a la señalización. La cobertura actual no es completa, no llegando al 50% en ninguna de las zonas.

En el núcleo se cuenta con 8 paradas de taxis, situadas en los lugares donde hay presencia de instalaciones turísticas y en las zonas comerciales. En el municipio se cuenta con 56 licencias de taxi en la actualidad, estando solamente 2 de ellos adaptados para minusválidos.

En general con el número de paradas existentes se podría decir que se tiene buena cobertura, salvo en la zona de Geafond, donde la presencia de paradas es nula, constituyendo esta zona el lugar en el que se concentrará una mayor parte de la población de Corralejo.

3.6.2 Red de saneamiento

En general, existen redes públicas, de gestión municipal, en los núcleos de población fija; y en las urbanizaciones turísticas las redes y depuradoras son privadas. La red existente en Corralejo Playa está obsoleta, consta de varios tramos por gravedad que recogen el agua hasta varias estaciones de bombeo y de éstas se impulsan las aguas residuales hasta la EDAR de Corralejo. Actualmente está previsto realizar mejoras dentro de la red, en la que se propone separar las aguas pluviales del saneamiento. Sería conveniente también, valorar la implantación de un red de riego con agua regenerada, ya que Corralejo dispone de una estación depuradora con tratamiento terciario, por lo que sería posible cerrar el ciclo del agua aprovechando las aguas regeneradas para el riego de las zonas verdes.

3.6.3 Red de abastecimiento

El ámbito cuenta en la actualidad con dos redes de abastecimiento de agua potable de dos operadores, concretamente, la empresa mixta Suministros de Agua de La Oliva S.A. (que abastece a la zona turística de Corralejo-Playa y a la Urbanización de las 570 ha) y el Consorcio Insular de Aguas (que abastece a la parte más antigua de Corralejo y a La Capellanía). Por tanto, el núcleo de Corralejo dispone de dos estaciones desaladoras situadas en la zona Noroeste, fuera del ámbito de estudio; la EDAM Corralejo 1, gestionada por el Consorcio de Abastecimiento de Aguas de Fuerteventura, y la EDAM Corralejo 2, gestionada por Suministros de Agua de La Oliva. En cuanto al autoabastecimiento de titularidad y gestión privada dentro del ámbito de estudio, solo se tiene constancia de la desaladora gestionada por la empresa OcioPark Corralejo S.A. En lo referente a los depósitos de agua de abasto, el núcleo de Corralejo dispone de un total de cuatro depósitos, dos de ellos pertenecientes a la empresa mixta Suministros de Agua de La Oliva S.A. y otros dos pertenecientes a el Consorcio de Abastecimiento de Aguas de Fuerteventura, de estos últimos depósitos, se tiene conocimiento por parte de dicha empresa de la nueva ejecución de un nuevo depósito ubicado en Morro Francisco, el cual sustituirá al situado en la calle Geranio.

Dichas redes se encuentran obsoletas, con pérdidas de agua importantes, por lo que se prevé su sustitución y reposición completa.

3.6.4 Red eléctrica y alumbrado público

Desde Puerto del Rosario parte una línea de 60 Kv con destino a Corralejo cuyo trazado es paralelo a la costa y que enlaza mediante un cable de 30 Kv con la isla de Lanzarote. La línea de Alta tensión (A.T) parte de Lanzarote vía marítima con destino al transformador situado al oeste del núcleo de Corralejo

para conectar con el transformador existente en el sector de Geafond. Las dos subestaciones con las que cuenta el municipio se ubican en Corralejo y Geafond.

Red eléctrica y Alumbrado público

La red eléctrica, tanto de baja tensión como de alumbrado, está ejecutada en la totalidad en espacios públicos, tanto viarios como espacios libres, sin contar con el frente marítimo, en el sólo se ha ejecutado el correspondiente al ámbito del Casco de Corralejo.

La red de baja tensión en Corralejo Playa es soterrada, existiendo un determinado número de transformadores sin tratamiento especial para su adaptación al medio urbano.

En el Casco de Corralejo la red de baja tensión y de telecomunicaciones son aéreas, colgadas en las fachadas de las edificaciones mediante cables trenzados en haz, provocando un impacto visual negativo en el medio urbano.

3.6.5 Red de telecomunicaciones

La red de telefonía es primitiva, con sistemas de comunicaciones insuficientes para las necesidades actuales. Esta situación afecta indirectamente a nuevas actividades económicas, y directamente a nuevas fuentes de comunicación. La necesidad de incorporar nuevos sistemas de comunicación más avanzados responde a la creciente implantación de las nuevas tecnologías.

3.6.6 Infraestructuras de gestión de residuos

Actualmente el municipio de La Oliva se encuentra enmarcado dentro de la Zona I (Norte) del Plan Director Insular de Residuos Sólidos Urbanos de la Isla de Fuerteventura, zona atendida por la Estación de Transferencia de Lajares.

La recogida selectiva, tales como los de papel/cartón y los de vidrio, se realiza a través de los actuales contenedores en aceras. En bazares, comercios y farmacias existen depósitos para la recogida de pilas y acumuladores usados y residuos de medicamentos; además existe recogida selectiva a través de la Red de Recogida en Puntos Limpios; respecto al resto de los residuos producidos en el núcleo sólo existe separación del vidrio

La planta de transferencia se ubica en el entorno de Lajares, núcleo rural situado a 10 km. de Corralejo, donde se destinan depositan los residuos producidos en el núcleo de Corralejo, para reducir su volumen y consecuentemente disminuir los costes de transporte hasta el Centro de Tratamiento Insular de Zurita situado a 37 km. en el municipio de Puerto de Rosario. Existe un único Punto Limpio junto a la Planta de Transferencia de Lajares, que resulta insuficiente y que además se encuentra alejado del núcleo de Corralejo.

3.7 Morfología urbana

El concepto de morfología urbana hace referencia tanto a la forma y distribución del espacio en la ciudad, como a los procesos y agentes que la modelan. En este punto de la Memoria se hace un análisis del núcleo desde el punto de vista de su realidad física, así como del espacio construido y la trama urbana.

A modo de visión general, señalar que la morfología urbana del núcleo turístico de Corralejo se caracteriza por presentar una trama abierta, con edificaciones de baja densidad alineadas al viario. En el ámbito de Geafond las manzanas son generalmente de gran tamaño, disminuyendo a medida que se llega a Corralejo Casco.

Corralejo Casco

El original enclave pesquero ocupa una extensión aproximada de unos 60.000 m², formado por edificaciones con una trama irregular de estrechas calles, muchas de ellas peatonales y ocupadas en gran medida por marquesinas y demás elementos asociados al comercio que dificultan el tránsito peatonal. Este núcleo se ha extendido hacia el Norte, área denominada Lago de Bristol, y hacia el interior, con un marcado carácter residencial, en donde predominan los bajos comerciales en las principales vías de acceso y en las proximidades del casco histórico. El ensanche del enclave pesquero ocupa una extensión de unos 465.000 m² y se caracteriza por edificaciones alineadas a vial, conformando manzanas cerradas de entre 50 y 100 metros de ancho. Al hacer un análisis de las parcelas nos encontramos que por lo general son de pequeña dimensión—y donde el porcentaje de ocupación de la edificación es bastante elevado, entre el 70% y 100% de ocupación.

Corralejo Playa

El núcleo de Corralejo Playa, surge por la aplicación y ejecución del planeamiento urbanístico que data de los años 70, cuya vocación era la de albergar usos residenciales y turísticos. Es por ello por lo que la configuración de la trama urbana y de las manzanas es de mayor dimensión que las de Corralejo Casco, ya que debía servir de base para la implantación de establecimientos turísticos que requieren de amplias zonas ajardinadas y de esparcimiento. Las manzanas tienen una superficie aproximada que va de los 10.000 m² hasta las 40.000 m². Las superficies de las parcelas, en el interior de las manzanas, varían en función del uso implantado, siendo las de mayores dimensiones las destinadas a uso turístico frente a las de uso residencial. La trama viaria se estructura a partir de la avenida de Nuestra Señora del Carmen y la Avenida Fuerteventura, ambas con un ancho de 20 metros aproximadamente, y a partir de la cuales nace el resto del viario de menor sección (entre 9 y 16 metros aproximadamente). El porcentaje de ocupación de la edificación en la parcela varía, siendo el característico en el ámbito el

que va del 30% al 50%. Así mismo, la edificación se caracteriza por estar retranqueada de la alineación del vial.

Geafond

Actualmente es suelo urbano y tiene una superficie aproximada de 270 Ha, con uso mixto aunque predomina el residencial. Es el ámbito más reciente del núcleo, presentando unas características similares en cuanto a densidad de edificación, alturas y tipologías, pero con una trama urbana más homogénea de grandes manzanas. Éstas tienen superficies aproximadas que van desde los 10.000 m² hasta los 70.000 m². Las parcelas destinadas a un uso turístico tienen una superficie mayor que las parcelas destinadas a uso residencial. Sin embargo las superficies de parcelas del ámbito de Geafond son las mayores de todo el núcleo de Corralejo. El porcentaje de ocupación de la edificación en la parcela va del 20% al 30%. La trama viaria es bastante sencilla teniendo todas las vías aproximadamente un ancho de 20 metros.

3.8 Análisis de la edificación y del producto de los establecimientos turísticos alojativos

3.8.1 Tipología y altura de la edificación

Uno de los aspectos más relevantes a la hora de analizar la edificación de un núcleo es su tipología, ya que ésta determina en gran medida la imagen urbana del mismo. En el análisis llevado a cabo se ha considerado como tipología edificatoria la categoría de la edificación principal existente en cada parcela, de forma que se extraigan sus características más significativas en lo que se refiere a su forma volumétrica y su relación con la parcela del entorno.

El estudio de la altura de la edificación analiza todas las edificaciones existentes en el ámbito, a partir de la cartografía obtenida y teniendo en cuenta el número de plantas totales.

La altura máxima que se encuentra en Corralejo Casco es de cuatro plantas. Cabe destacar que en el núcleo predominan las edificaciones de dos plantas, concentrándose en el ámbito de Corralejo Playa y Geafond.

Las categorías tipológicas que se han utilizado para definir los aspectos más relevantes de la edificación son edificación aislada, edificación pareada, edificación agrupada, edificación en hilera, bloque abierto, edificación singular y edificación cerrada.

A continuación se explican las características principales de cada una de ellas.

Edificación aislada (AI): En ella se incluyen las viviendas unifamiliares y las villas; unidades aisladas en el interior de una única parcela con altura máxima de dos plantas.

Edificación pareada (PA): Se trata de las viviendas unifamiliares o alojamientos turísticos formando grupos de dos unidades adosados en cualquiera de sus linderos ubicadas en una única parcela.

Edificación agrupada (AG): Se trata de las viviendas unifamiliares o alojamientos turísticos formando grupos en una misma parcela que comparten zonas comunitarias. Las unidades pueden estar adosadas en cualquiera de sus linderos.

Edificación en hilera (HI): Se trata de edificaciones compuestas por tres o más unidades de alojamiento o viviendas con acceso independiente a cada unidad desde viario interno o externo a la parcela. Se identifica por la continuidad de las fachadas estando o no retranqueadas tanto hacia la alineación vial como hacia la parte trasera de la manzana. Hasta dos plantas de altura.

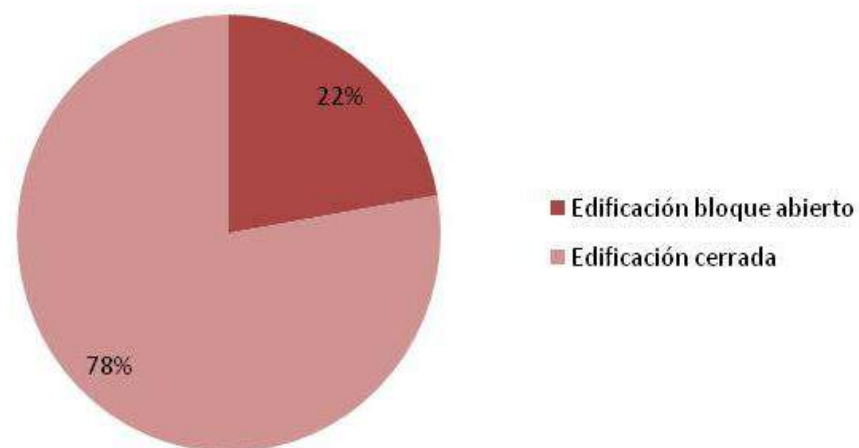
Bloque abierto (BA): Edificación con acceso común para las unidades de alojamiento o viviendas que la componen, dispuesta libremente en el interior de la parcela con fachadas retranqueadas o alineadas al perímetro exterior. No adosada en ninguno de sus linderos a otras edificaciones vecinas.

Edificación singular (SG): Edificación con condiciones de diseño propias.

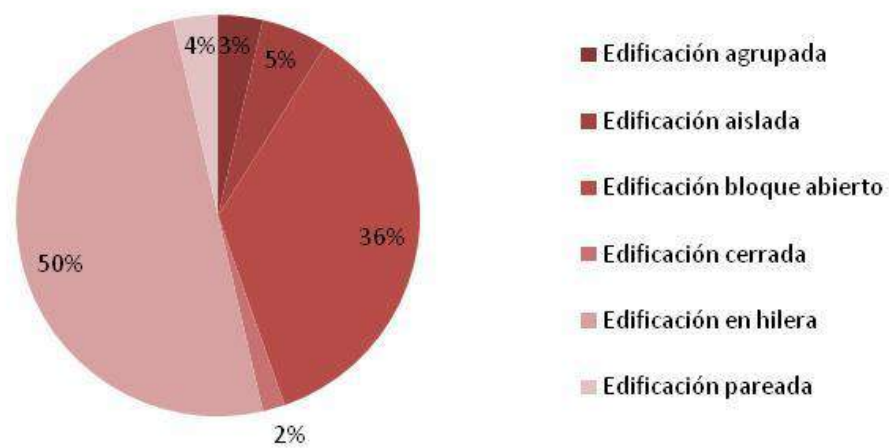
Edificación cerrada (CE): Edificación con acceso común para las unidades de alojamiento o viviendas que la componen adosada a las edificaciones vecinas conformando un paramento vertical cerrado y paralelo respecto al perímetro exterior. Puede contener espacio libre en la misma parcela no perceptible desde el viario o puede no disponer de espacio libre alguno en la parcela.

Otros (OT): Tipologías no contempladas en las definiciones existentes.

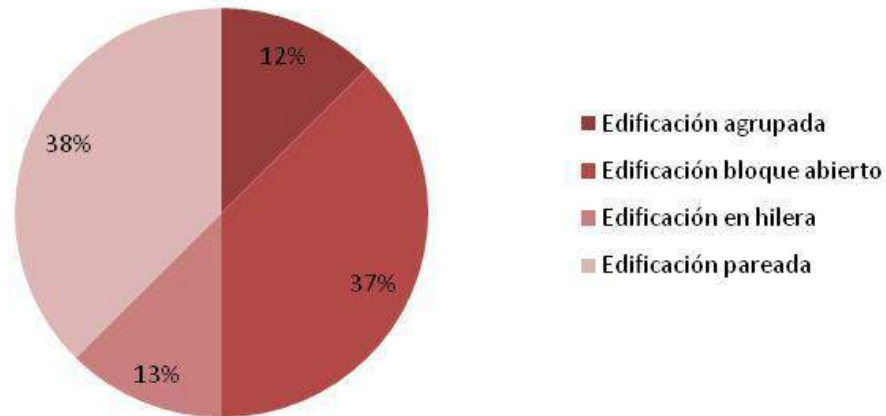
A continuación se identifica por ámbitos las tipologías existentes en el núcleo.



Dato porcentual de las tipologías en Corralejo Casco



Dato porcentual de las tipologías en Corralejo Playa



Dato porcentual de las tipologías en Geafond.

3.8.2 Tipología, categoría y estado de tramitación de las plazas de los establecimientos turísticos alojativos.

Tipología y estado de tramitación de las plazas de los establecimientos turísticos alojativos

En el ámbito de actuación existen dos modalidades de establecimientos turísticos de alojamiento: hotelero y extrahotelero.

Los establecimientos hoteleros se definen según el decreto 142/2010 de 4 de octubre como el establecimiento turístico de alojamiento que ofrece los servicios de alojamiento y alimentación. Los hoteles son edificios unitarios o conjuntos de edificaciones con acceso exclusivo para dicho uso y excluyente para otros, ocupando la totalidad o una parte independizada de un inmueble, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo.

Dicho decreto 142/2010 de 4 de octubre, define como establecimientos extrahoteleros a aquel establecimiento turístico de alojamiento que ofrece servicio de alojamiento acompañado o no de otros servicios complementarios. También define los apartamentos turísticos como establecimientos compuestos por unidades de alojamiento dotadas del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.

La ubicación de la planta de alojamiento turística se concentra fundamentalmente en tres puntos; Avenida Nuestra Señora del Carmen, Avenida Fuerteventura y Avenida Corralejo Grandes Playas.

El ámbito más consolidado de todo el núcleo es el de Corralejo Casco. Éste es el más antiguo. En Corralejo Playa sin embargo, se ve una trama con más alojamientos turísticos susceptibles a de ser renovados. No obstante, donde podemos observar una clara diferencia es en el ámbito de Geafond donde se encuentra un uso mixto, con grandes parcelas sin edificar.

Corralejo Casco

En Corralejo Casco hay 12 establecimientos alojativos de los cuales 3 son hoteleros y 9 extrahoteleros. De los establecimientos turísticos hoteleros tendríamos un 70% de las plazas autorizadas y el restante de las plazas en trámite de apertura y clasificación. De los establecimientos extra-hoteleros un 97% son plazas autorizadas y un 3% en trámite de apertura y clasificación. Haciendo una observación global de ambas modalidades podemos reforzar que Corralejo Casco es un ámbito muy consolidado coincidiendo con que es el ámbito más antiguo del núcleo.

CORRALEJO CASCO 12 ALOJAMIENTOS			
HOTELERO	Nº ESTABLECIMIENTOS	PLAZAS	
Plazas autorizadas	2	151	70%
Plazas en trámite de apertura y clasificación	1	64	30%
TOTAL	3	215	
EXTRAHOTELERO	Nº ESTABLECIMIENTOS	PLAZAS	
Plazas autorizadas	7	1677	97%
Plazas en trámite de apertura y clasificación	2	56	3%
TOTAL	9	1733	

Corralejo Playa

Los alojamientos turísticos en Corralejo Playa constan de 58 establecimientos, de los cuales 9 son hoteleros y 35 extrahoteleros. En la oferta hotelera un 45% de las plazas son autorizadas y un 42% son plazas con autorización previa, encontrándose las restantes en trámite de apertura y clasificación.

CORRALEJO PLAYA 44 ALOJAMIENTOS			
HOTELERO	Nº ESTABLECIMIENTOS	PLAZAS	
Plazas autorizadas	6	2353	45%
Plazas en trámite de apertura y clasificación	1	712	13%
Plazas con autorización previa	2	2202	42%
TOTAL	9	5267	
EXTRAHOTELERO	Nº ESTABLECIMIENTOS	PLAZAS	
Plazas autorizadas	26	7394	90%
Plazas en trámite de apertura y clasificación	9	795	10%
TOTAL	35	8189	

Geafond

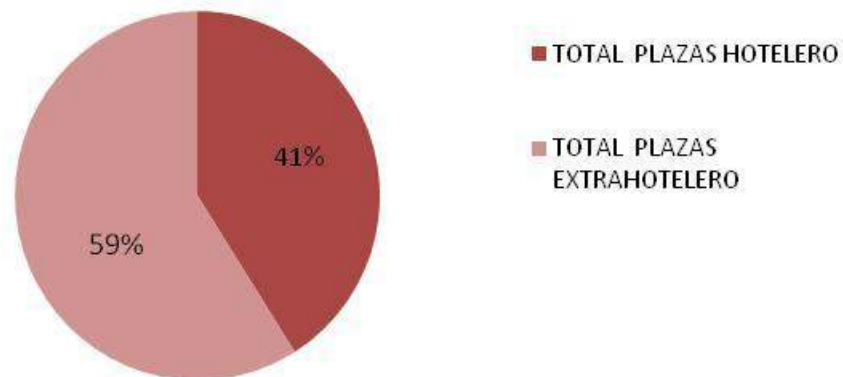
Geafond es la zona más reciente del núcleo. Este tiene un uso mixto prevaleciendo el uso residencial. De hecho solo tres establecimientos tienen plazas autorizadas con modalidad extrahotelera mientras que los establecimientos hoteleros tienen plazas con autorización previa. Podemos observar una clara tendencia a estimular el uso del suelo turístico.

GEOFOND 6 ALOJAMIENTOS		
HOTELERO	Nº ESTABLECIMIENTOS	PLAZAS
Plazas con autorización previa	3	2293
TOTAL	3	2293
EXTRAHOTELERO	Nº ESTABLECIMIENTOS	PLAZAS
Plazas autorizadas	3	1227
TOTAL	3	1227

El ámbito de Corralejo tiene cerca de 19.000 plazas, de las cuales aproximadamente un 68 % son plazas autorizadas, un 8% tiene plazas en trámite de apertura y clasificación y un 24 % son plazas con autorización previa.

ÁMBITO CORRALEJO COMPLETO	
	PLAZAS
Plazas Autorizadas HOTELERO	2504
Plazas Autorizadas EXTRAHOTELERO	10298
TOTAL	12802
Plazas en trámite de apertura y clasificación HOTELERO	776
Plazas en trámite de apertura y clasificación EXTRAHOTELERO	851
TOTAL	1627
Plazas con autorización previa HOTELERO	4495
TOTAL ÁMBITO	18924

Cabe concluir que de la totalidad de las plazas del ámbito, el 59 % se destinan a establecimientos extrahoteleros suponiendo un total de 11.149 plazas y un 41% a establecimientos hoteleros, con un total de 7.775 plazas.



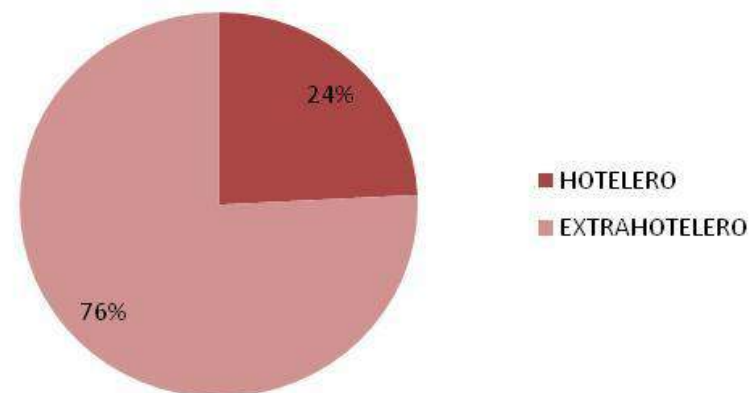
Distribución de plazas por modalidad de establecimientos turísticos de alojamiento

Categoría y estado del alojamiento turístico

La categoría de los establecimientos turísticos en Canarias viene regulada en el artículo 9 del Decreto 142/2010, de 4 de octubre, el cual establece una nueva clasificación de los establecimientos de

alojamiento, realizando significativos cambios respecto a la clasificación anterior. Para hoteles el reglamento contempla seis categorías de una a cinco estrellas, y una categoría superior de cinco estrellas gran lujo. Para los establecimientos extrahoteleros identifica tres categorías, de tres a cinco estrellas, permitiendo que aquellos que son de una y dos llaves mantengan la clasificación tras la entrada en vigor de dicho Decreto, tal y como establece la disposición transitoria cuarta del mismo.

En Corralejo Casco los establecimientos hoteleros son casi inexistentes. Sin embargo si se ubican establecimientos extrahoteleros de 1 y 2 llaves y de 3 y 4 estrellas. La mayor parte de los establecimientos hoteleros se concentran en Corralejo Playa a lo largo de la Avenida Fuerteventura y la Avenida Grandes Playas. En este área se encuentran los hoteles con mayor categoría y calidad, incluyendo un hotel que contempla la categoría de 5* gran lujo. Contiguos a la entrada del Espacio Natural de las Dunas de Corralejo, suponiendo un gran polo de atracción dentro del conjunto de Corralejo. La modalidad extrahotelera presenta una categoría similar en todos los ámbitos, destacando que más del 50% de los establecimientos tiene una categoría de 1 ó 2 llaves, mientras que los apartamentos de 3 y 4 estrellas con un dato porcentual de un 21%. En el ámbito de Geafond es donde se prevé un mayor porcentaje de hoteles de alta categoría, ya que el estado de tramitación de sus plazas es con autorización previa.



Distribución de establecimientos turísticos alojativos por modalidad.

2º Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo

CORRALEJO, 12 ALOJAMIENTOS		
NÚMERO	HOTELERO	CATEGORÍA
1	SURFING COLORS	1*
2	CORRALEJO	1*
3	LA POSADA	2*
NÚMERO	EXTRAHOTELERO	CATEGORIA
4	HESPERIA BRISTOL PLAYA	3*
5	DUNAS CLUB	3*
6	MUELLE PEQUEÑO	1LL
7	FIESTA APARTAMENTOS CORRALEJO GARDEN	3*
8	REINALDO	1LL
9	ALCORDE SUITES	2LL
10	CORRALEJO BEACH	2LL
11	MANHATTAN	2*
12	ARENA PLAYA	2 LL

CORRALEJO PLAYA, 45 ALOJAMIENTOS		
NÚMERO	HOTELERO	CATEGORÍA
13	DUNAPARK	4*
14	BARCELO CORRALEJO BAY	4*
15	SUITE HOTEL ATLANTIS FUERTEVENTURA RESORT	4*
16	GRAN HOTEL ATLANTIS BAHIA REAL	5*GL
17	ARENA	4*
18	GRAN HOTEL NATURA	3*
19	LOBOS BAHIA CLUB	4*
20	SUITE ATLANTIS LA MIRANDA	5*
21	H4* SIN DENOMINACION 511-1250	4*
NÚMERO	EXTRAHOTELERO	CATEGORIA
22	HOPLACO	1LL
23	LAS TEJAS	2LL
24	CUATROPEA	1LL
25	FUENTEPARK	2LL

2º Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo

26	LOS BARQUEROS	2LL
27	GALERA BEACH	2LL
28	CLUB LAS PALMERAS II	1LL
29	BRISAMAR	3*
30	MAR AZUL	1LL
31	CLUB LAS PALMERAS I	3*
32	DUNAS CALETA CLUB	2LL
33	LOS ALISIOS PLAYA	2LL
34	NEPTUNO	2LL
35	VISTA LOBOS	1LL
36	OASIS DUNA	3*
37	ATLANTIC GARDEN	2LL
38	CASAS DES ESTRELLAS	1LL
39	MAR ADENTRO	2LL
40	OASIS VILLAGE	3*
41	PLAYA PARK	3*
42	PRIMASOL LAS DUNAS	2LL
43	LAS MARISMAS DE CORRALEJO	3*
44	LOBOSOL PARADISE	3*
45	ALOE CLUB RESORT	2LL
46	SAN VALENTIN	2LL
47	LAS AGUJAS	1LL
48	CARABELLA	2 LL
49	BUNGALOWS SERENADA	2 LL
50	SUNSHINE STUDIOS	2 LL
51	CALETA PLAYA	2 LL
52	TARA	1 LL
53	JARDIN CANARIO	? LL
54	FREESPIRIT	2 LL
55	LOS DELFINES	2 LL
56	VERDEMAR	1 LL

2º Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo

GEAFOND, 6 ALOJAMIENTOS		
NÚMERO	HOTELERO	CATEGORÍA
57	SANTA CLARA SUITES & VILLAS RESORT (PARC. P-15A)	5*
58	SANTA CLARA SUITES & VILLAS RESORT (PARC. P-15B)	5*
59	SANTA CLARA SUITES & VILLAS RESORT (PARC. P-17)	5*
NÚMERO	EXTRAHOTELERO	CATEGORIA
60	OASIS PAPAGAYO	3*
61	LOS ABANICOS	3*
62	EL MIRADOR DE ABANICOS	3*

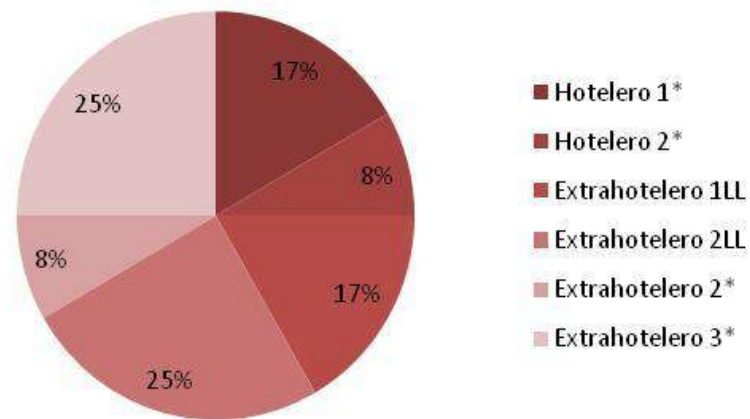


Diagrama de los establecimientos alojativos de Corralejo Casco

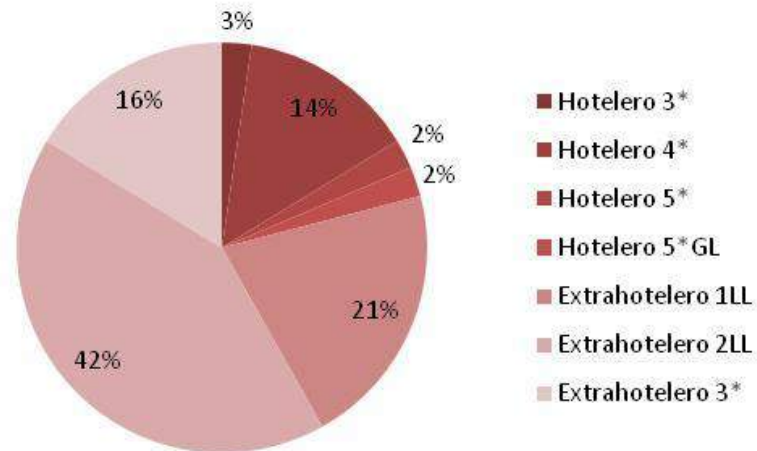


Diagrama de los establecimientos alojativos de Corralejo Playa

3.8.3 Densidad de plazas alojativas

A continuación se muestra el número de establecimientos, con plazas autorizadas o en trámite de apertura y clasificación, ubicados dentro de las horquillas de densidad de plazas alojativas consideradas para las tres zonas del núcleo.

ZONAS	< 50 m ² /Plaza	50 ≤60 m ² /Plaza	60 ≤90 m ² /Plaza	>90 m ² /Plaza
CORRALEJO CASCO	12	0	0	0
CORRALEJO PLAYA	24	9	7	3
GEAFOND 570 HA	0	0	3	0
TOTAL	35	8	12	3

Corralejo Casco

En Corralejo Casco todos sus establecimientos turísticos tienen una densidad de parcela por plaza menor a 50 m² por plaza alojativa. Son doce los establecimientos comprendidos en esta horquilla, quizás debido a su mayor grado de consolidación urbanística.

Corralejo Playa

En la zona de Corralejo Playa, aproximadamente un 55% de los establecimientos turísticos tienen una densidad menor a 50 m² por plaza alojativa. En concreto, cuenta con veinticuatro establecimientos comprendidos en esta horquilla. Existen en este mismo sector nueve establecimientos que tienen una densidad entre 50 y 60 m² por plaza alojativa, lo cual representa el 21% de los establecimientos turísticos en esta zona. Siete son los establecimientos turísticos que cuentan con una densidad entre 60 m² – 90 m²/plaza alojativa. Por último, nos encontramos con tres establecimientos de más de 90 m² por plaza alojativa, situados cerca de la costa, alrededor de la Avenida Grandes Playas.

Ámbito de Geafond

Geafond se urbanizó en grandes parcelas, probablemente con la finalidad de construir establecimientos turísticos de grandes dimensiones. El 100% de los establecimientos alojativos con plazas autorizadas en este área tienen una densidad baja entre 60 m² – 90 m² por plaza alojativa.

3.9 Encuestas

En el marco de trabajo del primer Plan de Modernización se optó por realizar una encuesta sobre medioambiente y urbanismo, tanto a visitantes como a residentes del núcleo turístico de Corralejo.

Se optó por realizar una sencilla encuesta a la población de hecho de Corralejo, tanto a turistas como a residentes. La muestra para la realización de la misma, queda definida por 130 encuestas a residentes y 294 a turistas. A continuación se muestra las conclusiones de las encuestas realizadas, tanto a turistas como a residentes:

Conclusiones de los residentes

1. El residente medio encuestado se define como: español en activo, de 30 a 45 años, con un nivel de estudios intermedios, un tamaño del hogar de 2 personas y una renta media familiar de entre 1.201 a 1.800 €/mes.
2. Las dos elecciones que los residentes consideran más relevantes a la hora de mejorar el núcleo fueron: la limpieza (53 votos), seguida de la seguridad ciudadana (22).
3. La gran mayoría utiliza vehículo propio y el 46,93% realiza más de 4 desplazamientos diarios.
4. Dos tercios de los habitantes de Corralejo no usa el transporte público
5. El 60% de los encuestados usaría el carril bici si lo hubiera
6. Los residentes le dan un suspenso, 4,98 sobre 10, a Corralejo.

7. Corralejo tiene los siguientes puntos fuertes:

- Convivencia con los turistas,
- Zonas comerciales
- Comunicaciones
- Abastecimiento de agua,

8. Corralejo tiene los siguientes puntos débiles:

- Estado de las aceras
- Estado de las zonas verdes y parques
- Iluminación
- Estado del viario

Conclusiones de los turistas

- El turista medio encuestado se define como: británico en activo, de 30 a 45 años, nivel de estudios superiores, con un tamaño del hogar de 2 personas y renta media familiar de 2.401 a 3.000 €/mes.
- Las ideas o conceptos que evoca a los visitantes la palabra Corralejo son: relax, buen clima, dunas, sol y playa
- Los turistas vienen a Corralejo principalmente en pareja (43,54%) y en familia (36,39%)
- El rent a car es el medio de transporte más usado por los visitantes cuando se desplazan por la Isla y el menos usado es la bicicleta.
- El 96 % de los encuestados reconoce que le es difícil orientarse en Corralejo y dedica una media de 7 minutos a pasear por el núcleo
- Los turistas le dan una nota de 7,66 sobre 10 a Corralejo.
- Desde el punto de vista de los visitantes Corralejo tiene los siguientes puntos fuertes:
 - Clima
 - Playa

- Seguridad
- Desde el punto de vista de los turistas, Corralejo tiene los siguientes puntos débiles:
 - Flora y fauna
 - Oferta cultural
 - Actividades culturales

Para finalizar, resaltar que mientras la valoración media del residente roza el aprobado, los turistas encuestados valoran el núcleo de Corralejo con una puntuación media de más de 7,6 sobre 10. Cabe destacar, como dato significativo, que la orientación dentro del núcleo se hace dificultosa y posee escasa oferta cultural. Más de la mitad de los residentes afirman, que si existiera carril bici lo utilizaría y califican como punto débil el estado de las infraestructuras. Por otro lado, casi todos los turistas encuestados consideran Corralejo como un lugar seguro, mientras que para el residente, la seguridad es un punto a mejorar.



4

diagnosis

4. DIAGNOSIS

4.1 Diagnóstico Ambiental

El diagnóstico ambiental resulta del chequeo realizado a cada una de las variables ambientales en la fase de análisis previo. Su objetivo es valorar el estado del sistema territorial, de los problemas que le afectan y del aprovechamiento de sus potencialidades, con el fin de poder tomar decisiones sobre su trayectoria. En este sentido, el diagnóstico ambiental se estructura en 3 etapas, secuenciales y estrechamente vinculadas entre sí: un **diagnóstico descriptivo**, un **diagnóstico de la problemática ambiental** y un **diagnóstico de la capacidad de uso del territorio**.

Entre estas etapas, cobra especial significación la primera, ya que el diagnóstico descriptivo supone la delimitación y la caracterización de unidades ambientales, que constituyen la unidad territorial de referencia que se toma para realizar las valoraciones de las restantes etapas. Asimismo, el diagnóstico descriptivo se aborda de una forma más global, estableciéndose para el conjunto del **ámbito de estudio** del Plan, mientras que las restantes etapas se circunscriben al **ámbito de actuación**, por ser éste el que puede presentar las propuestas de intervención. Este procedimiento garantiza que el entorno próximo al ámbito de actuación, también se encuentre perfectamente caracterizado desde el punto de vista de su funcionamiento territorial (por la delimitación de sus unidades ambientales), lo que resulta imprescindible de plantearse intervenciones periféricas o de borde en el ámbito de actuación.
















4.1.1 Diagnóstico descriptivo: Unidades ambientales

A modo de interpretación de la información recogida en el análisis ambiental, y por tanto, como reflejo de la realidad territorial, se ha generado una delimitación de unidades ambientales a partir de una diferenciación inicial, en el ámbito de estudio del Plan, del espacio edificado y del soporte territorial, que son los principales sistemas que lo organizan.

- Aspectos metodológicos

En el proceso de definición, caracterización y delimitación de las unidades ambientales se combina el estudio de los elementos del paisaje existentes, el de su estructura interna, o sistema de organización que lo identifica, y el de su dinámica, incorporando en algunos casos las claves de su transformación temporal. En general, estos elementos pueden ser de carácter abiótico, biótico y antrópico, dándose diversas interrelaciones entre ellos. En este sentido se considera de especial relevancia la estructura que presentan, es decir, cuales son los dominantes, cuáles son sus niveles de organización y qué elemento o elementos estructuran cada unidad. Ello se puede traducir en una clasificación de las unidades resultantes según la dominancia de sus elementos estructurales:

Este método establece categorías teniendo en cuenta lo que predomina.

RANGO	ABIÓTICO	BIÓTICO	ANTRÓPICO
1	 F	 B	 A
2	Fb  Fa 	Bf  Ba 	Af  Ab 
3	Fba  Fab 	Bfa  Baf 	Afb  Abf 

Elementos, estructura y dinámica (Método de Bovet y Ribas).

Al aplicar este método de definición de unidades ambientales en el ámbito del Plan, se puede apreciar la predominancia de elementos antrópicos sobre el resto de tipologías, lo cual es consecuencia de que un alto porcentaje del territorio se encuentre transformado por la edificación y por las infraestructuras humanas en la actualidad.

La presencia de unidades con dominancia de elementos bióticos se ciñe a aquellas unidades del contexto inmediato de iconos naturales como el Campo de Dunas de Corralejo, la línea de costa o el Volcán de Montaña del Cuervo.

Por su parte, las unidades con dominancia de elementos abióticos corresponden a aquellos espacios aún no ocupados pero algo transformados, como algunas bolsas de suelo que están destinadas a completar la trama urbana en el futuro.

Clasificación de unidades ambientales;

Como se ha expuesto, se considera que el ámbito de estudio del Plan se encuentra formado por dos grandes sistemas o tipologías de unidades: por un lado las “unidades del espacio edificado” y por otro las “unidades del soporte territorial”. Ambos sistemas se subdividen a su vez en distintos subsistemas, que se organizan de la siguiente manera:

A. Espacio edificado: compone un espacio en el que la dominancia de los elementos antrópicos, representados principalmente por las edificaciones, condiciona el funcionamiento y la dinámica del mismo.

A.1 Área urbana de interior: son aquellas áreas en las que se conjugan las actividades turísticas y urbanas en general, caracterizándose por una morfología física y una funcionalidad propia.

A.2 Frente urbano-litoral: es el corredor, construido o no, que constituye el tránsito entre el espacio netamente urbano y el litoral no ocupado.

B. Soporte territorial: son aquellas zonas constituidas por el soporte funcional y el soporte natural.

Soporte funcional: ejes o áreas del espacio urbano que articulan la funcionalidad del mismo y suelos intersticiales.

B.1 Grandes ejes de conectividad y elementos de la trama urbana: constituyen unidades ambientales de carácter lineal y areal, que están conformadas por los grandes ejes y áreas que articulan la funcionalidad del espacio urbano, canalizando los flujos principales y presentando una intensa localización de actividades.

B.2 Áreas de transformación: son aquellos sectores que, pudiendo registrar algún elemento de interés ambiental, presentan un relativo grado de transformación territorial y están destinados a colmatar la trama urbana.

Soporte natural: zonas con dominio de elementos bióticos y abióticos.

B.3 Unidades ambientales con dominio de elementos naturales: son aquellos ámbitos escasamente transformados que presentan unas características o valores ambientales dignos de preservación.

B.4 Unidades ambientales con dominio de elementos naturales en franja litoral: se trata del corredor litoral no transformado.

Del mismo modo, cada subsistema se ve afectado por las interrelaciones de un gran número de procesos y elementos. Estas relaciones son las que dan sentido y definen los límites de las unidades ambientales caracterizadas.

- **Exposición de resultados**

4.1.2 Unidades del espacio edificado

A.1. Área urbana de interior

Para la delimitación de las unidades del área urbano-turística, se han tenido en cuenta los siguientes criterios: usos del suelo urbano; tipología edificatoria y relación espacio construido/espacio libre o ajardinado, dando como resultado las siguientes tipologías de unidades:

- A.1.1 Ámbito turístico con tipología edificatoria en hilera y nivel de ajardinamiento moderado
- A.1.2 Área residencial con tipología edificatoria aislada y nivel de ajardinamiento escaso
- A.1.3 Área residencial con tipología edificatoria pareada y nivel de ajardinamiento moderado
- A.1.4 Área residencial con tipología edificatoria aislada y nivel de ajardinamiento moderado
- A.1.5 Ámbito turístico con tipología edificatoria en bloque abierto y nivel de ajardinamiento significativo
- A.1.6 Parcela con equipamiento turístico complementario de parque acuático
- A.1.7 Parcela con edificación en bloque abierto a medio ejecutar
- A.1.8 Área residencial con tipología edificatoria pareada, campo de golf en su interior y nivel de ajardinamiento moderado
- A.1.9 Parcela de uso dotacional con tipología edificatoria en bloque cerrado y nivel de ajardinamiento escaso
- A.1.10 Parcela de uso dotacional con tipología edificatoria singular y nivel de ajardinamiento significativo
- A.1.11 Espacio de uso terciario con tipología edificatoria agrupada sin ajardinamientos
- A.1.12 Ámbito turístico con tipología edificatoria en bloque abierto y nivel de ajardinamiento moderado
- A.1.13 Ámbito turístico con tipología edificatoria en hilera y nivel de ajardinamiento significativo
- A.1.14 Parcela de uso terciario con tipología edificatoria agrupada y espacio libre ajardinado asociado
- A.1.15 Área residencial con tipología edificatoria en hilera y nivel de ajardinamiento moderado
- A.1.16 Área residencial con tipología edificatoria en bloque abierto sin ajardinamiento
- A.1.17 Parcela con infraestructura hidráulica en borde urbano

A.2 Frente urbano-litoral

Para la delimitación de las unidades del frente urbano litoral, se han tenido en cuenta los siguientes criterios: usos del suelo urbano, tipología edificatoria y relación espacio construido/espacio libre o ajardinado, dando como resultado las siguientes tipologías de unidades:

- A.2.1 Infraestructura portuaria
- A.2.2 Área residencial en franja litoral con tipología edificatoria en bloque cerrado sin ajardinamientos
- A.2.3 Área residencial en franja litoral con tipología edificatoria en bloque abierto sin ajardinamientos
- A.2.4 Área residencial en franja litoral con tipología edificatoria aislada y nivel de ajardinamiento moderado
- A.2.5 Área residencial en franja litoral con tipología edificatoria en bloque cerrado sin ajardinamientos
- A.2.6 Área residencial en franja litoral con tipología edificatoria en hilera y nivel de ajardinamiento moderado
- A.2.7 Ámbito turístico en franja litoral con tipología edificatoria en bloque abierto y nivel de ajardinamiento significativo
- A.2.8 Ámbito turístico en franja litoral con tipología edificatoria en bloque cerrado y nivel de ajardinamiento significativo.

4.1.3 Unidades del soporte territorial

Unidades del soporte funcional

B.1 Grandes ejes de conectividad y elementos de la trama urbana

Para la delimitación de las unidades de los grandes ejes de conectividad y elementos de la trama urbana, se han tenido en cuenta los siguientes criterios: jerarquía de los ejes viarios (autovía, carretera comarcal, calle...), tipología de los elementos de la trama urbana (ajardinamientos, espacios libres, espacios conectores...), y la presencia de vegetación, dando como resultado las siguientes tipologías de unidades:

- B.1.1 Espacio libre escasamente tratado y predominio de sustrato natural

B.1.2 Calle con sección transversal moderada y ajardinamientos anexos y en la mediana

B.1.3 Calle con sección transversal amplia y ajardinamientos anexos y en la mediana

B.2 Áreas de transformación

Para la delimitación de las unidades de las áreas de transformación, se ha tenido en cuenta el nivel de antropización que presentan en la actualidad, lo cual parece la característica más relevante en ellas, ya que generalmente estas áreas están destinadas a completar la trama urbana en el futuro, cuando adopten el carácter urbano predominante del contexto territorial en que se ubican, dando como resultado las siguientes tipologías de unidades:

B.2.1 Área urbana de transformación sin edificar con nivel de antropización moderado

B.2.2 Área periurbana de transformación y nivel de antropización moderado

B.2.3 Área periurbana de transformación y nivel de antropización alto

Unidades del soporte natural

B.3 Unidades ambientales con dominio de elementos naturales

Para la delimitación de las unidades ambientales con dominio de elementos naturales, se han tenido en cuenta los siguientes criterios: características físicas (conos, rampas, campo dunar...), valores ambientales en presencia y nivel de antropización, dando como resultado las siguientes tipologías de unidades:

B.3.1 Cono volcánico con pendiente moderada y nivel de antropización bajo

B.3.2 Borde de campo dunar con predominio de sustrato natural y vegetación potencial

B.3.3 Ladera con pendiente suave en borde urbano y nivel de antropización moderado

B.4 Unidades ambientales con dominio de elementos naturales en franja litoral

Para la delimitación de las unidades de la franja litoral, se han tenido en cuenta los siguientes criterios: características físicas (playa, plataforma litoral,...) y nivel de antropización que presentan, dando como resultado las siguientes tipologías de unidades:

B.4.1 Plataforma litoral con nivel de antropización bajo

B.4.2 Playa de arena y cantos con nivel de antropización bajo

B.4.3 Playa de cantos con nivel de antropización bajo

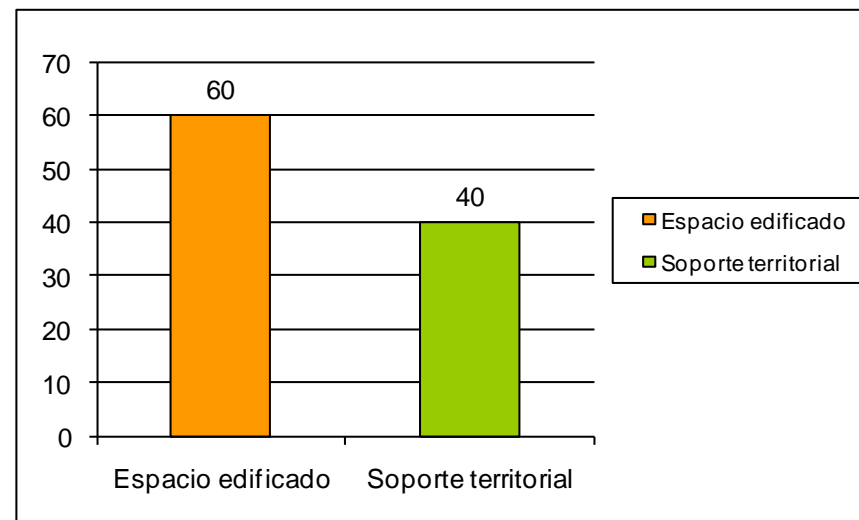
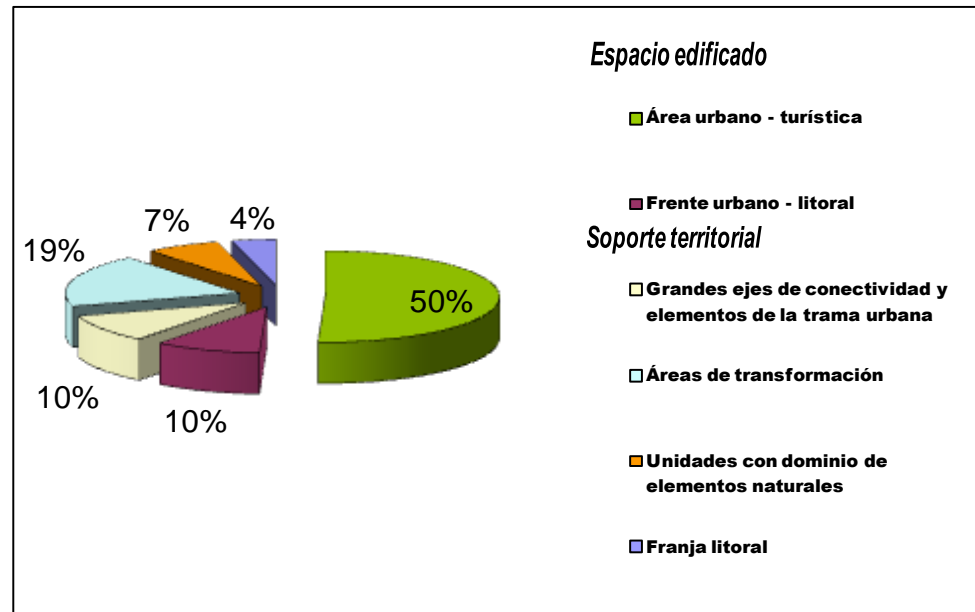
B.4.4 Plataforma litoral con nivel de antropización moderado

La disposición en el territorio de todas estas unidades se plasma de manera disgregada, es decir, se da el caso de que una misma unidad (por ejemplo la A-1-5) se encuentre dividida en distintos polígonos, distribuidos de manera irregular por el territorio que ocupa el ámbito de estudio del Plan. Esto se debe a que las similitudes entre las interacciones de elementos y la disposición de estos, generalmente no se dan de manera continua.

Mediante la caracterización de las distintas unidades ambientales, el diagnóstico descriptivo permite interpretar el funcionamiento del ámbito, de manera que sirve para conocer cómo es y cómo funciona. Esto permite, en la posterior fase de ordenación, establecer propuestas diferenciadas y ajustadas a las distintas realidades del espacio considerado.

Según los resultados obtenidos en este diagnóstico descriptivo, se puede afirmar que el ámbito de referencia del Plan posee un carácter eminentemente urbano, donde el primer gran grupo de unidades ambientales, las pertenecientes al espacio edificado, cobra un papel relevante y mayoritario en cuanto a la cantidad de territorio que ocupa (66% de la superficie del ámbito), dándose un total de 25 tipos de unidades ambientales.

CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES		Nº de unidades	% de ocupación
ESPACIO EDIFICADO		25	66%
SOPORTE TERRITORIAL	Soporte funcional	6	16%
	Soporte natural	7	18%



La caracterización de las unidades pertenecientes al **espacio edificado** se ha desarrollado teniendo en cuenta criterios como el uso existente, las tipologías edificatorias y la relación que se aprecia entre el espacio construido y el espacio libre, dando como resultado diferencias notables en base a estos aspectos, con un total de 25 unidades ambientales de esta tipología. En general la tipología edificatoria “en bloque” se diferencia positivamente del resto en cuanto a la proporción de espacios libres o ajardinados que presenta, correspondiendo en su mayoría a grandes instalaciones hoteleras.

A su vez, son muy notables dentro de esta tipología de unidades, las que poseen un carácter funcional relacionado con el uso turístico, aunque sin embargo, llegan a darse contrastes significativos entre las distintas unidades del espacio urbano de interior, como por ejemplo la presencia de parcelas urbanas sin uso que son unidades en sí mismas, ya que rompen totalmente el carácter funcional de su contexto inmediato.

El segundo gran grupo de unidades ambientales, las pertenecientes al **soporte territorial**, presentan un total de 13 unidades. Este tipo de unidades se caracteriza por la presencia de unidades del soporte funcional y unidades con dominancia de elementos naturales. Entre los primeros, se debe destacar la vertebración que ejercen sobre el territorio las grandes avenidas de Nuestra Señora del Carmen y Pedro y Guy Vandaele, atravesando el ámbito de norte a sur y de este a oeste, y la amplia superficie que ocupan las áreas de transformación.

Entre las unidades con dominio de elementos naturales, destaca la presencia de el Campo de Dunas en el entorno inmediato de Corralejo, que le aporta valores ambientales muy significativos y de gran relevancia a nivel insular, además de ser el mayor atractivo paisajístico de la zona, enmarcado entre una línea de costa organizada mediante la presencia de playas y zonas rocosas y una alineación de volcanes en el interior con singularidad geomorfológica también a nivel insular.

4.1.4 Diagnóstico de la problemática ambiental

La degradación del territorio, como referencia a escenarios donde se producen situaciones indeseables, puede ser considerada como relativa, dependiendo de la escala de valores sociales, variando tanto en el espacio como en el tiempo. En principio se relacionan las realidades insatisfactorias desde el punto de vista ecológico, paisajístico o del uso del suelo, que quedan reflejadas por la ausencia de vegetación acorde con el entorno, por la explotación de los recursos naturales por encima de su tasa de renovación, la presencia de contaminaciones de diverso tipo o por el uso discordante del territorio, entre otras situaciones.

- Aspectos metodológicos

Como se ha señalado con anterioridad, este diagnóstico toma como referente de valoración territorial las unidades ambientales caracterizadas para el ámbito de estudio del Plan, por lo que la valoración de la problemática existente estará siempre referida a dichas unidades.

En este sentido, una vez detectados en la fase de análisis los impactos ambientales existentes, se han identificado los diferentes problemas dominantes que contribuyen al detrimento de la calidad ambiental, dando como resultado el siguiente listado de unidades en relación con su problemática:

Unidades con dominio de problemática relacionada con las infraestructuras.

Unidades con dominio de problemática relacionada con la calidad estética de las edificaciones.

Unidades con dominio de problemática relacionada con espacios libres públicos.

Unidades con dominio de problemática relacionada con el espacio no ocupado.

Unidades con dominio de problemática relacionada con la funcionalidad urbana y la accesibilidad.

Unidades con dominio de problemática relacionada con la contaminación ambiental.

1.- Unidades con dominio de problemática relacionada con las infraestructuras

Los problemas ambientales más relevantes que se han detectado en este apartado están relacionados con:

- Antenas con escasa integración visual
- Infraestructuras en mal estado de conservación
- Concentración inadecuada de tendidos eléctricos y/o telefónicos
- Tipología inadecuada de luminarias
- Elementos de la red de saneamiento escasamente integrados

Se detectan problemas relacionados con las infraestructuras en una amplia superficie del área diagnosticada, entre los que cabe destacar, casos como los viarios de Geafond (unidades A.1.4 y A.1.8), donde existen varios elementos de la red de saneamiento escasamente integrados e infraestructuras eléctricas en mal estado generalizado; varias calles de la urbanización Corralejo (unidades A.1.3, A.1.4, A.1.5 y A.1.6) donde se aprecian luminarias con tipologías inadecuadas; y varias unidades de la zona más cercana al casco antiguo del ámbito (A.1.1, A.1.9, A.2.3 y A.2.7) en donde se localizan excesivas concentraciones de tendidos eléctricos y telefónicos.

2.- Unidades con dominio de problemática relacionada con la calidad estética de las edificaciones

Los problemas ambientales más relevantes que se han detectado en este apartado están relacionados con:

- Mal estado de conservación de las edificaciones

- Edificaciones con exceso volumétrico
- Tratamientos de fachadas inadecuados
- Elementos sobresalientes en las cornisas
- Concentración excesiva de cartelería en fachadas
- Ubicación inadecuada por razones ambientales y/o paisajísticas

Esta tipología de problemas es una de las más notables en el área en cuanto a su distribución territorial y a su relevancia, ya que se detectan algunas edificaciones en muy mal estado de conservación o con un tratamiento de fachadas inadecuado en diversos sectores, además de localizaciones de estas con un alto grado de impacto ambiental.

Por su parte, son muy destacables por su tratamiento exterior algunos ejemplos concretos, como varias edificaciones anexas a la Avenida Nuestra Señora del Carmen (unidades A.2.6 y A.2.7), o el cerramiento de una parcela con planchas metálicas y una edificación de grandes dimensiones a medio construir en la Avenida de Fuerteventura (unidad A.1.7).

Dentro de esta tipología, otro de los problemas que destaca en el ámbito es la ubicación inadecuada por razones ambientales y/o paisajísticas, ya que a lo largo de toda la línea de costa (unidades A.2.3 y A.2.4,) se localizan una serie de construcciones de distintas tipologías que causan afección directa, tanto visual como ambiental, sobre el territorio.

En otros casos, el exceso volumétrico de las edificaciones es el elemento que altera el paisaje, como por ejemplo, las unidades que corresponden a grandes edificaciones en el frente urbano litoral, actuando como pantalla visual que impide al peatón la contemplación de elementos significativos como el mar.

3.- Unidades con dominio de problemática relacionada con espacios libres públicos

Los problemas ambientales más relevantes que se han detectado en este apartado están relacionados con:

Degradación y presencia escasa del mobiliario urbano (papeleras, barandillas, luminarias,...)

Falta de mantenimiento de zonas ajardinadas

En lo que respecta a los espacios libres estudiados en el ámbito, la problemática detectada es amplia y variada, además es aplicable a toda el área la falta de espacios libres generalizada en proporción al espacio edificado.

Se han detectado problemas relacionados con el mobiliario urbano existente, especialmente en el Parque de Geafond (unidad B1.1), que en algunos casos no sólo tienen una trascendencia visual negativa, sino también ambiental.

De manera general, la problemática más significativa que se ha detectado pasa por la falta de mantenimiento o el desuso de algunos espacios libres, en especial aquellas áreas ajardinadas que se trataron hace años y hoy día carecen de mantenimiento (unidades A.1.10, A.1.4 y B.1.1), siendo utilizadas como vertederos incontrolados de distintos tipos de vertidos.

Además existen algunos espacios libres tratados recientemente cuya funcionalidad y confort ambiental se ven afectados por la falta de mobiliario o la falta de conectividad. Esto es apreciable, por ejemplo, en el Parque Botánico de Corralejo (unidad A.1.10), en donde a pesar de haberse acondicionado con luminarias y ajardinamientos, se han implantado pocos elementos de sombra que propicien el uso estancial del espacio.

4.- Unidades con dominio de problemática relacionada con el espacio no ocupado

Los problemas ambientales más relevantes que se han detectado en este apartado están relacionados con:

- Parcelas con escasa integración paisajística
- Escasa integración del borde urbano con respecto al espacio no ocupado
- Presencia de taludes
- Presencia de desmontes

Algunos espacios no ocupados, rompen la dinámica estética del entorno urbano presentando una disposición caótica de sus elementos, con desmontes y taludes fruto de su abandono constructivo.

Además, estas áreas sin uso suelen ser susceptibles de contener problemas ambientales sinérgicos, como por ejemplo la presencia de vertidos sólidos o líquidos, los cuales pueden producir partículas de contaminación atmosférica e infiltraciones contaminantes en el subsuelo.

Este tipo de problemas se dan en distintas unidades del ámbito entre las que destacan, las que se localizan en Geafond (unidades A.1.2, A.1.5, B.2.3, A.1.15, y B.3.2), donde existen varias parcelas a medio urbanizar con varias edificaciones sin terminar de construirse y medianeras entre establecimientos turísticos de alojamiento y residenciales que generan un grave impacto visual.

5.- Unidades con dominio de problemática relacionada con la funcionalidad urbana y la accesibilidad

Los problemas ambientales más relevantes que se han detectado en este apartado están relacionados con:

- Viarios en mal estado de conservación
- Sección transversal excesiva
- Accesos peatonales en mal estado
- Falta de continuidad de vías peatonales y/o carril bici

Este tipo de problemática, se relaciona directamente con los impactos asociados a las infraestructuras viarias. En general, estas infraestructuras suponen la ocupación permanente y destrucción del territorio preexistente, junto a la eliminación del suelo, lo cual, también implica la desaparición de la vegetación natural de esa zona.

Las carreteras, como elementos primordiales de la expansión urbana, fragmentan los sistemas naturales y dificultan los flujos ecológicos, lo que se ve agravado en el caso de vías que ocupan y consumen una mayor proporción del territorio de la que realmente necesitan, lo cual es una tendencia predominante en algunos sectores del ámbito de estudio y supone una de las principales problemáticas de esta tipología que se dan en Corralejo (unidades B.1.3).

También, es predominante la falta de continuidad de calles peatonales y del carril bici, entre las que destaca la discontinuidad que se da en varios puntos de las principales avenidas del núcleo (unidades B.1.2 y B.1.3).

6.- Unidades con dominio de problemática relacionada con la contaminación ambiental

Aunque en la Naturaleza se producen fenómenos de contaminación (emisiones volcánicas, incendios naturales, etc.), éstos son puntuales y no superan ni en volumen ni en continuidad a la contaminación de origen antrópico. Por ello, en este análisis se entenderá como contaminación ambiental, toda aquella sustancia o elemento ajeno al entorno natural e introducido, intencionada o accidentalmente, por el ser humano.

Los problemas ambientales más relevantes que se han detectado en este apartado están relacionados con:

- Presencia de gases por tráfico rodado excesivo
- Presencia de vertidos sólidos
- Presencia de vertidos líquidos

- Áreas extractivas abandonadas

En su conjunto, este es otro grupo de problemas ambientales con una amplia distribución espacial en el ámbito. En concreto, los gases contaminantes por tráfico rodado son la principal fuente de contaminación atmosférica, seguida de las emisiones de polvo derivadas de las parcelas urbanas sin edificar y la ejecución de obras. Las emisiones procedentes de los escapes de los vehículos suelen estar fuertemente relacionadas a los núcleos más poblados y con mayor densidad de redes terrestres de transportes.

Por su parte, los vertidos sólidos se encuentran representados principalmente por escombreras producidas por las obras en las infraestructuras viarias y los trabajos de construcción en algunos complejos turísticos y en las parcelas sin edificar. Del mismo modo, se detectan acumulaciones de chatarras y residuos urbanos en algunos espacios limítrofes a las vías del ámbito periurbano e incluso dentro del propio ámbito urbano (unidades B.2.1, B.2.2 y B.2.3)

La localización de los problemas de este tipo suele coincidir con las del espacio no ocupado, ya que como se ha explicado anteriormente, estas unidades suelen contener en su interior una presencia de vertidos notables.

Los vertidos líquidos se localizan esporádicamente en la zona costera, desde tierra al mar. Generalmente, donde se detectan vertidos líquidos, también se generan malos olores y contaminación del ámbito acuático costero. Además, produce la degradación de las comunidades vegetales y faunísticas presentes, dado que los vertidos alteran las condiciones naturales del medio, bien por la contaminación de agua, bien porque restringen algún factor determinante para el desarrollo de las mismas. En el ámbito de estudio, los vertidos procedentes de las conducciones de desagüe, se producen de forma esporádica, cuando en el caso de las estaciones de bombeo de aguas residuales se averían las bombas o si el caudal mezclado de aguas residuales y escorrentía (dado que el saneamiento es unitario) supera la capacidad de bombeo. Por tanto, el conjunto de efectos ambientales negativos no se producen de forma continuada, sino ocasionalmente.

4.1.5 Diagnóstico de la capacidad de uso

El diagnóstico de la capacidad de uso del territorio supone su valoración en función de su mérito para ser conservado, así como de sus posibilidades para ser aprovechado. En este sentido, se estructura a partir de tres diagnósticos específicos: **calidad para la conservación, limitaciones de uso y potencialidades**. En última instancia, la definición de las potencialidades del territorio tienen una vinculación directa con los otros dos diagnósticos sectoriales y determina, a la postre, las posibilidades de actuación que se materializan en la estrategia del Plan.

Al igual que sucedía con el diagnóstico de la problemática ambiental, los diagnósticos sectoriales que definen la capacidad de uso, toman como referente de valoración territorial las unidades ambientales caracterizadas para el ámbito de actuación del Plan.

4.1.6 Diagnóstico de calidad para la conservación

Definidas las unidades ambientales por sus características más relevantes, se está en condiciones de evaluar las cualidades para la conservación con que cuentan para evitar y/o amortiguar su alteración (negativa). La representación espacial de este valor indica donde se localizan los elementos territoriales más importantes que deben conservarse, restringiendo, en lo posible, las actividades más agresivas hacia zonas menos valiosas.

- Aspectos metodológicos

Se ha determinado, mediante la utilización de distintas tecnologías de información geográfica, una propuesta metodológica de valoración indirecta, que sea válida para la tipología del ámbito de estudio y que a su vez agilice el proceso.

Esta metodología se fundamenta en el diagnóstico del territorio mediante los aspectos estudiados en la etapa de análisis, que concurren en las unidades ambientales previamente establecidas y adaptadas al ámbito de actuación. Así, para la valoración de la calidad se tienen en cuenta, para las *unidades del espacio edificado* y del *soporte funcional*, los siguientes criterios de valoración: la calidad de la biodiversidad, la calidad visual del paisaje y la calidad del patrimonio cultural; mientras que para las *unidades del soporte natural*, se consideran los siguientes: el valor ecológico, el valor paisajístico y el valor científico-cultural.

No se valoran las unidades que exceden el ámbito de estudio del Plan, que fundamentalmente está compuesto por unidades edificadas y de soporte funcional. Así mismo, los resultados finales de la calidad para la conservación, obtenidos de la aplicación de los distintos algoritmos, se han clasificado atendiendo a la siguiente escala de valores:

Valores comprendidos entre 4,01 y 5: Muy Alta

Valores comprendidos entre 3,01 y 4: Alta

Valores comprendidos entre 2,01 y 3: Media

Valores comprendidos entre 1,01 y 2: Baja

Valores comprendidos entre 0 y 1: Muy Baja

1. Calidad para la conservación del espacio edificado y del soporte funcional.

Es necesario valorar las unidades ambientales en relación al potencial urbano-turístico y a las expectativas de calidad ambiental a que aspira la sociedad. Por ello, se ha diseñado la siguiente fórmula de valoración ponderada, que responde a una valoración de la calidad para la conservación de ambientes urbanos, con el que se consigue cuantificar la incidencia de los distintos elementos territoriales:

$$CC = \frac{(C_{bio} * 2) + (C_{pai} * 8) + (C_{pcul} * 4)}{14}$$

Donde:

C_{bio} = Calidad de la biodiversidad

C_{pai} = Calidad visual del paisaje

C_{pcul} = Calidad del patrimonio cultural

Los criterios de valoración utilizados para evaluar las distintas variables son los siguientes:

a. Calidad de la biodiversidad

La valoración de esta variable se ha realizado teniendo en cuenta: las características de las áreas con vegetación y la presencia de áreas de interés florístico y/o faunístico. Para ello, se ha aplicado la siguiente ecuación:

$$C_{bio} = \frac{(C_{veg} * 8) + (A_i * 4)}{12}$$

Donde:

C_{bio} = Calidad de la biodiversidad

C_{veg} = Características de las áreas con vegetación

A_i = Presencia de áreas de interés florístico y/o faunístico

Las categorías de valoración utilizadas son las siguientes:

a.1 Características de las áreas con vegetación

- Valor 0: Ausencia en la unidad de áreas con vegetación.
- Valor 1: La unidad cuenta con escasas áreas de vegetación (públicas o privadas) o, aunque su presencia sea evidente, más de un 75% de su superficie corresponde a céspedes.
- Valor 3: La unidad cuenta con evidentes áreas de vegetación (públicas o privadas) en las que predomina únicamente un estrato.
- Valor 5: La unidad cuenta con evidentes áreas de vegetación (públicas o privadas) en las que predomina una vegetación con portes diversificados.

a.2. Presencia de áreas de interés florístico y/o faunístico

- Valor 0: Ausencia en la unidad de áreas de interés florístico y faunístico.
- Valor 1: Presencia en la unidad de un área de interés florístico o de un área de interés faunístico de reducida dimensión.
- Valor 3: Presencia en la unidad de dos áreas de interés florístico o dos áreas de interés faunístico, de reducidas dimensiones.
- Valor 5: Presencia en la unidad de un área de interés florístico y/o faunístico de significativa dimensión, o más de 2 con reducida dimensión.

b. Calidad visual del paisaje

Se han tomado los valores obtenidos del análisis de la calidad visual del paisaje y se han reclasificado atendiendo a la siguiente valoración:

- Valor 1: Unidades con calidad visual del paisaje muy baja y baja.
- Valor 3: Unidades con calidad visual del paisaje media.
- Valor 5: Unidades con calidad visual del paisaje alta o muy alta.

c. Calidad del patrimonio cultural

Para la obtención de este valor se ha tenido en cuenta la presencia de bienes patrimoniales (arqueológicos, arquitectónicos y/o etnográficos) y/o de figuras de protección como Bienes de Interés Cultural (BIC); estableciéndose las siguientes categorías de valoración:

- Valor 0: Ausencia en la unidad de bienes con interés cultural.
- Valor 1: Presencia en la unidad de al menos 1 bien con interés arquitectónico y/o etnográfico.

- Valor 3: Presencia en la unidad de 2 bienes con interés arquitectónico y/o etnográfico.
- Valor 5: Presencia en la unidad de al menos 1 BIC, 1 bien con interés arqueológico, y/o de más de 2 bienes con interés arquitectónico y/o etnográfico.

2. Calidad para la conservación de las unidades del soporte natural.

Teniendo en cuenta que cada unidad es el resultado de la conjunción de características y procesos diversos, su valor puede considerarse como la consecuencia de varias dimensiones. En este sentido, la calidad para la conservación de cada unidad se desprenderá de la consideración conjunta de: el valor ecológico, el valor paisajístico y el valor científico-cultural.

$$CC = \frac{\bar{X} VE + \bar{X} VP + \bar{X} VCC}{3}$$

Donde:

CC = Valor de conservación

VE = Valor ecológico

VP = Valor paisajístico

VCC = Valor científico-cultural

Estas dimensiones de valor son básicamente de carácter cualitativo, por lo que se hace necesario aplicar criterios de valor ampliamente aceptados y contrastados, así como utilizar escalas jerárquicas que proporcionan simples rangos de valor. Para ello, se ha adaptado y conjugado la metodología propuesta por D. Gómez Orea¹. La evaluación de las distintas dimensiones se ha realizado de acuerdo a la siguiente **escala de valores**:

- Valor nulo = 0
- Muy bajo = 1

¹ Este método se inspira en los planteamientos metodológicos expuestos por Domingo Gómez Orea, en "Ordenación Territorial". Ediciones Mundi-Prensa (2001). Pp. 251-260. ISBN 84-8476-012-X

- Bajo = 2
- Medio = 3
- Alto = 4
- Muy alto = 5

En lo que respecta al evaluación paisajística no se ha tenido en cuenta el valor nulo, dado que todo paisaje, por muy degradado que se encuentre, es susceptible de contener cierto valor.

- a. Para la valoración de la dimensión ecológica se han tenido en cuenta las siguientes características:
 - **Condiciones ambientales.** Estado ambiental de las condiciones atmosféricas, suelos, acuífero, así como cualquier otro parámetro que condicione o de soporte a las comunidades dependientes de los mismos en un sector determinado.
 - **Características geomorfológicas.** Se valora la importancia, espectacularidad, rareza o abundancia de las características litológicas y geomorfológicas que dan carácter a un sector y son a su vez el soporte de unas comunidades específicas de unos ambientes muy determinados.
 - **Abundancia de flora.** Abundancia de los elementos que configuren la cubierta vegetal del sector. Refiriéndose a especies propias o características de ese piso vegetal en un ecosistema natural.
 - **Diversidad de flora.** Riqueza específica de elementos vegetales en la unidad, refiriéndolo a otro ecosistema tipo de las mismas características del estudio.
 - **Abundancia de fauna.** Se valora la riqueza de individuos de las diferentes especies observadas en la zona.
 - **Diversidad de fauna.** Riqueza específica que presenta la fauna habitual de la zona.
 - **Especies raras o en peligro de extinción.** Abundancia y diversidad de especies raras o en peligro, así como aquellas que están incluidas en alguna normativa legal de protección.
 - **Zonas de nidificación.** Se valora con la máxima puntuación la existencia de áreas de nidificación de especies de interés para la avifauna autóctona.

- **Flora y fauna introducida.** Se valora positivamente la inexistencia de elementos introducidos que compitan o desplacen las comunidades características del lugar.
- **Capacidad de regeneración.** Capacidad que posee una zona de recuperar de manera natural sus poblaciones iniciales.
 - b. Para la valoración de la dimensión paisajística se ha tenido en cuenta las siguientes características:
 - **Singularidad.** Se valora la rareza o excepcionalidad de una zona y sus componentes, refiriéndose generalmente a paisajes únicos en su género.
 - **Variabilidad.** Diversidad y/o riqueza de elementos que configuran el paisaje, tanto los geomorfológicos como las masas vegetales o presencia de láminas de agua o cualquier otro elemento destacable en el mismo, valorándose más aquellos paisajes con fuertes contrastes para el observador.
 - **Representatividad.** Califica a un sector o zona por ser un exponente claro de los paisajes típicos de un lugar o una tipología determinada, mostrándose en él claramente las características definitorias de la clase paisajística a que pertenece.
 - **Valor estético.** Se valoran características como cromatismo, formas destacables o llamativas, texturas, etc., desde un punto de vista puramente estético. Es sin duda el aspecto más difícil de valorar debido a la subjetividad de las características, ya que podrá variar la estimación según los gustos del observador.
 - **Estado de conservación.** La carencia de intervenciones o elementos extraños al paisaje revalorizarán una zona desde el punto de vista natural o rural, por lo que se valorará negativamente la presencia de cualquier elemento antrópico discordante o intervenciones modificadoras del paisaje.
- Para la valoración de la dimensión científico-cultural se han tenido en cuenta las siguientes características:
 - **Patrimonio.** La existencia de elementos patrimoniales, tanto desde el punto de vista arquitectónico como de yacimientos arqueológicos, así como de cualquier otro elemento patrimonial de cualquier naturaleza.
 - **Usos tradicionales del suelo.** La existencia de cualquier uso tradicional del suelo y en especial cultivos tradicionales que se desarrollan en el ámbito de actuación, los cuales aunque en

muchos casos sean poco productivos o rentables, son una muestra viva de costumbres y etnografía.

- **Capacidad de uso didáctico, lúdico o deportivo.** Capacidad de un sector para ser aprovechado como zona didáctica por los exponentes que posee o como lugar de ocio tanto desde el punto de vista lúdico como deportivo.

Exposición de resultados

Del diagnóstico general de los resultados alcanzados se deriva que de los 63 polígonos pertenecientes a las 38 unidades ambientales disgregadas existentes (que se encuentran representadas dentro del ámbito de estudio del Plan): el 32,81% de las unidades (21 polígonos), poseen una calidad para la conservación muy baja; un 45,31% de las unidades (28 polígonos), tienen un valoración baja; el 14% (10 polígonos) ostentan una valoración media; otro 6,25% de las unidades (4 polígonos) gozan de una calidad para la conservación alta; mientras que no se detectan espacios con una valoración muy alta.

POLÍGONOS		CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN				
		Muy baja	Baja	Media	Alta	Muy alta
Espacio edificado		17	24	5	0	0
Soporte territorial	Soporte funcional	4	4	0	0	0
	Soporte natural	0	0	5	4	0

Número de polígonos según tipología y valor de conservación con respecto a la totalidad del ámbito de estudio.

Del análisis individualizado de las unidades según su tipología se manifiesta que, con respecto a las del **espacio edificado** las mayores superficies se corresponden con una calidad para la conservación baja y muy baja, lo cual es producto de la alta tasa de suelo que ocupan las edificaciones con respecto a las zonas ajardinadas de cada uno de los complejos constructivos, además de la escasa calidad visual, fruto del deterioro de las construcciones.

Con respecto al **soporte funcional**, existe también una tendencia generalizada hacia una baja y muy baja calidad para la conservación fruto de áreas de transformación con niveles de antropización altos y la gran cantidad de impactos que albergan estos espacios (unidades B.2.1, B.2.3 y B.2.3).

Por su parte, las unidades del **soporte natural** poseen en general una calidad para su conservación alta y media. Estas se localizan en los entornos con mayores niveles de biodiversidad y valores geomorfológicos, como es la franja litoral y la zona del volcán Montaña del Cuervo (unidades B.4.1, B.4.2, B.4.3 y B.3.1).

En conclusión, la calidad para la conservación en el ámbito de estudio del Plan se encuentra muy condicionada por las características de las áreas con vegetación, por la calidad visual de las unidades ambientales y sus valores ecológicos. De tal modo, se detecta una cierta sectorización: en la que la calidad alta prevalece en las unidades con dominio de valores natural; mientras que los valores bajos y muy bajos despuntan en el espacio con mayores niveles de antropización.

4.1.7 Diagnóstico de limitaciones de uso

Para este Plan, las limitaciones de uso derivadas de las condiciones ambientales están relacionadas con la coincidencia, en determinados puntos del territorio, de un cierto número de recursos o limitaciones físicas (paisajes singulares, elementos singulares de la flora y la fauna, los valores patrimoniales, etc.), que determinarán el grado de restricciones para el desarrollo de usos y actividades asociadas al turismo, que impliquen una transformación sustancial de las condiciones del sistema natural o del patrimonio cultural existente.

- Aspectos metodológicos

Para conocer tales restricciones al uso turístico, los criterios utilizados son los siguientes:

- c. La calidad visual del paisaje en unidades con dominancia de elementos naturales.
- d. La singularidad de los elementos bióticos, debiéndose preservar aquellas áreas que presenten una mayor riqueza botánica o faunística y que suponen las más ricas en biodiversidad del ámbito.
- e. La calidad para la conservación, considerando aquellas unidades con dominio de elementos naturales y una calidad para la conservación alta o muy alta, como limitantes para el desarrollo del uso turístico en su interior.
- f. La pendiente del terreno, considerando como una limitación aquellas unidades que sobrepasan 35º de pendiente en más del 50% de su superficie.
- g. La existencia de elementos culturales con valores de patrimonio histórico, ya sean paleontológicos, arqueológicos, arquitectónicos o etnográficos.

Exposición de resultados

Una vez se han tenido en cuenta estos criterios se observa que del total de superficie que ocupan las unidades en el ámbito diagnosticado, una escasa porción del territorio posee limitaciones de uso por condiciones ambientales de algún tipo.

A continuación se hace una descripción detallada de cada tipo de limitaciones, así como de su territorialización:

1. Limitaciones de uso derivadas de la calidad visual del paisaje en unidades naturales.

El paisaje resulta ser una componente generalista que engloba en sí valores de elementos naturales y antrópicos, aunque suelen predominar, en el caso del ámbito del Plan, los de carácter antrópico. Su valoración entraña las dificultades propias de una variable tan poco mensurable, sin embargo, una correcta evaluación de la calidad visual del paisaje puede dar orientaciones de uso positivas para la planificación y, en todo caso, puede indicar los lugares más sensibles ante cualquier actuación en el territorio.

Una vez se ha diagnosticado el territorio con respecto a esta variable, los resultados denotan la existencia de varias unidades con este tipo de limitaciones, las cuales se ubican en la franja litoral correspondiéndose con zonas rocosas y playas de calidad visual alta (B.4.1, B.4.2 y B.4.3), la unidad de la Montaña del Cuervo (unidad B.3.1) y la zona intersticial entre el Parque Natural de Corralejo y la Urbanización Geafond (unidad B.3.2).

2. Limitaciones de uso derivadas de los elementos bióticos terrestres

El análisis de las características faunísticas y del soporte vegetal revela una escasa presencia de las mismas en el paisaje urbano. Aunque en una limitada franja del ámbito, subsiste la conveniencia, motivada en algunos casos por cuestiones legales o vinculantes, de que se genere un marco de limitaciones espaciales para determinados ámbitos a partir de su catalogación como áreas de interés ecológico de cara a la conservación (Zonas de Especial Conservación, Zona de Especial Protección para las Aves y hábitats).

Por tanto, a efectos de este marco, a continuación se citan las zonas en las que se limitan los usos sobre las mismas, en razón de su interés por la presencia de vegetación o de fauna cuya preservación se plantee como un factor limitante para determinadas actuaciones antrópicas en el territorio. Las unidades con este tipo de limitación coinciden con las unidades anteriormente citadas por sus limitaciones derivadas de la calidad visual: franja litoral, Montaña del Cuervo y espacio entre las dunas y Geafond.

3. Limitaciones de uso derivadas de la calidad para la conservación de unidades con dominancia de elementos naturales.

Se considera un factor limitante para el uso turístico, en unidades con dominio de elementos naturales, el hecho de que estas posean una valoración alta o muy alta en cuanto a la calidad para la conservación que presentan.

Una vez se ha diagnosticado el territorio con respecto a esta variable, los resultados denotan la existencia de varias unidades con este tipo de limitaciones, las cuales también se asemejan considerablemente con las unidades con limitaciones por calidad visual del paisaje en soporte natural. Éstas se ubican en la franja litoral correspondiéndose con zonas rocosas y playas, Montaña del Cuervo y el espacio entre las dunas y Geafond.

4. Limitaciones de uso derivadas de la pendiente del terreno

Una vez se ha diagnosticado el territorio con respecto a esta variable, los resultados denotan la existencia de escasas con limitaciones en función de la pendiente del terreno. Estas se localizan fundamentalmente en algunos puntos de la franja litoral (unidad B.4.3) y en laderas con fuertes desniveles de pendiente como las de la Montaña del Cuervo (unidad B.3.1).

5. Limitaciones de uso derivadas de los elementos de valor cultural

Esta limitación se corresponde con las unidades ambientales que poseen en su interior elementos con interés paleontológico, arqueológico, etnográfico o arquitectónico.

Todos los lugares con valores patrimoniales del ámbito diagnosticado, forman parte del interés paisajístico y de la cultura del pueblo, por eso deben ser mantenidos por las administraciones competentes en las debidas condiciones de estética y de conservación. Por tanto presentan limitaciones en lo que se refiere a la posibilidad de ejecución de obras en estos lugares, que no se correspondan con su rehabilitación, conservación o su integración paisajística. El uso de éstos lugares con interés cultural queda limitado al científico, educativo, cultural y turístico-divulgativo, debiendo ser protegidos en la medida necesaria en caso de que se dé otro uso actualmente en ellos.

En el ámbito de este plan, se localizan unidades con elementos culturales en su interior, exclusivamente en el litoral donde se da la presencia de varios nidos de ametralladora (unidades B.4.2 y B.4.4).

4.1.8 Diagnóstico de potencialidades

Se entiende como tal diagnóstico, la evaluación o estimación de las unidades ambientales para acoger determinadas actividades, que repercutiendo de manera efectiva sobre el desarrollo económico del ámbito, no impliquen o tengan como resultado una modificación negativa del entorno. En otras palabras, la potencialidad se define como el conjunto de elementos positivos para la óptima utilización del territorio, en este caso, desde el punto de vista turístico.

- **Aspectos metodológicos**

Las unidades ambientales del ámbito de actuación se han organizado, atendiendo al potencial que presentan, en estos cuatro grandes grupos:

- **Unidades con potencial para la mejora de la accesibilidad y funcionalidad.** Son aquellas que constituyen unidades ambientales con una estructura capaz de resistir las actividades propias de los grandes ejes y áreas que articulan el espacio urbano-turístico (recepción, canalización y distribución de flujos).
- **Unidades con potencial para la reconversión de usos y mejora de espacios libres públicos.** Son aquellas áreas destinadas a la mejora de los vacíos urbanísticos y espacios libres públicos que presenten deficiencias de habitabilidad que afecten de manera extrema al confort ambiental de los mismos.
- **Unidades con potencial para el aprovechamiento de recursos territoriales infrautilizados.** Áreas con valores patrimoniales, naturales, paisajísticos, de capacidad de acogida y/o de oportunidad de localización, que en la actualidad se encuentran desaprovechados y que su puesta en valor influiría positivamente en el desarrollo socio-económico del entorno.
- **Unidades con potencial para la mejora de tratamiento estético y funcionalidad de las edificaciones.** Dado el carácter urbano – turístico que posee el ámbito de estudio del Plan, el estado de conservación, funcionalidad y uso de las edificaciones las convierten en piezas claves en el funcionamiento urbano y socioeconómico de la zona. Teniendo esto en cuenta, se identifica en estas áreas la potencialidad que poseen algunas unidades para ser correctamente tratadas y acoger nuevos usos que mejoren su aprovechamiento en el conjunto del ámbito turístico.

Exposición de resultados

A continuación se hace una descripción de las potencialidades detectadas atendiendo a las tipologías definidas:

1. Unidades con potencial para la mejora de la accesibilidad y la funcionalidad

Las unidades con mayor potencial para la mejora de la accesibilidad y funcionalidad del ámbito de estudio son principalmente las vías de comunicación con notables deficiencias para el tránsito peatonal, algunos espacios libres y la franja litoral (B.1.1, B.1.2 y B.4.2). Estos entornos se constituyen como unidades ambientales del espacio urbano-turístico con un alto potencial para la vertebración y canalización de los flujos poblacionales, dado que todas ellas son susceptibles de mejorar sus conexiones, principalmente dentro de la franja litoral y entre ésta y la zona de interior en todo el ámbito;

de homogeneizar los elementos del mobiliario urbano (papeleras, luminarias, elementos de sombra, etc.); de mejorar visualmente el espacio viario mediante la revitalización de zonas verdes; y de ampliar la red de carril bici, para mejorar el funcionamiento y la calidad estética de la ciudad turística.

2. Unidades con potencial para la reconversión de usos y mejora de espacios libres públicos

En el ámbito de este Plan existen varias unidades ambientales que contienen en su interior espacios libres públicos que están tratados y desaprovechados, o carecen de tratamiento alguno que permita explotarlos como recurso territorial, como el Parque de Geafond (B.1.1) o varios espacios sin tratar que en la actualidad se encuentran ocultos por las edificaciones colindantes. Por otra parte, tanto en la costa como en el interior del ámbito existen varias unidades con parcelas urbanas sin edificar.

En algunos casos, estas parcelas suponen unidades ambientales por sí mismas, que generan efectos nocivos sobre la calidad escénica de la ciudad turística. Los ejemplos más representativos de esta tipología de unidades se dan en la zona Geafond (B.2.1, B.2.2 y B.2.3).

Estas unidades tienen especial trascendencia debido a su dimensión, a su proximidad a las principales áreas de valor ambiental del núcleo, y al enorme potencial que poseen para acoger nuevas actividades turísticas. Actualmente manifiestan en algunos casos impactos como la presencia de vertidos sólidos, cerramientos de escasa integración paisajística y una evidente perturbación de la escena urbana. La activación de los vacíos urbanos es siempre una oportunidad para la ciudad turística, por lo que se hace necesaria una intervención que reconvierta los usos actuales y/o que minimicen el impacto que generan estas parcelas sobre la calidad estética del ámbito.

En la actualidad las deficiencias de los espacios libres públicos, como la carencia de espacios estanciales, la baja homogeneidad de mobiliario y pavimentos, la presencia significativa de edificaciones con una mala calidad estética, la falta de mantenimientos de ajardinamientos, la presencia de vertidos y la intensa degradación de algunos de sus elementos, hacen necesaria una actuación urgente sobre la mayoría de los espacios públicos existentes, con lo que se facilitaría su recualificación y la mejora del conjunto del ámbito.

3. Unidades con potencial para el aprovechamiento de recursos territoriales infrautilizados

Las unidades con recursos ambientales se distribuyen a lo largo de toda la línea de costa y en las unidades de interior que poseen elementos de valor cultural o ambiental que pueden ser utilizados como recurso turístico complementario (A.2.5 y B.4.2).

Todas estas unidades tienen un elevado potencial, ya no solo por los recursos naturales o patrimoniales que contienen, sino por su distribución y conexión a lo largo de todo el ámbito, lo que incrementa la viabilidad de generar itinerarios para la oferta de actividades complementarias del sector turístico.

4. Unidades con potencial para la mejora de tratamiento estético y gestión de residuos de áreas comerciales

Varias unidades ambientales del ámbito de actuación, albergan en su interior edificaciones que presentan en la actualidad un estado de conservación del tratamiento de fachadas bastante deficiente, lo cual aporta un valor negativo a la calidad del paisaje de la zona.

Destacan algunas unidades que se encuentran en entornos de alta relevancia como las que se localizan en la zona del casco antiguo o anexas a la Avenida Nuestra Señora Carmen, (unidades A.2.5 y A.1.11) o afectan de forma negativa a destacables cuencas visuales (A.1.14), en cuanto a las alturas y volúmenes que presentan las edificaciones que conforman esta unidad, con respecto a las del entorno, que contribuyen a generar un efecto pantalla respecto a las visuales de las avendias colindantes.

En este sentido, se detecta en ellas, la potencialidad para ofrecer un mejor servicio al turista, mediante la renovación o adecuación del tratamiento estético general, favoreciendo así, tanto la calidad visual de las propias edificaciones y servicio, como sinérgicamente la de su entorno. De manera general, con actuaciones de mejora estética y funcionalidad de las edificaciones se puede conseguir un incremento notable de la calidad del servicio de oferta turística que ofrece el ámbito del Plan.

4.2 Evaluación de carencias y debilidades del ámbito

De la información obtenida, se concluye que los problemas urbanísticos que actualmente presenta este núcleo, son consecuencia principalmente de los siguientes factores:

- a. La falta de ejecución y conectividad entre los espacios libres.

La ordenación del plan parcial de Corralejo Playa previó gran parte de los espacios libres públicos en el interior de las manzanas, lo que en muchos casos ha conducido a una situación de ambigüedad en cuanto al uso público general. Respecto los espacios libres públicos abiertos, en el exterior de las manzanas, el plan parcial localizó grandes zonas que no han llegado a materializarse.

En caso de Geafond, aunque se trate de una urbanización con una antigüedad inferior a los quince años, gran parte de sus espacios públicos se encuentran con falta de mantenimiento o falta de ejecución. Se contempla un gran espacio libre conocido por residentes de la zona como “El Mirador” que en la actualidad se encuentra poco tratado^s, otorgando así, un aspecto inacabado a la zona.

A pesar de tener una situación privilegiada, por las vistas que proporciona del entorno, y de ser uno de los espacios libres de mayor superficie del núcleo, quedan patentes sus importantes carencias. Su falta de zonas de sombra, siendo estas prácticamente inexistentes, le resta carácter estancial, utilizándose únicamente como zona de tránsito peatonal. A esto se le une la escasez de mobiliario lo que provoca que sea poco atractivo en general para el usuario y esté infrautilizado.

Se aprecia también la falta de señalética para acceder al mismo, no apreciándose un recorrido claro en su interior que favorezca que los peatones no se pierdan.

En la redacción de los planes de Corralejo, especialmente los de Corralejo Playa y Geafond, se ha previsto la cantidad de suelo necesaria para dotar de espacios libres a las diferentes áreas, pero poco a poco las parcelas destinadas a uso residencial y turístico se han ido colmatando, mientras que las destinadas a espacios libres han sufrido poca transformación. En algunos casos han llegado a ser invadidas por edificaciones privadas y en otros han sido absorbidas como espacios verdes de uso privativo por algún complejo.

El conjunto de espacios libres del ámbito, carece de estructura interna, dentro del núcleo, que facilite la comunicación entre ellos, no siendo posible el entendimiento de cada uno como elementos de un conjunto funcional.

b. La mixticidad de usos.

En gran medida, una de las causas más importantes de la pérdida de calidad del entorno turístico de Corralejo se debe a la mezcla de usos.

La coexistencia de usos residenciales y turísticos en el ámbito de actuación, ha provocado que Corralejo tenga una imagen poco atractiva y deteriorada, a lo que hay que añadir los problemas que genera en la convivencia la mezcla desordenada de ambos usos y la falta de coherencia en la imagen que se ofrece a residentes y turistas.

Otras de las situaciones características de este hecho es la aparición de zonas comerciales en bajos de edificios, que en su diseño original no preveían esa condición. Como consecuencia se aprecian zonas comerciales con gran heterogeneidad de diseños en sus fachadas.

El sector de Geafond estaba destinado a ser una zona para albergar diversos complejos turísticos. El área se caracteriza por ser principalmente de uso mixto donde la oferta turística actual se sitúa en el límite con el área de Corralejo Playa y en contacto con el Espacio Natural Protegido de las Dunas. El residencial se entremezcla en ciertos momentos con, el turístico y el residencial turístico.

Hay que añadir que las necesidades de cada perfil son diferentes, lo cual puede generar un conflicto ya que el turista busca un lugar de descanso y se encuentra muchas veces con la vida cotidiana del residente.

c. Situación de obsolescencia.

Partiendo que la situación de obsolescencia, se define como el grado de inadecuación a la ordenación turística vigente o, en general, a la normativa que fuera de aplicación, de la funcionalidad, la seguridad,

la habitabilidad, calidad ambiental del edificio, del equipamiento turístico complementario de ocio, salud, deportivas o de esparcimiento o de las instalaciones técnicas.

En las zonas de Corralejo Playa y Corralejo Casco existen establecimientos turísticos que no cumplen con los estándares turísticos, establecidos en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre (BOC nº 204, de 15 de octubre de 2010) por el que se regulan los estándares turísticos. En este Decreto se establece la regulación de las condiciones de calidad del espacio turístico y de los productos mediante normas y estándares de densidad de alojamiento, de equipamiento, de espacios libres, de infraestructuras y servicios.

Esta situación es uno de los motivos por los que Corralejo está dejando de ser un destino atractivo para los turoperadores y turistas.

- d. La inexistencia de un paseo marítimo continuo y la escasez de accesos a la playa trasladan forzosamente el área de baño al Parque Natural de la Dunas de Corralejo, generando una presión extra sobre este espacio de gran valor ambiental y obligando al turista a desplazarse largas distancias desde su área de estancia.
- e. Oferta turística centrada casi en exclusividad en el turismo de sol y playa.
- f. Sobreoferta alojativa extrahotelera.
- g. Existencia de una “competencia interna no controlada”, es decir, se ofertan alquileres por cortos periodos de tiempo a precios muy bajos, en competencia directa con los establecimientos de alojamiento turísticos reglados. En el caso del sector de Geafond no es tan notorio, pues existen un gran número de parcelas sin ejecutar.
- h. Baja preparación y cualificación del personal laboral.
- i. Insuficiente señalización e información turística.
- j. Bajo nivel de gasto turístico en destino.
- k. El estado general de las infraestructuras viarias es inadecuada.
- l. No posee una identidad característica del núcleo.
- m. Oferta cultural deficiente.

4.3 Análisis de amenazas como destino turístico

4.3.1 Dimensiones de calidad

La calidad del destino turístico, se analiza desde el punto de vista de la satisfacción turística. Ésta se obtiene de la comparación de las expectativas que tenían los turistas sobre diversos aspectos antes del viaje y el resultado final de cómo han satisfecho estas expectativas una vez visitado el destino.

Las dimensiones analizadas para el estudio de la satisfacción turística han sido los siguientes:

1. Imagen de la zona - Información
2. Características y singularidades
3. Saturación - Masificación
4. Accesibilidad - Lejanía
5. Servicios
6. Precios
7. Garantías

Un resultado negativo del estudio de satisfacción turística constituirá una amenaza para el destino turístico.

4.3.2 Factores de calidad (elementos que aportan valor, grado y expectativas sobre un destino)

Cada una de las dimensiones de calidad anteriormente mencionada se descomponen en los siguientes factores:

1. IMAGEN DE LA ZONA
 - Marca: Corralejo Grandes Playas
 - Grado de conocimiento positivo: Elevado
2. CARACTERÍSTICAS Y SINGULARIDADES
 - Clima: árido y seco
 - Temperatura media: Máxima 24,8°C, Mínima 18,3°C (en general suaves y poco acusadas)
 - Horas de sol al año: 2.400 horas

- Paisaje: Parque Natural de las Dunas de Corralejo
 - Playas: de arena blanca y rocosa
 - Oferta lúdico paisajística, cultural y etnográfica: Baja
 - Vías públicas - entorno urbano y natural: pavimento asfáltico y estado regular
3. SATURACIÓN Y MASIFICACIÓN
- Volumen - altura de las edificaciones: se permiten hasta 4 plantas en Corralejo Casco, hasta 3 en Corralejo Playa y 5 plantas en algunas parcelas de uso turístico de Geafond
 - Tránsito rodado: Fluido y en momentos puntuales denso.
 - Concentración poblacional: 28,19 hab/Ha
4. ACCESIBILIDAD Y LEJANÍA
- Distancia y medios de transporte desde aeropuerto: 40 Km - taxi, turismo y guagua
 - Distancias interiores y movilidad peatonal: distancia máxima 4.7 km y falta de continuidad peatonal
 - Distancias a los lugares de interés turístico: fuera del municipio (museos, parque zoológico, kartings...)
 - Información - señalización: Sólo para la ordenación del tráfico de vehículos y en mal estado
 - Infraestructuras, transportes: Puerto comercial y deportivo, servicio de taxis cumple con los requisitos y servicio de guaguas con cobertura de paradas deficiente.
5. SERVICIOS
- Alojamiento y tipos: de la oferta actual existente en el núcleo aproximadamente el 60% de la oferta es de menos de 3 estrellas y además, obsoleta y homogénea
 - Restauración: 52,83% bares, 7,09% cafeterías y 38,92% restaurantes
 - Compras: 3 centros comerciales, mercadillo canario semanal y múltiples tiendas repartidas por el núcleo
 - Ocio - Deporte: Parque acuático, ocio nocturno y variedad de deportes acuáticos

- Médico - Hospitalario: Centro de salud de Corralejo, centro de día para mayores y clínica privada Brisamar

6. PRECIOS

- Precios del alojamiento: Precio medio temporada de invierno 54,79 €, precio medio temporada de verano 71,38€ y precio medio de mayo (mes de menos afluencia turística en 2009) 55,94 €
- Precio del transporte: 3,40 € desde Puerto del Rosario a Corralejo, 1.40 € desde Aeropuerto hasta Puerto del Rosario (Tiadhe 2014)
- Precios de los servicios:
 - Baku Water Park: 20 €/adulto
 - Curso de Surf: 220 €/por persona (precio estimado 2014)
 - Inmersión de buceo: 40 €/inmersión
 - Viaje en embarcación de recreo: 10 €/adulto

7. GARANTÍAS

- Seguridad Ciudadana: 90,13 % de los turistas encuestados opinan que Corralejo es un lugar seguro para visitar
- Protección - respuestas ante reclamaciones del turista: Existe una oficina de turismo en el núcleo pero no oficina de atención al turista de la Policía municipal
- Amabilidad - empatía: 76,15 % de los residentes opinan que la convivencia con los turistas es buena o muy buena
- Profesionalidad: Alta rotación laboral y bajo perfil formativo

4.3.3 Ámbitos de responsabilidad para mejorar la calidad percibida en la zona propuesta

A partir del estudio de encuestas realizado, en el que se recoge la opinión de los usuarios (residentes y visitantes) a continuación se expone de manera ordenada de mayor a menor importancia las actuaciones que más urgen solventar; estas actuaciones están ordenadas según el grado de conservación, la relevancia de la propia variable y la opinión de los usuarios.

Prioridad	Dimensiones	Municipal	Privada
1º	Escasez en la oferta cultural y de ocio		
2º	Escasez de servicios e infraestructuras vinculadas a las playas (Balnearios, aseos, duchas, etc.)		
3º	Deficiencias en la accesibilidad de Personas de Movilidad Reducida (en espacios públicos y privados)		
4º	Carencias en la dotación de Espacios Libres públicos		
5º	Calidad y servicio en restauración/hostelería (mala comida, poca variedad)		
6º	Atención al público: descuidada, poco profesional		
7º	Bajos niveles de iluminación de los espacios públicos		
8º	Baja calidad en el diseño de las edificaciones (edificaciones en mal estado, construcciones paradas, etc.)		
9º	Altos niveles de ruidos, procedentes tanto del tráfico rodado como de locales de ocio nocturno.		
10º	Falta de limpieza en el entorno urbano, depósitos de basura en mal estado, basuras en playas, etc.		
11º	Precios elevados		
12º	Insuficiencia del servicio de transporte público		
13º	Mal estado de aceras y calzadas		
14º	Molestias por malos olores de aguas residuales		
15º	Poca calidad en la oferta de comercios y productos a la venta		

4.4 Definición de fortalezas y debilidades del núcleo

A continuación se identifican fortalezas y debilidades del producto turístico de Corralejo.

Puntos fuertes:

- Buena y variada oferta complementaria destinada al deporte náutico (Surf, centros de buceo, vela y pesca de altura entre otros).
- Cuenta con centros comerciales con gran variedad de dotaciones y pequeñas tiendas a lo largo del núcleo.

- Los gerentes de los centros comerciales intentan desarrollar actividades de ocio dentro del propio centro que se adapten a las necesidades y gustos de los turistas.
- Amplio potencial de recursos turísticos, el ámbito posee kilómetros de playas arenosas que forman un parque natural. Las playas están expuestas al viento y se convierten así en el sitio ideal para desarrollar actividades que requieren aguas de mayor oleaje.
- Cuenta con conexión marítima con Playa Blanca, Lanzarote.
- Los turistas perciben de Corralejo gran calidad en sus playas y dunas, tranquilidad, sol y buen clima.
- Alta fidelidad con el destino (el 77,55% de los encuestados admite que seguro o probablemente vuelva a Corralejo)
- Infraestructuras de comunicaciones y abastecimiento de agua adecuadas.

Aspectos mejor valorados por los turistas	
Tiene parques y áreas naturales muy bellas	71,77%
Su gastronomía es rica y variada	76,87%
Dispone de una gran belleza paisajística	79,25%
En general, existe una buena relación calidad/precio	79,93 %
El alojamiento disponible es de calidad	82,99 %
Es un lugar tranquilo	86,39 %
Dispone de numerosas facilidades para ir de compras	86,73 %
Presenta un fácil acceso desde otros destinos	86,73 %
Los habitantes son amables y hospitalarios	89,80 %
Es un lugar seguro para visitar	90,14 %
Las playas son atractivas	92,52 %
Su clima resulta agradable	96,94 %

Puntos débiles:

- Pérdida de valor y encanto del destino debido a la masificación turística.
- Oferta turística centrada casi en exclusividad en el turismo de sol y playa.

- Sobre oferta alojativa extrahotelera homogénea.
- Existencia de una “competencia interna no controlada”.
- Obsolescencia de los inmuebles de los establecimientos extrahoteleros en Corralejo Playa y Corralejo Casco, tanto en prestaciones como en servicios.
- Baja preparación y cualificación del personal laboral.
- Mezcla de usos residencial y turístico, lo que conlleva una pérdida de calidad de la oferta como destino turístico.
- Falta de apertura de los complejos turísticos al exterior, con escasa integración en el entorno.
- Ausencia de información de oferta complementaria patrimonial, a pesar de existir a poca distancia elementos patrimoniales de interés, edificaciones de carácter civil como molinos y hornos de cal así como iglesias y otras edificaciones que podrían articular los mimbres de una ruta cultural turística.
- Disminución del gasto en destino.
- Falta de elementos de localización dentro del entorno
- Estado general de las infraestructuras viarias negativo.
- No refleja una identidad propia y sigue el guión de otros destinos maduros de sol y playa.

La valoración que realizan los turistas de Corralejo se muestra a continuación en una tabla con aquellos aspectos mejor y peor valorados por los visitantes (expresados vía encuestas). Dicha tabla ofrece los resultados en forma porcentual.

Aspectos peor valorados por los turistas	
Actividades culturales de interés (festivales, conciertos, celebraciones populares)	60,88%
Dispone de ofertas culturales para visitar (museos, monumentos históricos...)	57,14%
Posee una gran diversidad de flora y fauna	52,72%

Conjuntamente con la valoración por parte de los turistas se ha considerado de gran interés añadir la de los residentes, con el fin de averiguar su opinión acerca del núcleo.

Aspectos peor valorados por los residentes	
Estado de las aceras	86,15%
Estado en las zonas verdes y parques	80,77%
Importancia que tiene para usted el turismo	80,00%
Iluminación	73,85 %
Estado de viario	71,54 %
Cuidado y limpieza pública	70,77 %
Actividades y centros de ocio	69,23 %
Alcantarillado	67,69 %
Infraestructuras urbanas (mobiliario urbano, etc.)	66,92 %
Contaminación acústica nocturna	63,85 %
Actividades y centros culturales	63,08 %
Recogida de basura orgánica	62,31 %
Infraestructura eléctrica	61,54 %
Recogida selectiva de basura reciclable	57,69 %
Seguridad ciudadana	56,92 %
Contaminación lumínica	56,15 %
Contaminación diurna	53,08 %
Convivencia con los turistas	82,31 %
Calidad del mar	82,31 %
Zonas comerciales	73,85 %
Contaminación atmosférica	65,38 %
Comunicaciones (Internet, coberturas móvil, etc.)	63,08 %
Abastecimiento de agua	61,54 %
Actividades y centros deportivos	55,38 %
Medios de transporte público	52,31 %
Integración de la zona turística en su entorno	51,54 %

4.5 Diagnóstico de los establecimientos turísticos alojativos

Teniendo en cuenta la realidad del ámbito se ha realizado un análisis de los establecimientos turísticos del mismo vinculado a la legislación vigente en materia de renovación, que permita obtener una serie de conclusiones sobre la oferta turística actual de Corralejo; considerando los siguientes parámetros: categoría y antigüedad de los establecimientos alojativos, y ocupación y densidad de parcela.

Según el modelo previsto en el PIOF, todos los establecimientos con categoría inferior a cuatro estrellas de modalidad hotelera y los establecimientos de modalidad extrahotelera con categoría inferior a tres estrellas puedan ser susceptibles de reconversión o sustitución, para alcanzar la categoría mínima prevista. En la totalidad del ámbito de Estudio del presente PMM de Corralejo, 34 establecimientos extrahoteleros tienen una categoría inferior a 3 estrellas y 4 son los establecimientos hoteleros con categoría inferior a 4 estrellas.

En relación a la antigüedad de los establecimientos del ámbito, se han determinado dos parámetros de análisis, tomando como referencia la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias. De este modo se distinguen, por una parte, los establecimientos con una antigüedad comprendida entre los 10 y los 14 años, y por otra, los que cuentan con una antigüedad igual o superior a 15 años.

Dentro del ámbito de estudio, diferenciamos por áreas la antigüedad mencionada en el apartado anterior: en el área de Corralejo Casco la totalidad de los establecimientos alojativos tienen una antigüedad igual o superior a los quince años, disminuyendo tal porcentaje en Corralejo Playa aproximadamente a un 75 %. Por su parte, en Geafond, sólo dos de los establecimientos tienen una antigüedad entre diez y catorce años.

En cuanto a la densidad de parcela por plaza de cada uno de los establecimientos, y de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/2013, se analizan tres parámetros. Por un lado se refleja las parcelas donde la densidad es inferior a 50 m² por plaza, y que por lo tanto no pueden incrementar el número de plazas alojativas. Por otro lado, la densidad entre 50 y 60 m² por plaza señala los establecimientos que pueden aumentar el número de plazas siempre y cuando este aumento no suponga una densidad inferior a los 50 m². Por último, la densidad superior a los 60 m² por plaza muestra los establecimientos que, son susceptibles de aumentar el número de plazas mientras la densidad final no sea inferior a los 60 m² por plaza.

A partir de este análisis se concluye:

- Que los establecimientos con una densidad menor a los 50 m² se encuentran concentrados en Corralejo Casco.

2º Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo

- En Corralejo Playa, aproximadamente un 40% de establecimientos poseen densidades entre 50 y 60 m² o incluso superior a 60 m².
- En el área Geafond se ubican establecimientos turísticos que presentan una densidad mayor de 60 m² por plaza.