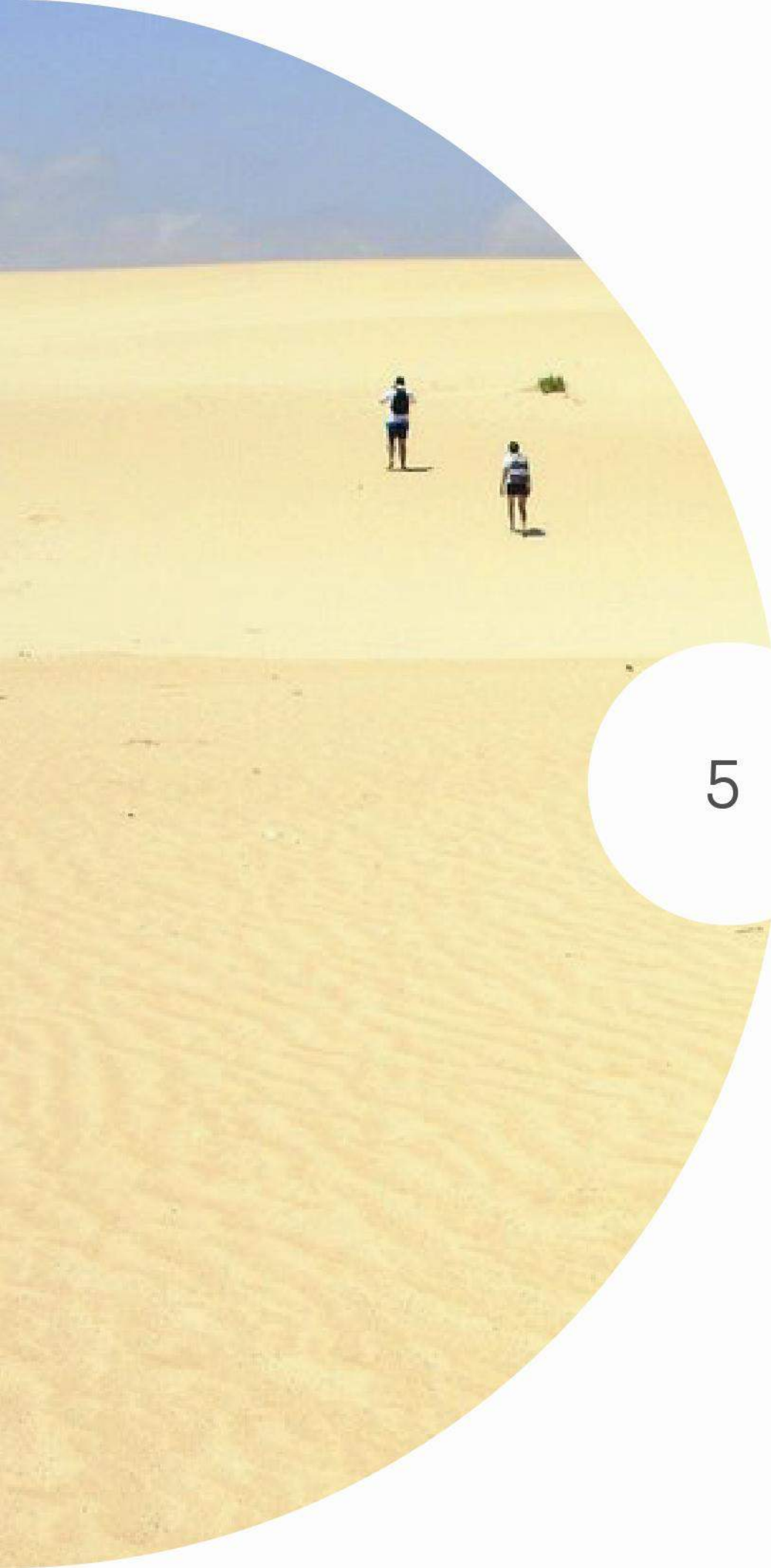




5

estrategia

5. ESTRATEGIA

5.1 Criterios y objetivos

5.1.1 Criterios y objetivos ambientales

Partiendo de la premisa de la necesidad de intervenir en el entorno urbano del núcleo turístico de Corralejo el presente documento recoge criterios y objetivos de carácter ambiental como ejes estructurales para el desarrollo de las actuaciones derivadas de la ordenación propuesta por el Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector turístico de Corralejo:

- a. Responder a la necesidad del ámbito territorial de abordar acciones encaminadas a la rehabilitación de su espacio urbano-turístico, en el marco ambiental, social y paisajístico, de modo que repercuta en la mejora de la imagen turística.
- b. Incrementar el bienestar de los residentes y visitantes del área turística a través del desarrollo de la calidad ambiental y paisajística.
- c. Contribuir a una ordenación racional del ámbito territorial, incidiendo en la organización espacial de los usos residencial y turístico en suelo urbano, con objeto de evitar que su coexistencia no ordenada genere conflictos de funcionalidad.
- d. Garantizar la protección y conservación de los elementos o zonas con interés geológico o geomorfológico.
- e. Potenciar la calidad visual del paisaje del espacio urbano, evitando la localización de elementos y actividades que la deterioren.
- f. Preservar el ámbito urbano del deterioro ambiental provocado por el vertido de escombros, basuras, chatarras y de cualquier tipo de sustancia contaminante, mediante la adopción de medidas orientadas a la eliminación de los impactos que pudieran derivarse del desarrollo de los usos previstos.
- g. Garantizar la protección y conservación de las zonas verdes, de la flora y fauna relevante y de los elementos con valor cultural, especialmente aquellos que puedan afectar al Parque Natural de Corralejo
- h. Fomentar el atractivo turístico propio de la zona, preservando su identidad y las características propias del paisaje, restaurando paisajísticamente las áreas degradadas, integrando

paisajísticamente los productos turísticos, poniendo en valor la planta turística, y propiciando la renovación o rehabilitación de los alojamientos en consonancia con los valores naturales del entorno.

5.1.2 Criterios y objetivos socioeconómicos y urbanísticos

A continuación se expondrán los criterios urbanísticos y socioeconómicos que han derivado de la diagnosis realizada en el ámbito de Corralejo.

Criterios y objetivos Urbanísticos:

- a. Dotar al núcleo turístico de identidad a través de reforzar los elementos singulares y distintivos del entorno de Corralejo; los Volcanes y las Dunas se constituyen como los elementos naturales necesarios para lograr este fin.
- b. Dotar al núcleo turístico de una red conectora que relacione el ámbito de Geafond con Corralejo Playa, de manera que se genere una interrelación y potenciación del espacio urbano.
- c. Dotar al ámbito de centros de actividad generadores de multifuncionalidad y movilidad que funcionen como polos de atracción y dinamizadores, creando una red potente de piezas urbanas que revaloricen el conjunto del sistema urbano.
- d. Definir un modelo destinado a revitalizar la ciudad turística apoyado en la diversificación de la oferta y puesta en valor de los recursos naturales.
- e. Mejorar la accesibilidad y funcionalidad del núcleo, en el que el visitante verá favorecida su orientación, así como la percepción última de su experiencia que será de confort y bienestar.
- f. Conectar y propiciar la continuidad de todo el espacio turístico facilitando la conexión de los tres sectores, de forma que el visitante perciba un contexto del destino que mejore su experiencia.
- g. Relacionar espacialmente todos los sectores de actuación con el mar, considerando la costa como el valor natural más importante por su atractivo para el turismo.
- h. Recualificar el espacio de uso público como estrategia de diversificación del espacio de ocio y oferta de servicios que incremente la calidad de la ciudad turística.
- i. Mejorar la red viaria y peatonal, dotándolas de las condiciones necesarias para que el paseo sea agradable añadiendo elementos de sombra y que posibiliten la estancia o el reposo, lo que otorgará valor al núcleo haciéndolo capaz de atraer capital.

- j. Mejorar el alumbrado público, tanto en la calidad de los elementos como en la cantidad de la iluminación y proponer un mobiliario urbano que dé una imagen ordenada y de calidad del conjunto.
- k. Mejorar la accesibilidad para personas de movilidad reducida en espacios de uso público y fomentarlo en espacios privados, para promocionar el destino como accesible.
- l. Recuperar los espacios colonizados por el automóvil haciendo que el peatón sea el usuario protagonista del viario público, proponiendo aparcamientos disuasorios.
- m. Crear una red de carriles bici que sirva para fomentar el uso de este medio de transporte y ocio y facilite los desplazamientos dentro del ámbito de actuación.
- n. Mejorar la red de transporte público asegurándose un cambio sustancial en la accesibilidad y funcionalidad del núcleo.
- o. Mejorar la conexión y uso de los espacios libres públicos, mediante su puesta en valor, e integrarlos en un sistema que posibilite la unión de los distintos sectores que conforman la Zona Turística de Corralejo.

Criterios y objetivos socioeconómicos:

- a. Especializar usos por áreas, de manera que se divida territorialmente los usos turísticos de los residenciales, de manera que se garantice la pervivencia del suelo turístico en aquellos suelos que posean una mejor aptitud turística y consecuentemente se consiga una mejora en la calidad de las zonas turísticas.
- b. Mejorar la calidad de los establecimientos turísticos favoreciendo su incremento de categoría a través de los incentivos a la renovación y rehabilitación, así como, mejorar e incrementar la oferta complementaria existente.
- c. Mejorar la calidad y el valor del destino, de manera que se realice una apuesta de futuro hacia una revitalización del modelo mediante estrategias de renovación.
- d. Mejorar el producto turístico ofrecido a través de la diversificación de la oferta complementaria, introduciendo nuevas actividades recreativas y equipamientos, dotando al núcleo de un mayor atractivo para el turista y que complemente el producto "Sol y playa".
- e. Dotar al ámbito de actuación de una imagen de marca distintiva y potente que favorezca su reconocimiento y promoción.

- f. Atraer a un turista con un perfil de mayor renta disponible, lo que provocará un incremento del gasto y reactivar el núcleo.
- g. Promover y facilitar la mejora de las condiciones de competitividad de las áreas comerciales y servicios existentes y adaptarlos a una nueva imagen de calidad.

5.2 Modelo Turístico

5.2.1 Introducción

La definición del modelo turístico en Canarias, de conformidad con lo establecido en la Directriz 6 de las directrices de ordenación del Turismo de Canarias (DOT), aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de Abril, deberá llevarse a cabo atendiendo a los siguientes principios:

1. El cambio en los modos de producción y gestión que permitan la paulatina implantación de un nuevo modelo de desarrollo turístico, apoyado en la renovación de la oferta turística existente y en el incremento de la competitividad del destino mediante el aumento de la calidad y la diversificación de los productos.
2. El nuevo modelo turístico fomentará, reforzará y facilitará el comportamiento sostenible de los turistas, promocionando especialmente los atributos y compromisos de sostenibilidad de las Islas Canarias como destino turístico a fin de que los operadores que gestionan el mercado, introduzcan y desarrollen las mejores prácticas tendentes a la consecución de dicho objetivo.
3. La planificación turística orientará adecuadamente el desarrollo del modelo, conforme a los requerimientos del mercado, la demanda y los retos planteados por los destinos competidores, así como fomentar actuaciones con objeto de posicionar la oferta canaria más cohesionada y cercana a la demanda y los mercados emisores y propiciando alianzas estratégicas con este objetivo. Los instrumentos de ordenación desarrollarán la dimensión territorial del modelo conforme a las determinaciones de dicha planificación.
4. La dimensión territorial del modelo se define también mediante los objetivos y criterios establecidos en las Directrices de Ordenación General .y en particular, el uso eficiente del suelo como recurso y conservación de los suelos con valores actuales o potenciales, la contención de la extensión urbana, la reutilización del suelo ocupado y de acuerdo con las especificidades del espacio turístico, el incremento de la complejidad y calidad de los núcleos
5. Un destino turístico competitivo y sostenible exige un entorno urbano y natural de calidad, adaptado al uso turístico y al disfrute del tiempo libre, y es incompatible con actividades o actuaciones que lo

deterioreen o reduzcan su atractivo, por lo que los espacios turísticos cobran una importancia estratégica y han de ser regulados de forma integrada.

6. La materialización del nuevo modelo habrá de ser protagonizada fundamentalmente por el sector privado, estableciendo a tal efecto las administraciones públicas canarias los cauces adecuados para su participación efectiva en el diseño de las políticas, estrategias e instrumentos que corresponde formular a las administraciones públicas. La coordinación entre el sector privado y el público, y de las administraciones entre sí es requisito para el desarrollo eficiente de las actuaciones y la consecución de los objetivos enunciados.

7. La producción y explotación de la oferta turística debe adecuarse a los intereses de la sociedad canaria, a las condiciones naturales y a la prosperidad económica del archipiélago.

Partiendo de la situación actual y tomando como referencia de los anteriores principios, la planificación y ordenación de la materia, de conformidad con lo establecido en la DOT 7, deberá orientarse a la consecución de los siguientes fines:

- El incremento de la rentabilidad de la actividad turística, en términos de aumento del gasto y del ingreso medio por estancia, en vez del incremento del número de visitantes.
- El beneficio para la población residente, impulsando las actividades con mayor generación de empleo y vinculación con las empresas locales.
- La diversificación de la oferta, a través de productos que permitan captar nuevos segmentos de mercado.
- La diferenciación de la oferta, apoyando los elementos más vinculados a los valores autóctonos.
- La adaptación y mejora de la oferta actual, estableciendo mecanismos que permitan adecuar los establecimientos y los modelos de gestión y servicios ofertados a los requerimientos del mercado.
- La gestión integral del destino turístico que, impulsada por las administraciones y con la participación de los agentes económicos y sociales, tenga por objetivo final la satisfacción del visitante.
- La conservación de los recursos naturales insulares, como objetivo propio del sector.

A tenor de lo establecido en la DOT 7.2, para la implantación de un nuevo modelo turístico deberá tenerse en cuenta los criterios:

1. Reorientar las iniciativas hacia la rehabilitación del espacio turístico consolidado y la renovación de la planta alojativa existente, ordenando e incentivando el tránsito hacia la nueva orientación.
2. La determinación de los ritmos y límites de crecimiento de la zona turística deberá realizarse en función de la capacidad de carga de cada sistema insular, armonizando la expansión de la oferta con el desarrollo del resto de los sectores económicos, con la consecución del equilibrio social y con la previa o simultánea implantación de infraestructuras, servicios y equipamientos.
3. La ordenación de la actividad turística ha de contribuir a la mejora de la calidad de vida de la población, su bienestar social y la conservación de sus signos de identidad cultural, favoreciendo la integración de la actividad en el entorno económico, cultural, social y ambiental de la isla, el municipio y el núcleo turístico de Corralejo.
4. La ocupación del suelo con destino turístico deberá contar con las infraestructuras, equipamientos y servicios con calidad y capacidad adecuadas para satisfacer las necesidades de la población y de la actividad turística, de acuerdo con las características naturales del territorio y la calidad de los productos ofertados.
5. La sostenibilidad de los establecimientos turísticos constituye un elemento esencial de la sostenibilidad del producto y del destino turístico, por lo que se fomentará y regulará la utilización en el sector de las nuevas tecnologías orientadas al reciclaje, al ahorro energético y de agua y a la correcta gestión de los residuos.
6. La profesionalización de la gestión turística y la implantación de modelos avanzados de gestión pública y privada, constituyen requisitos para el éxito de la implantación del modelo, en especial en relación con la renovación de la oferta de alojamiento.

5.2.2 Retos de los productos turísticos

Con el fin de impulsar las mejoras necesarias y potenciar la cooperación y representación de las iniciativas pública y privada en materia de turismo nace el Consejo Español del Turismo (CONESTUR), compuesto por administraciones públicas con competencias en turismo, empresarios, trabajadores y profesionales que inciden en la actividad turística.

El Pleno del Consejo Español de Turismo acordó la realización de un ejercicio de revisión estratégica, fijando como horizonte de referencia el año 2020. Surge así el Plan del Turismo Español Horizonte 2020, impulsado por el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio y realizado por el propio sector turístico.

Desde sus inicios, el Comité Plan del Turismo Español Horizonte 2020 recoge la estrategia a medio y largo plazo para afrontar con éxito los retos del sistema turístico español en un proceso que ha permitido construir una solución.

A este respecto se plantean, a nivel nacional una serie de retos para mejorar la competitividad en el sector turístico:

1. Mejorar las metodologías y herramientas de soporte a la planificación turística y su traslación a la ordenación territorial y urbanística.
2. Adaptar a las nuevas tendencias el diseño, desarrollo y comercialización de los productos turísticos de los nuevos destinos emergentes.
3. Adecuar los sistemas de gestión y comercialización de las empresas turísticas a las necesidades del nuevo entorno.
4. Mejorar la presencia en mercados lejanos y segmentos de valor en los mercados europeos.
5. Establecer una estrategia de retención y fidelización de la demanda actual, especialmente de los españoles.
6. Romper la fuerte estacionalidad de los flujos turísticos.
7. Adaptar el modelo de gestión de recursos humanos para mejorar la capacidad de atraer y retener el talento.
8. Mejorar el entorno competitivo:

Estudiando el tipo de turismo incidente en Corralejo, se observa claramente que el predominante es el turismo de sol y playa y, como consecuencia de éste, el turismo familiar. Por ello, el núcleo turístico debe afrontar los siguientes retos:

- Mejorar en aquellos aspectos que los turistas peor valoran del turismo de sol y playa: calidad paisajística y medioambiental, masificación y pérdida de identidad.
- Mejorar los niveles de servicio en todas las actividades turísticas implicadas en el producto sol y playa.
- Abordar la adaptación del sector a los nuevos canales de comercialización y avanzar en el conocimiento y gestión de las relaciones con el cliente.
- Separar el uso turístico del residencial

- Incrementar la concienciación por la calidad paisajística y medioambiental como recurso para la mejora de la oferta turística del ámbito.
- Apostar por un turismo sostenible que evite la masificación y sus efectos negativos sobre el entorno ambiental, contribuyendo a propiciar la recuperación de la identidad del destino.
- Rehabilitar y mejorar las infraestructuras, las muestras obsoletas, o en su defecto ajustar la calidad – precio.

5.3 Líneas estratégicas

Formular una estrategia general de intervención requiere básicamente una selección de acciones, y el criterio para ello ha de ser la capacidad inductora de regeneración y recualificación, esto es, la búsqueda y aprovechamiento de externalidades de cada actuación-inversión.

Es preciso tener presente que el motivo de la intervención de rehabilitación y modernización del espacio turístico es evitar el declive. Este enfoque es el que legitimará la acción pública ante los actores - públicos y privados- que deben involucrarse necesariamente para el logro de los objetivos, y consecuentemente será el criterio principal de relevancia para el filtraje y prioridad de las actuaciones.

Para llevar adelante este enfoque es necesario:

- a) La delimitación de actuaciones de transformación urbanística que, de conformidad con el artículo 14 de la Ley de Suelo, permitan, mediante el cobro de plusvalías generadas por los incentivos admitidos desde este Segundo Plan de Modernización, obtener las dotaciones necesarias y proceder a la mejora de las infraestructuras existentes, para cumplir con el objetivo de la recualificación del entorno urbano turístico así como la renovación turística. de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/2013
- b) Ordenar las intervenciones de acuerdo con un esquema de estrategia director, que no necesita ser una figura jurídica vinculante, sino un plan abierto en su preparación y en su proceso de aplicación, público y capaz de ilustrar, para explicar bien, los objetivos y las acciones seleccionadas.
- c) Una selección de las intervenciones de corto, medio y largo plazo acorde con los recursos disponibles y los que se presumen accesibles, con sentido de la oportunidad en cuanto a la factibilidad de ejecución de cada acción.

- d) La estrategia debe enunciarse de modo comprensible y fácil de comunicar, así como los criterios de preferencia acordes con los efectos positivos esperados de cada acción o proyecto. De aquí surgirá la idea general o idea-fuerza que ha de difundirse sobre lo que se pretende, relacionadas con cada actuación, capaces de comunicar su interés y su influencia en la calidad del territorio turístico.

De acuerdo con este enfoque se propone la estrategia como planeamiento abierto, que se va cerrando y consolidando jurídicamente conforme se cierran acuerdos de ejecución viables que se incorporan en el Segundo Plan de Modernización

Las líneas estratégicas del Segundo Plan de Modernización continúan la “hoja de ruta” establecida en el Primer Plan de Modernización cuyo desarrollo se considera necesario para el futuro del destino turístico y para la implantación del modelo propuesto en este Plan.

Dado el marco temporal del Segundo Plan de Modernización de Corralejo y el carácter de inmediatez de las acciones, las intervenciones en espacio público recogidas en la Normativa de este Plan tienen carácter prioritario, mientras que el resto de acciones del presente epígrafe tienen carácter indicativo.

5.3.1 Apuesta por una ciudad turística con calidad e identidad en coherencia con el modelo propuesto

Para conseguir una identidad única y distinguida se pretende potenciar la relación del núcleo turístico con su entorno, con las dunas, los volcanes y el mar.

Se apuesta por dar protagonismo al espacio público, que será el que cree una conexión con el paisaje mediante visuales y la materialización de los mismos con un lenguaje único y reconocible que sirva para establecer vínculos entre el núcleo turístico y el contexto en el que se encuentra.

Este Plan se centra principalmente en la rehabilitación de los espacios libres públicos, completando las actuaciones ya propuestas en el Primer Plan de Modernización en las vías públicas, articulando así un nuevo conjunto de intervenciones que consoliden el modelo.

El nuevo modelo debe estar pensado para el nuevo turista y sus necesidades: descanso, personalización, salud, sostenibilidad, etc.

Es importante que el turista disfrute de una experiencia vacacional a su medida.

5.3.2 La ordenación y la gestión de Corralejo desde una concepción integral e integrada

El área de estudio ha tenido una evolución dispar a lo largo de los últimos cincuenta años, generando una morfología urbana claramente diferenciada entre las distintas partes, sin un lenguaje común que las unifique, a lo que hay que sumarle la importancia de mejorar la calidad tanto del espacio público como turístico. Así pues, se hace necesario realizar una ordenación desde una concepción integral en base a

un conjunto de ideas urbanísticas y proyectuales, donde se establezca un objetivo claro y definido de las necesidades y potencialidades del turista como protagonista de la vida, el uso y el disfrute de Corralejo, para así desarrollar el hábitat urbano. A esto hay que sumarle los valores naturales y ecológicos propios del lugar (como son el Parque Natural de las Dunas de Corralejo, los volcanes y vegetación propia de la zona), para integrarlos y potenciarlos desde la ordenación del área, generando un núcleo turístico de oportunidades para el usuario al regenerar la oferta turística y la vida urbana.

La ordenación presenta diversas soluciones a problemas tan significativos que hacen obligatorio un planteamiento de forma integral e integrada con el escenario en el que se desarrolla, persiguiendo los siguientes objetivos:

- Mejorar el espacio turístico, asegurando su competitividad, calidad y sostenibilidad. Dar prioridad a la calidad ambiental, aprovechando desde la ordenación la oportunidad de unificar y mejorar el sistema de conexiones, mediante el tratamiento y modificación del viario, que a su vez establece una relación directa con el sistema de espacios libres del lugar, planteando en estos un tratamiento que unifique y mejore la calidad de las zonas verdes, potenciando el protagonismo del espacio dunar y los volcanes que envuelven al área de estudio, convirtiendo así a Corralejo en un núcleo turístico que ofrezca nuevos elementos de relación social y potencialidades en la vida de los turistas.
- Trabajar con elementos de mobiliario urbano y pavimentos para construir un lenguaje único y reconocible que sirva para establecer conexiones entre núcleo turístico y el contexto en el que se encuentra, con el diseño de elementos y de espacios que junto con los que la propia naturaleza produce contagien de actividad el resto del núcleo y que se produzca de forma natural la relación entre el borde y el interior de la trama.
- Fomentar la aparición de nuevas perspectivas que resalten los valores paisajísticos y ambientales de Corralejo, aprovechando las características significativas del ámbito estudiado en este documento.
- Especialización, diversificación y enriquecimiento de la oferta turística: desarrollando nuevos productos, actualizando, mejorando y reposicionando los ya existentes. Promoviendo la rehabilitación de los establecimientos turísticos desde el punto de vista estético, funcional y de gestión, pues la revitalización de los establecimientos otorgaría al núcleo una oferta de calidad apetecible para el visitante, forjando que el núcleo crezca económicamente y mejorando la acceso al mercado del producto turístico.
- Crear el entorno normativo óptimo para la creación y desarrollo de negocios turísticos competitivos e innovadores y desarrollar una cultura de la cooperación entre administraciones y con el sector privado, con el fin de lograr la satisfacción del cliente y el éxito del negocio a través

de incorporación a nuestro sistema turístico de la innovación, el conocimiento y la captación y desarrollo del talento.

Todo ello para conseguir mejorar el valor ofrecido al cliente a través de experiencias turísticas que diferencien y desarrollen el posicionamiento del núcleo como destino turístico, fortaleciendo el trato con el cliente y su grado de satisfacción como los principales factores de fidelización.

5.3.3 Estrategias para la ordenación del espacio público y privado en Corralejo

El presente Plan retoma la estrategia planteada en el Primer Plan de Modernización, el cual apuesta por que la potente naturaleza del entorno de Corralejo forme parte del espacio urbano y caracterice sus espacios públicos. El modelo planteaba diversas intervenciones en espacios libres públicos, en viario y en la costa, apoyándose en una zonificación de los usos turístico y residencial, y una estrategia de movilidad para conseguir potenciar la movilidad peatonal frente a la de tráfico rodado, en el ámbito del Plan Parcial de Corralejo Playa.

El segundo Plan de Modernización busca reforzar la mencionada estrategia del primer Plan, de poner al núcleo turístico en contacto con la naturaleza que lo rodea. A través de un análisis más amplio del entorno del núcleo, se pretende dar importancia, además de a las **dunas** y al **mar**, al **vetusto paisaje volcánico** de Fuerteventura, que hasta ahora ha sido relegado al ostracismo, y cuyo valor ambiental y cultural se convierte en un nuevo atractivo turístico para Corralejo. Respecto a éste, el área de Geafond cobra vital importancia ya que se convierte en el nexo de unión entre el paisaje volcánico, Corralejo y las dunas.

DUNAS Y VOLCANES A TRAVÉS DE LOS ESPACIOS LIBRES

Siguiendo el principio axiomático de los planes de modernización, como es la renovación del espacio público, este Plan propone la **recuperación de los espacios libres** de Corralejo, consiguiendo con ellos, una oxigenación de la trama, una puesta en valor de los valores naturales y elementos iconográficos del territorio, y la potenciación de atractivos turísticos urbanos que en la actualidad se encuentran en un estado latente.

Corralejo cuenta con pequeños espacios libres que, en el Plan Parcial Corralejo Playa, se sitúan principalmente en el interior de manzanas y con otros de gran superficie en el Plan Parcial de Geafond.

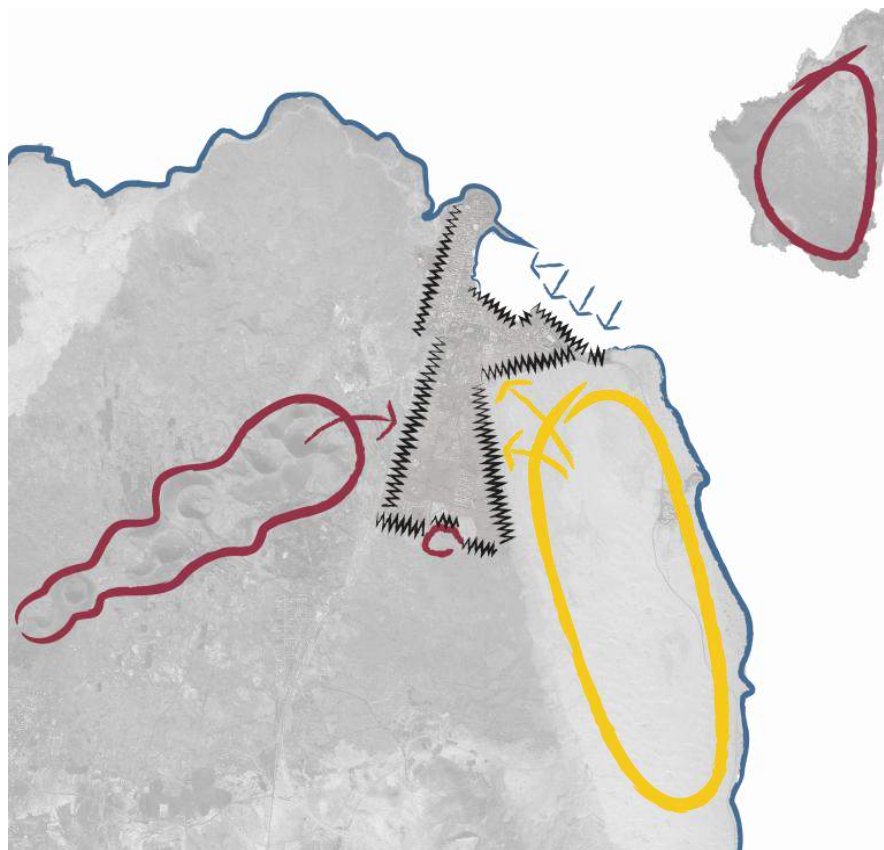
Los **espacios libres del Plan Parcial de Geafond**, por su superficie, situación y topografía serán los principales conectores de Corralejo con el paisaje interior de Fuerteventura, una espectacular alineación de volcanes existentes entre el cercano pueblo de Lajares y Corralejo y cuya continuación en la distancia, es el Islote de Lobos.

El modelo plantea la conexión de todos estos espacios libres públicos, desde los situados en el Plan Parcial Corralejo Playa, hasta el gran parque urbano de Geafond y la Montaña del Cuervo que se convierten en elementos a destacar como nueva atracción turística.

EL CONTACTO DE LO URBANO CON EL MAR

Es en la franja costera, donde la conexión con el mar debería ser más evidente. Esto no se produce debido a que parte del litoral se encuentra invadido por la edificación privada, dificultando la conectividad y las visiones al mar. Además, los accesos a la costa son deficientes, tanto por su dimensionamiento como por su acondicionamiento, más pensado para el tráfico rodado que para el peatón. Por ello, el modelo busca conseguir una adecuada conectividad entre el espacio urbano y el litoral, potenciando las conexiones transversales a la costa, facilitando la orientación dentro de la trama y creando espacios más amables y dirigidos al peatón.

Asimismo, el modelo pretende crear **espacios de conexión entre lo urbano y lo natural**, recuperando para el peatón los espacios públicos, regenerando el paisaje y creando nuevas formas de relación con el entorno.



Problemática: El núcleo no se relaciona con los potentes elementos naturales existentes en su entorno, ya que sus bordes suponen una fractura entre lo urbano y lo natural



Islote
de
Lobos

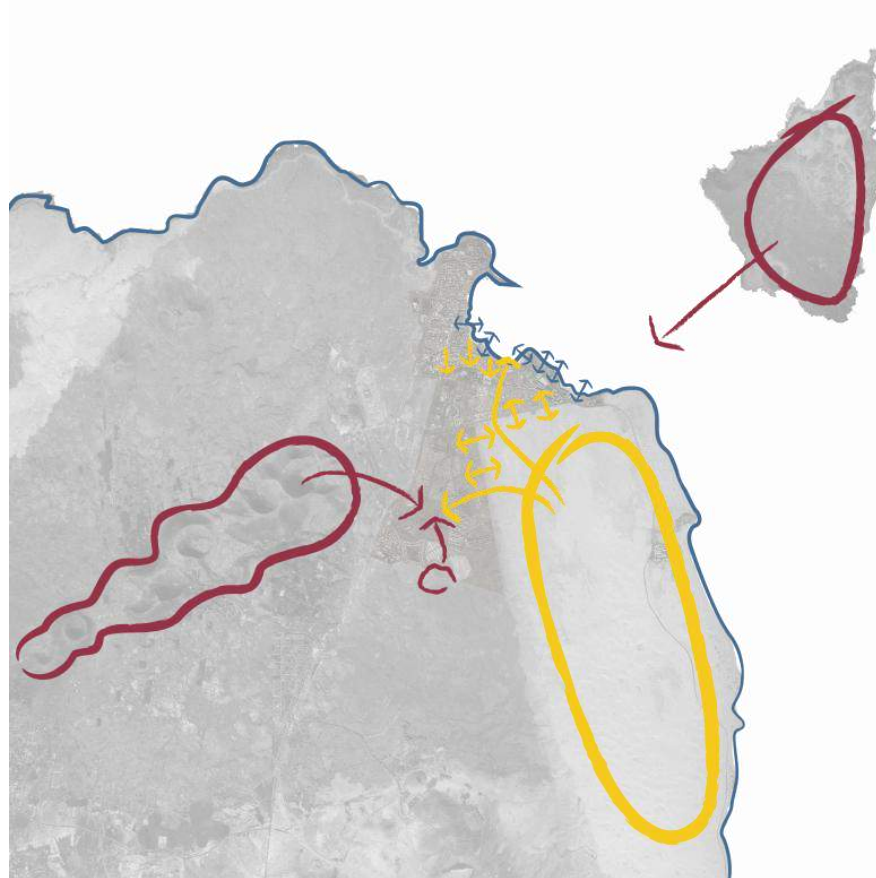
Malpaís
de
Mascana

Montaña
del
Cuervo

Volcanes de Corralejo

Dunas de Corralejo

El entorno que lo inspira



Modelo: El entorno se "introduce" en el interior de la trama urbana, diluyendo los bordes y configurando sus espacios libres

Mediante diferentes recursos proyectuales, se pretende materializar el concepto principal del modelo turístico, reforzar las relaciones entre el entorno natural y el espacio urbano de Corralejo.

El uso de **un mismo lenguaje formal** es uno de estos recursos, que se plasma en trazas curvas y materiales que rememoran las dunas, el paisaje volcánico y el mar. El uso de una plástica homogénea y evocadora que pretende conseguir relacionar tanto los diferentes espacios libres como las vías públicas con el entorno.

Asimismo, la relación naturaleza - espacio urbano se hará física a través de la concatenación de los espacios libres y vías públicas que configuran una red. Esta red engloba las áreas de potencial turístico

del núcleo, incluyendo los espacios libres públicos de la zona sur, como la Montaña del Cuervo, el parque urbano de Geafond y los bordes de contacto con las Dunas de Corralejo, así como los localizados en el interior de manzanas en la zona de Corralejo Playa, borde este de la calle Lanzarote y el situado en contacto con la franja litoral. En suma, es una **red de conexión de espacios que evocan los volcanes, las dunas y el mar.**

Otro de los recursos empleados es la **conexión visual** de los espacios libres **mediante elementos en altura**, a fin de que éstos configuren un sistema de referencia dentro de la trama urbana que permita su localización desde la distancia por los usuarios turísticos.

También es a través de **relaciones visuales** como se pone en contacto el espacio urbano con la zona costera. Se propone tratar los accesos a la costa despejando de obstáculos las vistas al mar, de modo que sirva de orientación y refuerce la relación entre la franja de costa y la intrincada trama urbana de Corralejo.

[Oasis secretos]

Vistas a la Isla de Lobos y la costa

Vistas a las dunas

Vistas a los volcanes



5.3.3.1 Ordenación y potenciación del espacio público

El Primer Plan de Modernización proyectaba dos grandes ecobulevares que buscaban la conexión de los espacios libres interiores de la trama y las dunas con el borde litoral. Para la materialización de esta concatenación se requería la eliminación de algunas edificaciones que invaden el espacio público, reubicar dotaciones y equipamientos privados, así como la ocupación de solares privados.

Este ambicioso planteamiento, supondría un ingente esfuerzo económico por parte de la administración pública y una gestión muy dilatada en el tiempo. Por ello, el Segundo Plan de Modernización replantea la estrategia para los espacios libres públicos.

La transformación del espacio turístico de Corralejo que proyecta este Plan pretende, igualmente conseguir una relación entre la trama urbana y el entorno natural. Se plantea recuperar los espacios públicos del ámbito y mejorar la conexión con el mar, a través de intervenciones en espacios libres públicos y vías públicas recogidas en el planeamiento, desarrollando la siguiente sistematización:

Sistema Costero

El Primer Plan de Modernización planteaba de forma estratégica, en cuanto a la mejora de la relación del núcleo con la costa, por un lado, la necesidad de ejecutar un nuevo paseo marítimo debido a la inexistencia de un elemento de borde habilitado para el uso público en el tramo de costa, así como la mejora de las conexiones transversales existentes, desde la Avenida Grandes Playas hacia el mar, dotándolas de una identidad para que fuesen reconocibles por los peatones.

Este Segundo Plan de Modernización pretende recuperar la idea del Primer Plan que planteaba la mejora de las **conexiones transversales a la costa** mediante la peatonalización de las calles que conducen al litoral desde la Avenida Grandes Playas y Avenida Nuestra Señora del Carmen, así como el acondicionamiento de los espacios de llegada al mar. Se plantea la eliminación de las plataformas asfaltadas más cercanas a la costa, favoreciendo la re-invasión dunar mediante un proceso de sistema de aporte de arena, creando un nuevo paisaje que caracterizaría los espacios públicos más cercanos al mar.



Sistema Costero: Persigue la conexión de lo urbano y el mar

Sistema de Espacios Libres

El destino turístico tiene que apostar por nuevos espacios donde las necesidades de ocio, deportivas, culturales y de esparcimiento del turista y del residente (ambos como usuarios de servicios turísticos) encuentren lugar para su desarrollo y disfrute.

Este plan concibe el diseño de este sistema como una **concatenación de lugares de esparcimiento que recuperen y potencien aquellos espacios libres públicos recogidos en el planeamiento**, que han quedado en desuso al situarse principalmente en el interior de las manzanas, como ocurre en el Plan Parcial de Corralejo Playa, o que por su envergadura no se han llegado a desarrollar como el Parque urbano de Geafond.

El conjunto de espacios libres acoge los situados en el interior de las manzanas de Corralejo Playa, los situados en vinculados a viario, la zona de contacto con el borde dunar, el Parque urbano de Geafond y la Montaña del Cuervo. El diseño de los espacios libres se sustenta en la dinamización de los mismos, dotando a cada uno de ellos de actividades que generen experiencias únicas, creando conexiones con el entorno consiguiendo así mostrar y evocar desde ellos el paisaje de dunas, volcanes y el mar, identificativo de Corralejo.

Los componentes de este sistema quedarán enlazados mediante el Sistema Viario de Conexión, conformando una red de espacios públicos que recoge en su interior las zonas de potencial turístico.

Las actuaciones de mejora y acondicionamiento de los espacios libres públicos de una forma integrada con las intervenciones en las vías públicas planteadas en el primer Plan, servirán para dotar a Corralejo de una imagen renovada y dará lugar a nuevos espacios de relación en el núcleo turístico.



Sistema de Espacios Libres: Busca la potenciación de los espacios libres públicos

Sistema Viario de Conexión

Este sistema está conformado por un conjunto de vías públicas que completa la red del Sistema de Espacios Públicos, englobando así áreas de gran potencial turístico, y **conectando los elementos de los sistemas de Espacios Libres y Costero.**

Las calles que lo conforman se caracterizan por buscar una mejor movilidad de los peatones, las bicicletas y el transporte público dentro del núcleo, restándole el protagonismo actual al vehículo privado. Así, los espacios de conexión de la trama urbana se convierten también en lugares de relación que ayudan a la contemplación y al disfrute del paisaje, las dunas, el mar y los volcanes.

La materialización de este sistema, se basa en la creación de vías de prioridad peatonal y la potenciación de ejes que mejoren los recorridos dentro del espacio turístico.

Se instalarán nuevos carriles bici que complementen a los ya existentes. Se diseña una red ciclista integral y completa, conectando los distintos puntos de interés, fortaleciendo este medio de desplazamiento. La bicicleta se convertirá en un modo de transporte rápido, fiable, limpio, cómodo y seguro.

Este nuevo sistema se reforzará con la creación de una nueva línea de transporte público en el interior del núcleo, que conecte los distintitos puntos de interés. Será una red rápida y fácil de comprender que mejore la movilidad en el interior de la urbanización turística. Esta nueva red local servirá de apoyo y complementará a la red principal que conecta el núcleo con el resto de la isla.

Paralelamente, a la función de conexión de los espacios con atractivo turístico, subyace la idea de proponer un cambio cultural de la movilidad actual, en la que se conciencie a las personas de las ventajas que aportan los medios de desplazamiento no motorizados y lo beneficioso del uso del transporte público, consiguiendo una zona turística agradable y apacible, libre de contaminación y ruidos, que invite a las personas salir a la calle y disfrutar de actividades al aire libre.

En la Avenida Nuestra Señora del Carmen se plantea asociar el Sistema de Conexión con la actividad terciaria, con el objeto de potenciar la actividad comercial en relación con la vía, proponiendo un nuevo frente continuo que configure un eje comercial desde la Avenida Fuerteventura hasta la Calle Anzuelo.



Sistema Viario de Conexión ■
Sistema Viario de Conexión asociado a actividad terciaria ■

Sistema Viario de Conexión: Configura una red que conecta los todos los sistemas, englobando los elementos de potencial turístico.



5.3.3.2 La revitalización y rehabilitación del espacio privado

Este Plan parte de la voluntad de posibilitar actuaciones de renovación urbana que tengan como resultado operaciones que impulsen la modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementario, apostando por la calidad y ofreciendo usos necesarios para mejorar la oferta turística.

Conforme al modelo turístico insular, se pretende que los establecimientos de alojamiento turístico aumenten la calidad mediante un modelo predominantemente hotelero, en la que éstos puedan alcanzar una categoría mínima de cuatro estrellas, y en el caso del extrahotelero de al menos tres estrellas, por lo que habrá que fomentar la reconversión o sustitución de los complejos de apartamentos, posibilitando el incremento de categoría de los establecimientos.

En este Segundo Plan de Modernización se delimita un ámbito de actuación de renovación urbana discontinuo, en la que, con la máxima de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, se pretende lograr una adecuada regeneración del espacio público, a la par que la urgente modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y equipamientos complementarios, así como la reactivación de la actividad económica.

La revitalización del espacio público se consigue mediante las propuestas de proyectos de sustitución, rehabilitación y reforma de establecimientos turísticos, aprovechando las sinergias de la renovación de todo el espacio.

La idea de las actuaciones en el espacio privado es conseguir una nueva imagen de Corralejo mediante proyectos dinamizadores que propicien una arquitectura de calidad. Se propone una arquitectura que relacione íntimamente los espacios interiores con los exteriores, extendiendo las actividades internas hacia el exterior, e introduciendo conceptualmente el paisaje natural circundante en el interior.

5.3.3.3 Creación de una identidad basada en las singularidades

El desarrollo casi exponencial de los destinos turísticos, basado en el aumento del volumen de la oferta y en la homogeneidad de las prestaciones, ha desembocado en la obsolescencia y pérdida de identidad de los mismos. Todo esto hace necesario la diferenciación de los productos y servicios turísticos, así como los destinos, buscando no solamente los elementos de identidad y singularidad, sino incidiendo también en la transición de lo cuantitativo a lo cualitativo.

El presente documento destaca los elementos paisajísticos, naturales y ambientales como **valores singulares de Corralejo**.

El núcleo está rodeado de dunas de arena y kilómetros de playas arenosas que forman un parque natural; además, cuenta con paisajes volcánicos y fondos marinos de interés para el turista. La cercanía de Corralejo a la isla de Lanzarote, al islote de Lobos y al conjunto de conos volcánicos ofrece experiencias turísticas únicas y distinguidas capaces de crear una huella en la memoria del turista.

Por otro lado, las condiciones climatológicas y su extenso litoral favorecen el desarrollo de deportes náuticos, destacando los relacionados con el viento, que sitúan a Corralejo como una referencia mundialmente reconocida gracias a eventos deportivos internacionales de windsurf o kitesurf.

5.3.3.4 Estimular e implantar la cultura de la calidad en el conjunto del destino

Para recuperar la competitividad de Corralejo como destino turístico, no basta con una renovación superficial que se limite a mejorar algunas infraestructuras y embellecer el entorno. Es necesario, una rehabilitación integral del destino que logre cambios en el modelo turístico, en su sostenibilidad y, por ende en el posicionamiento del destino en el mercado nacional e internacional.

Se deben establecer las herramientas para una rehabilitación integral de Corralejo y de sus instalaciones turísticas, renunciando al crecimiento descontrolado de alojamiento de la zona y a sus consecuencias negativas en el entorno natural.

El Plan apuesta por un proceso que revalorice de manera integral la ciudad turística y que suponga un fomento de su calidad, que conserve lo mejor de los clientes actuales y, suponga la nueva base de una oferta con mayor diversidad que a su vez sea el reclamo para nuevos turistas.

Uno de los principales objetivos para implantar una cultura de calidad es apostar por la implantación de nuevos productos turísticos, cubrir las necesidades actuales y multiplicar los segmentos de prestación de servicios de la oferta, de manera que sea posible aumentar la posibilidad de gasto turístico, apostando por nuevas actividades de ocio, tanto relacionadas con las posibilidades naturales del entorno, como nueva actividades complementarias con las anteriores, nuevos productos turísticos, que sean líderes en su campo y sitúen a Corralejo en las primeras posiciones del mercado turístico.

5.3.3.5 La participación de la sociedad en las iniciativas de rehabilitación

El Plan “Ciudad Turística de Corralejo” sitúa a la sociedad de La Oliva en la cima del proyecto para que se convierta en el motor del cambio y en la figura principal de las transformaciones que requiere el nuevo modelo sostenible de especialización turística del núcleo.

Para conseguir una revalorización del núcleo turístico con un nuevo modelo con valores añadidos, se necesita que Corralejo se rehabilite en un medio ambiente de calidad y con una sociedad cohesionada, cualificada y con gran riqueza cultural.

El nuevo modelo turístico va a exigir una reorganización de todo el tejido productivo. Se necesitarán empresarios y profesionales que puedan ofrecer productos y servicios innovadores, así como resaltar la calidad humana del trato y atención al cliente y el interés de la oferta.

En todo este proceso la sociedad de La Oliva será la clave del éxito: los empresarios para que desarrollen negocios atractivos e innovadores, los trabajadores para que ejecuten su trabajo de forma responsable y con calidad, los ciudadanos para apoyar el Plan “Ciudad Turística de Corralejo” y participe en su configuración, creando mejores condiciones de vida y de trabajo.

5.3.3.6 Estrategias de gestión y ejecución

Los cambios en los requerimientos de la demanda, y el deterioro y obsolescencia de los establecimientos turísticos provocados por el transcurso del tiempo, sugieren la conveniencia y necesidad de renovar periódicamente los establecimientos turísticos de alojamiento y de equipamiento complementario.

Este objetivo tendrá un fuerte impulso tras la aprobación de la Ley 2/2013, en la que se recogen un conjunto de medidas e incentivos para la renovación y mejora de la calidad de la oferta turística, así como del espacio público de los núcleos turísticos consolidados.

Consecuentemente, se parte de la tesis de adelantarse al proceso de edificación, con la voluntad de incentivar la renovación, resolviendo obstáculos que puedan interponerse en el desarrollo de las iniciativas para la recualificación del destino turístico, posibilitando la sustitución de establecimientos obsoletos por otros de mayor calidad y categoría. El logro de la recualificación tiene una magnitud estratégica y de interés público de tal dimensión, que hace necesario acudir a figuras jurídicas que faciliten la incorporación voluntaria de la iniciativa privada, a través de actuaciones de transformación urbanística, que permitan cumplir con los objetivos previstos para la propiedad privada, así como para las actuaciones de mejora que se incluyen en este Plan para el espacio público.

La coordinación entre el sector privado y el público, y de las distintas administraciones entre sí, es un requisito necesario para el desarrollo eficiente de las actuaciones y la consecución de los objetivos fijados para la implantación de un nuevo modelo de desarrollo turístico. Por ello, en la elaboración de este Plan, se ha fomentado la participación del sector privado en el diseño de las estrategias y de las propuestas de actuación.

En materia de planeamiento, la ley 2/2013 otorga a los planes de modernización la consideración de instrumentos de ordenación urbanística confiriendo potestad para diseñar intervenciones de cualificación de los núcleos turísticos, manteniendo su carácter sustitutorio respecto al planeamiento vigente. Asimismo se propicia una gestión pública coordinada, posibilitando la tramitación en plazos razonables de las iniciativas privadas relativas a los procesos de renovación.

El Segundo Plan de Modernización de Corralejo nace con la voluntad de ser expeditivo e inmediato. Por su tramitación ágil y carácter ejecutivo, permite dar cobertura a nuevas determinaciones urbanísticas conforme al nuevo modelo propuesto, con lo que se consigue evitar el desvío de iniciativas privadas y pérdida de inversiones.

Respecto a la ordenación del frente litoral, ésta debe ser abordada por los municipios o las comunidades autónomas, en ejercicio de sus competencias, a través de los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico, sin embargo, para llevar a cabo la liberación del frente litoral es necesario abordarlo desde una actuación conjunta entre la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Medio Ambiente y las administraciones municipal, insular y autonómica, pudiéndose suscribir un protocolo o convenio entre la Dirección General de Costas y administraciones locales, en el que se acuerde la eliminación de las instalaciones no ajustadas a las determinaciones de la Ley de Costas y garantizar el tránsito continuo del paseo marítimo y su posible sustitución por otras destinadas a usos compatibles en aras de conseguir con el objetivo mencionado.

Como punto de partida, hay que tener en cuenta que dentro de los objetivos principales en la **recualificación integral del destino turístico**, tenemos la adaptación a los nuevos requerimientos de demanda, así como la creación de una identidad fundamentada en las singularidades de los núcleos turísticos y con el fin de que el visitante vea reflejado todos los recursos naturales que le dan identidad.

Para conseguir una rehabilitación integral, en núcleos maduros, el Plan de Modernización 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, como se dispone en la ley, pero siempre con la premisa de contemplar y respetar los estándares de calidad del alojamiento turístico y en el entorno urbano en el que radica.

Con el objeto de viabilizar las operaciones de modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y oferta complementaria, y la reactivación de la actividad económica, se ha realizado un minucioso estudio de los mismos, con el fin de establecer las posibles limitaciones que se generan a partir de la aplicación de los parámetros urbanísticos del planeamiento vigente.

5.3.3.7 Justificación del estándar de densidad de uso turístico

El PIOF vigente, no adaptado a Directrices, define un modelo turístico que difiere del actual tanto en su concepción como en el desarrollo de las zonas turísticas; el modelo insular en consonancia con lo expuesto ha fijado estándares de densidad muy superiores a los aplicables con carácter general en el resto de Canarias o sea, que frente a los 60 m² de parcela por plaza que rigen en otras islas, en Fuerteventura priman las zonas con 90 o 120 m² de parcela por plaza, estableciendo para la zona turística Zona B Corralejo un estándar de densidad de parcela de 90 m² por plaza alojativa, así como el

estándar genérico para todas las zonas turísticas de Fuerteventura de 25m² de superficie construida de uso alojativo neto por plaza de alojamiento en extrahoteleros y 35 m² para hoteles, englobando dichos indicadores los servicios comunes correspondientes.

No obstante la Ley 2/2013 prevé, tanto en su exposición de motivos como en su articulado, a los efectos de incrementar el proceso de cualificación, ajustar la gama de incentivos que preveía la Ley de medidas urgentes (6/2009). Así, a los incentivos en materia de plazas adicionales se añaden los incrementos en la edificabilidad **y la tolerancia del cumplimiento matizado de los estándares de densidad de la parcela a los establecimientos que ahora procedan a la renovación, además de la posibilidad de aplicar incentivos de carácter económico.**

Concretamente en el Art. 7.6 se dispone que los planes de modernización definirán los incrementos de 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. A su vez el artículo 12 del mismo cuerpo legal denominado “incentivos en materia de densidad de parcela” establece que la aplicación del estándar mínimo de densidad del suelo turístico a los establecimientos de alojamientos 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 06 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 planeamiento urbanístico o en su caso, 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:
 - a. Establecimientos con un estándar actual superior a 60 metros cuadrados por plaza. Se aplicaría como límite mínimo esta cifra.
 - b. Establecimientos con un estándar actual comprendido entre 50 y 60 metros cuadrados por plaza. Se admitiría como límite mínimo la de 50 metros cuadrados por plaza.
 - c. Establecimientos con estándar actual inferior a 50 metros cuadrados por plaza. No se admitiría aumentar el número de plazas actuales.

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.

- c) 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.
- d) 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 este sentido el presente Plan de Modernización justifica el estándar de densidad aplicable en el ámbito de renovación turística en el apartado 7 de esta memoria.

5.3.4 Estrategia ambiental

A partir de los resultados obtenidos en las fases de análisis y diagnóstico ambiental del territorio, que se han llevado a cabo en este plan, se identifican en el ámbito de ordenación, interacciones complejas entre los distintos elementos que conforman el paisaje del mismo, en donde las grandes transformaciones, por parte del hombre, que ha sufrido la zona cobran un protagonismo muy importante.

El estudio de estas interacciones entre elementos medioambientales y paisajísticos, y las actividades humanas en el territorio, genera distintas áreas de destacado interés por sus condiciones ambientales, en las que se hace posible la implantación de estrategias ambientales que potencien los recursos naturales y paisajísticos de los que dispone el área de estudio.

En este sentido, cobra un protagonismo esencial, la presencia en el entorno inmediato al ámbito de estudio del Campo de Dunas de Corralejo, de diversas playas, varios conos volcánicos y el Islote de Lobos, los cuales poseen unas condiciones ambientales dignas de ser preservadas en algunos casos, o recalificadas y revaloradas en otros.

Por otro lado, la evolución urbana reciente de la zona ha conducido a la existencia de espacios libres y ajardinados totalmente desestructurados y desconectados entre sí que rompen la organización funcional del espacio urbano.

Para paliar estas disfunciones detectadas, se han considerado las variables estudiadas en el diagnóstico ambiental, entre las cuales, el diagnóstico de potencialidades, se plantea como soporte referencial para la formulación de estas estrategias, ya que a partir de las potencialidades detectadas en el territorio se han podido establecer las siguientes líneas propositivas en cuanto a la implantación de estrategias ambientales:

5.3.4.1 Recualificación ambiental del espacio edificado y de los paisajes en transformación.

Con esta estrategia, se trata de corregir las disfunciones paisajísticas del espacio edificado y del soporte funcional que condicionan el desarrollo turístico, con el fin de: estimular su transformación, adecuarlo a las necesidades de la demanda y a la generación de un mayor beneficio socio-económico y ambiental.

1 – Integración ambiental de la edificación.

- Corrección de la alteración visual de fachadas mediante el tratamiento pictórico o el uso de vegetación ornamental en cerramientos.

Para lograr que las edificaciones queden ambientalmente integradas en el paisaje de manera positiva, se pretende llevar a cabo actuaciones en los sectores de mayor densidad edificatoria, mediante la renovación de tratamientos pictóricos, la implantación de cerramientos paisajísticamente integrados o el uso de vegetación ornamental.

Por ejemplo, se localizan edificaciones con necesidad de estas actuaciones en la Avenida Nuestra Señora del Carmen, en donde existe un frente comercial en casi su totalidad que de manera general, es susceptible de mejorar la organización y la tipología de la cartelería de los establecimientos, así como la distribución que presentan las edificaciones con respecto a la heterogeneidad de sus retranqueos.

2 – Integración ambiental del entorno urbano en transformación.

- Promover la integración paisajística de las parcelas sin tratar mediante actuaciones ambientalmente eficientes e integradas con su entorno próximo.

La existencia de parcelas sin tratar en el ámbito de estudio, rompe la estética del paisaje urbano, además, estos espacios suelen ser susceptibles de albergar en su interior elementos contaminantes que afectan negativamente al entorno. Por ello se plantea como estrategia ambiental a llevar a cabo en estos espacios, la integración paisajística de los mismos y que las actuaciones a desarrollar en ellos sean ambientalmente eficientes con su entorno inmediato.

Los espacios más significativos de estas características se localizan en la zona de Geafond, y en el borde occidental de Corralejo Playa, en donde el crecimiento urbanístico es más reciente que en el resto del territorio y aún quedan parcelas de grandes dimensiones sin edificar con desmontes propios del abandono de su proceso edificatorio, o donde la falta de continuidad de la trama urbana da lugar a la existencia de medianeras poco integradas visualmente, el cual es un problema sinérgico en aquellos casos en los que se localizan entre establecimientos turísticos de alojamiento y residenciales.

5.3.4.2 Recualificación y revalorización ambiental para el refuerzo de la identidad del núcleo.

Mediante la implantación de esta estrategia, se trata de corregir las disfunciones paisajísticas y funcionales, así como la mejora ambiental de los elementos que constituyen el espacio público en contacto con el entorno natural inmediato, dado que son factores claves que, de modo directo o indirecto, influyen en la percepción que obtiene el visitante a su llegada al destino con respecto a la identidad del mismo.

1 – Potenciación ambiental de los accesos al frente litoral.

- Tratamiento paisajístico de tramos de vías que suponen accesos al frente litoral mediante la homogeneización de los materiales constructivos, integración del mobiliario urbano y adecuación del ajardinamiento.

Con ello, se pretende incrementar el aprovechamiento del potencial paisajístico del que dispone la franja litoral, y lograr mejorar la relación funcional existente entre el espacio urbano y la costa, minimizando las problemáticas que se dan en la actualidad tales como accesos poco definidos y/o atractivos, sin acondicionar o con contactos bruscos entre el viario rodado y la arena.

En la medida de lo posible, para la adecuación de los ajardinamientos propuestos cercanos al frente litoral se utilizarán las siguientes especies vegetales:

Nombre común	Nombre científico	Origen	Porte
Siempreviva zigzag	<i>Limonium papillatum</i>	Autóctono	Subarbustivo
Balancón	<i>Traganum moquinii</i>	Autóctono	Arbustivo
Lechetrezna de playa	<i>Euphorbia paralias</i>	Autóctono	Subarbustivo
Matabrusca negra	<i>Salsola divaricata</i>	Autóctono	Arbustivo
Chaparro canario	<i>Convolvulus caput-medusae</i>	Endémico	Subarbustivo
Corazoncillo	<i>Lotus lancerottensis</i>	Autóctono	Rastrera

Nombre común	Nombre científico	Origen	Porte
Alhelí de campo	<i>Matthiola fruticulosa</i>	Nativo posible	Subarbusivo
Melosa aserrada	<i>Ononis serrata</i>	Nativo posible	Subarbusivo
Uva de mar moruna	<i>Tetraena gaetula</i>	Autóctono	Subarbusivo
Matomoro común	<i>Suaeda vera</i>	Autóctono	Arbusivo
Matabrusca carambilla	<i>Salsola vermiculata</i>	Autóctono	Arbusivo
Cardón de jandía	<i>Euphorbia handiensis</i>	Endémico	Arbusivo
Cardón	<i>Euphorbia canariensis</i>	Endémico	Arbusivo
Tabaiba dulce	<i>Euphorbia balsamifera</i>	Autóctono	Arbusivo
Tabaiba amarga	<i>Euphorbia regis-jubae</i>	Autóctono	Arbusivo
Saladillo blanco	<i>Polycarpaea nivea</i>	Autóctono	Subarbusivo
Uva de mar	<i>Tetraena fontanesii</i>	Autóctono	Arbusivo
Salado blanco	<i>Schizogyne sericea</i>	Autóctono	Arbusivo
Lechuga de mar	<i>Astydamia latifolia</i>	Autóctono	Arbusivo
Verode	<i>Kleinia neriifolia</i>	Endémico	Arbusivo
Drago	<i>Dracaena draco</i>	Autóctono	Arbóreo
Tarajal canario	<i>Tamarix canariensis</i>	Autóctono	Arborescente
Vinagrera	<i>Rumex lunaria</i>	Endémico	Arbusivo
Pulicaria purpuraria	<i>Pulicaria canariensis</i>	Endémico	Subarbusivo
Palmera canaria	<i>Phoenix canariensis</i>	Endémico	Arbóreo

Otra línea de actuación a tener en cuenta en este apartado, es la eliminación del tráfico rodado en algunos tramos de los viales que acceden al litoral y su acondicionamiento como lugares estanciales y de tránsito peatonal. Con ello se pretende conseguir la permeabilización del contacto entre el interior del núcleo y el borde urbano litoral, así como el desarrollo y revitalización de calles cuya actividad no se asocia a la costa en la actualidad por su falta de eficacia en la conexión con la playa.

2 – Potenciación ambiental del Parque Natural y de los volcanes.

- Tratamiento paisajístico de remate del borde urbano en contacto con el Parque Natural de las Dunas de Corralejo.

Para la adecuación de estos espacios y la potenciación de los elementos naturales presentes, se pretende llevar a cabo actuaciones que permitan generar bordes urbanos, en contacto con el Parque Natural, con mayor atractivo. Para ello, se propone el diseño de paseos ajardinados y espacios libres públicos con tratamientos ligeros que faciliten el tránsito peatonal y la contemplación del Espacio Natural sin necesidad de adentrarse en él.

- Desarrollo de miradores interpretativos del paisaje.

En la zona interior del ámbito, concretamente en la Urbanización Geafond, se localizan determinados espacios con buena visibilidad sobre la totalidad del ámbito turístico, el paisaje natural de los volcanes contiguos y del Parque Natural de Las Dunas de Corralejo. De esta forma la cima de la Montaña del Cuervo o la zona más elevada del Parque urbano de Geafond, se presentan como áreas con potencial para la implantación de nuevos miradores interpretativos dada sus buenas perspectivas y localizaciones estratégicas.

- Restauración y mejora paisajística de áreas degradadas por la presencia de taludes, desmontes y vertidos sólidos.

El paisaje urbano y el ambiente natural, como base territorial sobre la que se desarrollan las actividades turísticas, son susceptibles de acoger diversos problemas de contaminación ambiental que revierten negativamente sobre la percepción que del destino se obtiene. Por ello, se hace necesario desarrollar medidas correctoras que minimicen, en la medida de lo posible, las repercusiones negativas que estos problemas ejercen sobre la experiencia turística.

En este sentido, las estrategias ambientales que se plantean van enfocadas a la restauración paisajística de áreas degradadas por presencia de vertidos, taludes y desmontes, en entornos urbanos periféricos anexos a zonas de considerable valor natural y con posibilidad de establecerse como atractivos territoriales y turísticos.

En la Urbanización Geafond, las restauraciones paisajísticas se orientan hacia la eliminación de vertidos localizados en los grandes vacíos urbanísticos existentes, donde además, se detectan grandes desmontes cuyos tratamientos paisajísticos irían encaminados hacia su perfilado mediante abancalamientos y taludes vegetados.

5.3.4.3 Extensión y recualificación ambiental de los espacios libres y zonas verdes.

El mantenimiento, mejora y potenciación de las estructuras funcionales urbanas de interés turístico (espacios libres y zonas verdes), suponen acciones estratégicas que se deben dirigir para crear lugares con identidad propia, capaces de aportar al turista las sensaciones que demanda (ocio, relajación, etc.).

1 – Renovación e integración visual y funcional de los espacios libres y zonas verdes.

- Mejora visual y funcional de los espacios libres y zonas verdes mediante su acondicionamiento y revitalización, con ajardinamientos de especies vegetales adaptadas a las condiciones bioclimáticas.

Los espacios libres y ajardinamientos del núcleo urbano de Corralejo en su conjunto, carentes de conexión física entre ellos y con los espacios naturales del entorno (dunas, volcanes y litoral), requieren de intervenciones específicas de implantación y/o renovación de mobiliario urbano y de especies vegetales adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona, para así lograr la mejora visual de estos espacios, su acondicionamiento funcional y una reducción en el coste de su mantenimiento.

La renovación de estos elementos se hace necesaria en algunos espacios libres del ámbito, cuyo ejemplo más notable es el Parque Urbano de Geafond, donde existen tipologías de mobiliario y modalidades de ajardinamientos heterogéneos o con un estado de conservación pésimo.

En otros casos, algunos espacios libres se encuentran sin tratamiento alguno, requiriendo por tanto su puesta en valor integral, en lugar de una renovación.

Además de garantizar una adecuada integración paisajística mediante las tipologías de materiales y colores, su revitalización como áreas receptoras de actividades y estimulantes de los espacios libres son fundamentales para su funcionalidad urbana, evitando la existencia actual de simples espacios vacíos sin ningún tipo de valor añadido.

5.3.4.4 Revalorización paisajística de los espacios de movilidad.

En este apartado, los espacios peatonales constituyen los principales canales de circulación turística a tener en cuenta, propiciando un contacto directo con el entorno urbano-ambiental y, por tanto, suponiendo elementos de valoración del confort ambiental que determinan la imagen turística del destino.

1 – Potenciación de la calidad paisajística y funcional de la trama urbana.

- Mejora visual del espacio viario mediante la revitalización de zonas verdes, para cuyo ajardinamiento se deberán utilizar especies vegetales adaptadas a las condiciones bioclimáticas.

En este sentido, se propone como estrategia ambiental la creación de una línea ajardinada, que recorra casi la totalidad del ámbito mediante las principales vías conectoras, potenciando así, la biodiversidad, la calidad del espacio público y sobre todo la interconexión entre los distintos recursos turísticos y los espacios libres públicos.

La mejora de la conectividad del ámbito incorporando vías vegetadas y nuevos espacios ajardinados, deberán tener en cuenta el uso de especies vegetales que favorezcan la integración estética con la identidad del entorno, además de especies adaptadas a las condiciones bioclimáticas, al estilo de las mencionadas en estrategias anteriores.

- Integración visual y corrección de impactos relacionados con las infraestructuras, favoreciendo la eficacia energética del alumbrado.

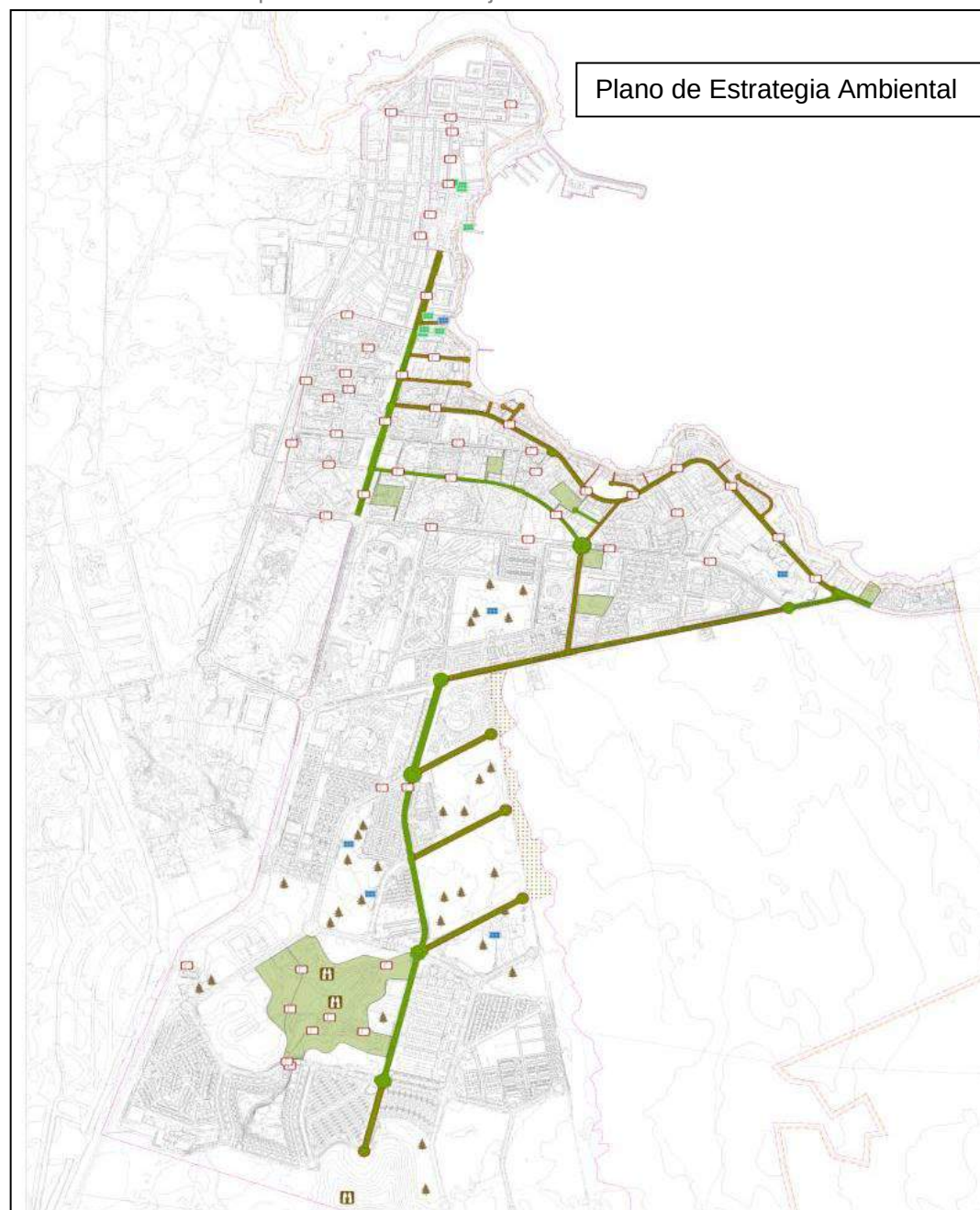
Para lograr este objetivo, debe llevarse a cabo un control de la alteración visual por la presencia de elementos discordantes vinculados a las infraestructuras. Prestando especial interés a las debidas a la luminosidad nocturna inadecuada y la integración visual de las infraestructuras existentes, como las de saneamiento, favoreciendo especialmente, la eficiencia energética de las infraestructuras.

2 – Potenciación de sistemas de transporte no motorizados.

- Ampliación de la sección viaria dedicada al tránsito no motorizado.

En el ámbito de estudio existen insuficientes e inconexos tramos de carril bici y una generalizada escasa sección transversal dedicada al tránsito peatonal, lo cual se presenta como un inconveniente a la hora de facilitar la movilidad peatonal y ciclista. Esta carencia se hace notable incluso en vías principales como la Avenida Corralejo Grandes Playas o la calle Lanzarote; y en algunos accesos a la costa como la terminación de las calles Dr. Arístides Hernández Morán y La Red.

Así pues, se hacen necesarias intervenciones que corrijan estas disfunciones mediante la dotación de continuidad del carril bici y la ampliación o conversión de la sección transversal dedicada al peatón.



1 - Recualificación ambiental del espacio edificado y de los paisajes en transformación. 1.1 - Integración ambiental de la edificación. - Corrección de la alteración visual de fachadas mediante el tratamiento pictórico o el uso de vegetación ornamental en cerramientos. 1.2 - Integración ambiental del entorno urbano en transformación. - Promover la integración paisajística de las parcelas sin tratar mediante actuaciones ambientalmente eficientes e integradas con su entorno próximo.	2 - Recualificación y revalorización ambiental para el refuerzo de la identidad del núcleo. 2.1 - Potenciación ambiental de los accesos al frente litoral. Tratamiento paisajístico de tramos de vías que suponen accesos al frente litoral mediante la homogeneización de los materiales constructivos, integración del mobiliario urbano y adecuación del ajardinamiento. 2.2 - Potenciación ambiental del Parque Natural y de los volcanes. - Tratamiento paisajístico de remate del borde urbano en contacto con el Parque Natural de las Dunas de Corralejo. - Desarrollo de miradores interpretativos del paisaje. - Restauración y mejora paisajística de áreas degradadas por la presencia de taludes, desmontes y vertidos sólidos.	3 - Extensión y recualificación ambiental de los espacios libres y zonas verdes. 3.1 - Renovación e integración visual y funcional de los espacios libres y zonas verdes. Mejora visual y funcional de los espacios libres y zonas verdes mediante su acondicionamiento y revitalización, con ajardinamientos de especies vegetales adaptadas a las condiciones bioclimáticas. 4 - Revalorización paisajística de los espacios de movilidad. 4.1 - Potenciación de la calidad paisajística y funcional de la trama urbana. Mejora visual del espacio viario mediante la revitalización de zonas verdes, para cuyo ajardinamiento se deberán utilizar especies vegetales adaptadas a las condiciones bioclimáticas. Integración visual y corrección de impactos relacionados con las infraestructuras, favoreciendo la eficacia energética del alumbrado. 4.2 - Potenciación de sistemas de transporte no motorizados. Ampliación de la sección viaria dedicada al tránsito no motorizado.
---	---	---



6

ordenación

6. ORDENACIÓN

6.1 Justificación del ámbito de actuación

En este Plan de Modernización se delimita un ámbito discontinuo que comprende un conjunto de actuaciones de renovación urbana, en las que, con la máxima de la Ley 2/2013, se pretende lograr una adecuada regeneración del espacio público, a la par que la urgente modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementaria y la reactivación de la actividad económica, con nuevos equipamientos y con nueva oferta de alojamiento de gran calidad demandada en el núcleo.

El ámbito de actuación del presente Plan toma como referencia de partida el establecido por el primer Plan de Modernización, que limitaba el alcance de su intervención a las zonas de Corralejo Casco y Corralejo Playa, siendo esta última donde se concentra la mayor parte de los establecimientos turísticos y equipamientos complementarios del ámbito, lo que la convierte en el corazón del núcleo turístico. A esta condición se une la existencia de una problemática que ocasiona disfunciones en la actividad turística del destino: mezcla de usos, obsolescencia edificatoria y deficiencias de urbanización.

Este segundo Plan pretende profundizar en el modelo planteado por el primer Plan de Modernización para Corralejo Playa, delimitando un ámbito más limitado de actuación dentro de Corralejo Playa, que abarca gran parte del conjunto de sus espacios libres, así como el sistema de conexiones que los vincula entre sí y que integra la trama urbana con la franja litoral, junto con los establecimientos turísticos de alojamiento y de equipamiento comercial asociados a ellos.

No obstante, a diferencia del primero, el presente Plan de Modernización considera dentro de la delimitación del ámbito de actuación la zona de Geafond, que se sitúa en contigüidad a Corralejo Playa. Actualmente es un núcleo en proceso de consolidación de la edificación y que carece de servicios suficientes, por lo que se beneficia de los existentes en Corralejo Playa. Se caracteriza por ser un ámbito de uso mixto, ya que las Normas Subsidiarias y el Plan Parcial que lo regula contemplan para este sector los dos usos (turístico y residencial).

El núcleo de Geafond, tal como se ha dicho anteriormente en el análisis relativo al planeamiento urbanístico, ha sido objeto de diversas modificaciones de planeamiento que han reconvertido este sector pasando de ser un suelo totalmente turístico, a un suelo prácticamente residencial, donde el uso turístico sólo alcanza un porcentaje del 10% de edificabilidad turística o de superficie de suelo, aunque conserva todavía parcelas en las que se permiten el uso indistinto turístico o residencial.

Así pues y analizando los textos legislativos que regulan el turismo en Canarias, entre otros la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias (BOC nº 48, de 19.4.1995) y el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, establecen el suelo turístico como una calificación obligada diferente al suelo residencial, industrial o terciario, dándole una

relevancia tal a la actividad turística dentro del territorio de Canarias, que necesita un tratamiento diferenciado.

Los anteriores textos legales, contienen y proceden al desarrollo reglamentario de los distintos estándares aplicables a las urbanizaciones turísticas, para fijar unos límites razonables al crecimiento y ocupación del suelo.

En esta misma línea, el Art. 1.2 del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos (BOC. 17 de 5.2.2001) establece lo siguiente:” Tendrán la consideración de urbanizaciones turísticas las que el planeamiento califique como tales y aquellas en que se permita un uso de esta naturaleza igual o superior al 30% de la edificabilidad total y/o de la superficie de las parcelas”.

En definitiva, y como consecuencia de las modificaciones que han operado, se ha producido en el ámbito de Geafond una realidad discordante con la finalidad turística que se pretendió implantar en el Sector desde sus inicios, llegando a poner en riesgo, que de conformidad con lo dispuesto legalmente, al menos el 30% del mismo tenga uso turístico, (artículo 1.2 del Decreto 10/2001, 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos) y por lo tanto tenga la consideración de urbanización turística.

Es por ello que la incorporación del ámbito de Geafond dentro del PMM se considera fundamental, si se quiere apostar por un núcleo turístico y frenar la ocupación residencial de la que está siendo objeto, todo ello para dar cumplimiento al modelo turístico y territorial impuesto por el PIOF vigente.

En este sentido se entiende que el PMM es el instrumento adecuado para tratar Geafond y esto es porque, por un lado, se puede acometer una renovación urbana del actual núcleo, que junto con la especialización de usos, consiga recuperar el carácter turístico para el que fue diseñado y se integre, mediante la estrategia del espacio público, con el núcleo de Corralejo Playa, para que juntos puedan promocionarse como un único núcleo turístico e incrementar el valor actual que posee el núcleo.

Todo ello en base a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 2/2013, dedicado a la especialización de usos en las zonas turísticas que dispone que:

“...al propio tiempo se programarán los plazos, medidas de compensación y condiciones en que deben llevarse a cabo los cambios desde el uso efectivo al asignado, y el régimen legal de consolidación o de fuera de ordenación aplicable a los establecimientos turísticos que no se adapten a los cambios de uso.

El estudio del área o recinto analizará pormenorizadamente la tipología, calidad y densidad de la edificación residencial y turística, los espacios libres y equipamientos disponibles y la calidad de los servicios e infraestructuras, identificando las carencias existentes, con objeto de especializar

las áreas en uno u otro uso o si, justificadamente, en función del diagnóstico efectuado, se opta por la compatibilidad de usos....

Con objeto de que se mantengan niveles de calidad adecuados, el plan preverá el mantenimiento y si, es viable el incremento de los actuales espacios libres, equipamientos y dotaciones; y adoptará las medidas necesarias para ejecutar los mismos así como las infraestructuras y servicios necesarios que requiera el área o sector”.

Con la finalidad de cumplir este objetivo dispuesto en la mencionada Ley, se hace preciso justificar la alteración, en el ámbito de la 4ª y 5ª etapa del PPEO de las 570 Has., Geafond, de los porcentajes de usos turísticos establecidos por el planeamiento vigente, por no responder éstos a los criterios y finalidad de la Ley 2/2013, y consecuentemente a los objetivos que se plantean desde este Plan de Modernización de Corralejo.

Por último, tras el proceso de información pública al que ha sido sometido el presente Plan y una vez analizadas las alegaciones e informes recibidos, se ha considerado necesario adaptar la delimitación del ámbito de actuación de la propuesta de ordenación final respecto a las alternativas estudiadas; modificación que no implica un cambio sustancial en tanto que no modifica los criterios de ordenación, ni los parámetros urbanísticos contemplados en la misma.

Dicha redelimitación del ámbito de actuación viene derivada del informe emitido por el Ayuntamiento de La Oliva, así como de una alegación para incorporar un establecimiento turístico de alojamiento, y cuya justificación viene desarrollada en el punto **6.3.1 Modificaciones generadas en la Propuesta de Ordenación a raíz del proceso de información pública.**

Es por ello que, el ámbito de actuación de las alternativas de ordenación analizadas abarca un suelo situado junto al núcleo desarrollado al amparo del Plan Parcial de Corralejo Playa; concretamente una parcela ubicada en la C/ Anzuelo, de 3.558 m2. de superficie.

Este 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.

Junto a esta parcela existen dos piezas de Suelo Urbanizable en los que esta parcela pudiera haber sido incluida, si bien cuando los planes parciales de ambos Sectores se desarrollaron no la incluyeron en su delimitación. (Plan Parcial Corralejo Playa, Plan Parcial “Las Pardelas” y Plan Parcial “SAU AC”

Teniendo en cuenta la situación jurídica de los planes parciales anexos a la parcela, tal y como se ha expuesto en el régimen jurídico de esta Memoria y considerando que de la realidad física de la misma (existencia de servicios urbanos) ; se evidencia que ésta se ha desarrollado urbanísticamente fuera del ámbito de estos planes, ya que si a la realidad de lo fáctico nos referimos, la parcela ostenta la clase y

categoría de suelo urbano no consolidado por la urbanización; esta circunstancia hace que la misma sea considerada como una parcela de carácter residual.

La finalidad de su inclusión en el ámbito de actuación del presente PMM es la privilegiada situación que la misma presenta al ser una zona situada cerca a una de las principales vías de comunicación de la localidad de Corralejo y a uno de los mayores equipamientos municipales; siendo su incorporación al ámbito de actuación del presente PMM una oportunidad.

Finalmente, y tal y como se ha mencionado anteriormente, la parcela situada en la C/ Anzuelo no se incorpora en el ámbito de actuación de la propuesta de Ordenación por requerimiento del informe recibido por el Ayuntamiento de La Oliva tras la fase de información pública, por *“inviabilidad de adquisición de la parcela (...) por permuta o expropiación en el momento actual”*.

6.2 Análisis de las Alternativas de ordenación

6.2.1 Alternativas en la especialización de usos.

El modelo de ordenación urbanística, en el cual se centra este Plan de Modernización, se estructura en base a un pilar clave para afrontar la rehabilitación y la mejora del núcleo turístico de Corralejo: la especialización de usos, deslindando los usos turísticos de los residenciales, potenciando la presencia de los primeros, dada la vocación turística del ámbito; y posibilitando con carácter excepcional el uso compatible.

Desde la Exposición de Motivos, la Ley 2/2013 de 29 de mayo de renovación y modernización turística de Canarias, se declara el deber de atenerse al uso efectivo que ostenten las parcelas turísticas según el planeamiento y las autorizaciones obtenidas, ofreciendo diversos criterios para la especialización de las distintas áreas en el uso más adecuado, residencial o turístico, y los supuestos excepcionales de compatibilidad, posibilitando en ciertos casos, la reconversión de determinadas promociones residenciales en la modalidad turística de villas; complementando su ordenación detallada a través de los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad.

Ya en el articulado de la Ley, estas determinaciones genéricas se regulan en los artículos 23, 24 y 25 cuyo texto merece ser reproducido, al menos en lo que a este aspecto concierne:

Artículo 23. Deber de atenerse al uso turístico

1. Es deber de los titulares de los establecimientos turísticos destinarlos al ejercicio de la actividad turística, de alojamiento o complementaria, conforme a la calificación de uso asignada a la parcela por el planeamiento, y la del inmueble construido en ella según la licencia obtenida en el momento de su edificación en el caso de que la calificación fuera de uso mixto residencial o turístico indistintamente, así

como atenerse a las limitaciones respecto al uso impuestas por el planeamiento, la legislación sectorial o de carácter convencional que le sean aplicables , sin perjuicio de la regulación específica para las villas incluidas en los artículos 31 y 32 .

(....)

Artículo 25. Especialización de usos en las zonas turísticas

1. El planeamiento urbanístico o los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, dividirán en recintos de intervención el suelo turístico donde coexistan usos turísticos y residenciales, bien por residencialización de establecimientos turísticos, bien porque el planeamiento anterior permitía indistintamente ambos usos, con objeto de encauzar su especialización en áreas de uso turístico exclusivo, de uso residencial exclusivo, o de compatibilidad. Al propio tiempo se programarán los plazos, medidas de compensación y condiciones en que deben llevarse a cabo los cambios desde el uso efectivo al asignado, y el régimen en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación aplicable a los establecimientos turísticos que no se adapten a los cambios de uso.

2. El estudio del área o recinto analizará pormenorizadamente la tipología, calidad y densidad de la edificación residencial y turística, los espacios libres y equipamientos disponibles y la calidad de los servicios e infraestructuras, identificando las carencias existentes, con objeto de especializar las áreas en uno u otro uso o si, justificadamente, en función del diagnóstico efectuado, se opta por la compatibilidad de usos.

3. Con objeto de que se mantengan niveles de calidad adecuados, el plan preverá el mantenimiento y, si es viable, el incremento de las actuales reservas de espacios libres, equipamientos y dotaciones; y adoptará las medidas necesarias para ejecutar los mismos así como las infraestructuras y servicios necesarios que requiera el área o sector.

De conformidad con los preceptos mencionados, y más concretamente dando cumplimiento a los apartados 1º y 2º del artículo 25; en el ámbito del PMM de Corralejo se han barajado en las distintas alternativas la siguientes áreas de especialización de usos:

- Uso Residencial
- Uso Turístico
- Uso Compatible

Uso Residencial: Dentro de las áreas especializadas de este uso se encuentran las zonas a las que el presente PMM asigna un Uso Residencial exclusivo, entendiendo como tal aquél que sirve para proporcionar alojamiento a las personas que conforman un núcleo, con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Uso Turístico: Dentro de las áreas especializadas de este uso se encuentran los establecimientos de alojamiento turístico en sus distintas modalidades y categorías definidos en la normativa sectorial y los equipamientos turísticos complementarios. El uso turístico se admite exclusivamente cuando sea realizado en virtud de lo establecido en la legislación turística canaria, y deberá cumplir con las determinaciones de la misma, de su desarrollo reglamentario, de la legislación y del planeamiento urbanístico y territorial.

Uso Compatible: Constituyen aquellos recintos en los que coexisten el Uso Turístico y el Uso Residencial sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que les son propios. La presencia de ambos usos es simultánea en el recinto pero exclusiva en cada una de las parcelas.

Dentro de cada uno de las áreas definidas, nos encontramos con casuísticas diversas, al existir parcelas edificadas y no edificadas que, encontrándose en el área de especialización de los usos descritos y asignados por el PMM, al amparo de lo dispuesto legalmente, desarrollan en realidad otro; (a modo de ejemplo dentro de la zona de uso turístico nos encontramos con parcelas y edificaciones destinadas a uso residencial y viceversa); o sea, que no se atenderán al uso asignado por el planeamiento.

A la vista de lo expuesto y con la finalidad de dar cumplimiento a la Ley 2/2013; se hace necesario llevar a cabo una regulación de la casuística de los distintos usos asignados por este Plan, a excepción de las parcelas que ostentan el uso compatible, ya que viene definido en el presente PMM en cada una de las parcelas afectadas por este -teniendo en cuenta, como reiteradamente se ha expuesto, la clara vocación turística que caracteriza a los Planes de Modernización.

A continuación analizaremos las particularidades que se pueden encontrar en cada zona y las implicaciones que ello conlleva:

Áreas especializadas en el Uso Residencial: Dentro del área destinada a este uso nos podemos encontrar con:

- Parcelas con uso Residencial: éstas ostentarán el uso residencial con carácter permanente.
- Parcelas con uso Turístico: Las parcelas que ostenten el uso turístico a la entrada en vigor del presente PMM quedarán en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación; siéndoles de aplicación el régimen jurídico dispuesto legalmente para cada situación.
- Parcelas sin edificar: El PMM habilitará desde su entrada en vigor y de forma automática el uso residencial con carácter permanente.

Áreas especializadas en el Uso Turístico: Dentro del área destinada a este uso nos podemos encontrar con:

- Parcelas con uso Turístico: éstas ostentaran el uso turístico con carácter permanente.

- Parcelas con uso Residencial: Dentro de este supuesto distinguiremos:
 - o Parcelas sin edificar: El PMM habilitará desde su entrada en vigor y de forma automática el uso turístico con carácter permanente.
 - o Parcelas edificadas: Diferenciando dos supuestos: (I) Aquellas parcelas que, en áreas delimitadas por el presente Plan y en la proporción por éste establecida, por su tipología edificatoria sean susceptibles de conversión a uso turístico de Villas, deberán solicitar el cambio a dicho uso de villas, siéndoles de aplicación, entretanto, quedarán en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación; siéndoles de aplicación el régimen jurídico dispuesto legalmente para cada situación. (II) Aquellas cuya tipología edificatoria no sea susceptible de conversión a Villas Turísticas y no sea posible su reconversión al uso turístico en otra modalidad, quedarán en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación; siéndoles de aplicación el régimen jurídico dispuesto legalmente para cada situación.

Se establecen una serie de criterios que definen la especialización de usos y determinan la localización de los usos residencial, turístico y de compatibilidad, teniendo en cuenta, por un lado, criterios territoriales, y por otro, el uso efectivo del suelo. Estos criterios se aplican de forma diferenciada para las zonas de Corralejo Playa y Geafond.

A pesar de que la especialización del ámbito de actuación se aborda de forma unitaria en los planos, las dos zonas objeto de intervención en el presente Plan de Modernización presentan realidades muy distintas que hacen necesaria una estrategia de especialización diferenciada en cada una de ellas.

Por una parte, Corralejo Playa es un área consolidada que presenta una mixticidad de los usos residencial y turístico en todas sus manzanas. La especialización de este área pretende ordenar la distribución de usos, promoviendo la implantación del turístico de forma prioritaria.

Por su parte, Geafond es un sector que se encuentra actualmente en proceso de consolidación, habiendo sido objeto de diferentes modificaciones de planeamiento que han dificultado la posibilidad de materializar el uso turístico que se pretendía establecer en origen. La estrategia de especialización pretende revertir su tendencia actual, recuperando y potenciando el carácter turístico del área, en aras de adecuarse al modelo turístico establecido en el PIOF.

Atendiendo a las diferencias existentes entre las dos zonas, las alternativas de especialización propuesta apuestan por un núcleo turístico unitario y continuo en toda su extensión.

En la avenida de Nuestra señora del Carmen las parcelas colindantes poseen actualmente un uso indistinto comercial, turístico o residencial. El objetivo del presente Plan para esa zona es recualificar la morfología del frente urbano, reforzando así su carácter de eje comercial. Por ello el plan no opta por especializar la zona delimitada en turístico o residencial, sino que plantea para el frente edificado el

comercial como uso característico y el turístico como uso compatible en la segunda planta, permitiendo el residencial sólo en las parcelas en las que este uso se encuentra ya consolidado. También se han representado en los planos las parcelas que actualmente tienen uso comercial exclusivo aun sabiendo que las mismas no son objeto de especialización.

A continuación se describen los distintos criterios establecidos para la especialización de usos en las dos zonas que conforman el ámbito de actuación:

Plan Parcial Corralejo Playa

Para la determinación de los criterios principales de especialización de usos en Corralejo Playa se han tenido en cuenta, en primer lugar, los elementos del territorio que estructuran el ámbito de intervención.

En este sentido, uno de los factores para la especialización del área viene determinado por la presencia del Parque Natural de las Dunas de Corralejo y de la franja litoral. Así, se contempla la cercanía o contigüidad de las manzanas a estos espacios como criterio para la especialización de las mismas.

Criterio territorial 1: manzanas en situación de cercanía o contigüidad a la franja litoral o al Parque Natural de las Dunas de Corralejo.



Por otro lado, se ha considerado como parámetro la vinculación de las manzanas a la Avenida Gran Canaria y la calle Lanzarote, ya que éstas constituyen el eje que conecta y da continuidad al conjunto de los espacios libres de la zona, estructurando de este modo el espacio público.

Criterio territorial 2: manzanas vinculadas al eje formado por la Avenida Gran Canaria y la calle Lanzarote.



Además de los criterios territoriales señalados, se ha tenido en cuenta el uso efectivo de las manzanas, considerando en un primer lugar las que presentan un porcentaje de suelo con uso turístico superior al 50%.

Criterio de uso efectivo: manzanas con una proporción de suelo de uso turístico superior al 50%.



Una vez concretados los parámetros principales de especialización, se identifican las manzanas en las que se cumplen conjuntamente el condicionante de uso efectivo y al menos uno de los dos criterios de carácter territorial. Estas manzanas serán de uso turístico exclusivo de forma invariante en las alternativas propuestas por el presente Plan de Modernización.



Para las restantes manzanas del área que no cumplen esta condición, las alternativas 1 y 2 contemplan una serie de criterios añadidos que permiten plantear dos opciones de especialización para las mismas.

Alternativa 0

Esta alternativa refleja los usos que el planeamiento vigente contempla por manzana en el ámbito.

Cabe destacar que en Corralejo Playa, la totalidad de las manzanas del área objeto de la estrategia de especialización de este Plan presentan uso mixto turístico/residencial.

Alternativa 1

Esta alternativa plantea la separación de los usos turístico y residencial por manzanas en función del uso efectivo de las mismas.

De este modo, en las manzanas que presentan únicamente uso residencial, se establece éste como uso exclusivo. Por otro lado, en las manzanas que cuentan con parcelas de uso turístico en un porcentaje inferior al 50% de las mismas, se plantea la compatibilidad entre el turístico y el residencial, promoviendo siempre un único uso por parcela. En la imagen adjunta el color rojo hace referencia a la manzana que presenta uso residencial únicamente, y en naranja las que cuentan con uso turístico en un porcentaje inferior al 50%.



En esta alternativa las siguientes manzanas presentan uso turístico: F, parte de la manzana H2/H3, parte de la I, J2/J3, Y y T

Dentro del uso residencial se incluye parte de la manzana H2/H3.

Se establece el uso compatible para las manzanas: H1 y parte de la I.

La alternativa 1 viene reflejada en el plano “A.2.2 Especialización de usos. Alternativa 1”.

Alternativa 2

En la alternativa 2 el factor de especialización de las manzanas se establece atendiendo a la tipología de la edificación. Este criterio afecta a las manzanas de uso residencial o con uso turístico en un porcentaje inferior al 50% que, por presentar sus parcelas una tipología edificatoria aislada, son susceptibles de reconvertirse a la modalidad turística de villas.

Se plantea por tanto en esta alternativa la completa especialización de las manzanas al uso turístico.



En esta alternativa la totalidad de las manzanas objeto de la estrategia de especialización son de uso turístico exclusivo.

La alternativa 2 viene reflejada en el plano “A.2.3 Especialización de usos. Alternativa 2”.

Plan Parcial Geafond (Plan Parcial SAU-PA2 570 hectáreas, 4º y 5º etapa)

Tal y como se ha expuesto en la introducción de este punto, el objetivo de este plan para la especialización de usos en el área de Geafond pretende incrementar el uso turístico, para su consideración como urbanización turística y en adecuación al PIOF, cumpliendo las limitaciones establecidas por el mismo (máximo 50% de edificabilidad turística respecto a la total del sector), mediante la definición de unos criterios que establecen la puesta en valor de los elementos naturales,

espacios libres, cercanía al núcleo turístico de Corralejo Playa, así como el uso efectivo turístico de las manzanas.

En este sentido uno de los criterios territoriales a aplicar se basa, por un lado, en la cercanía a los elementos naturales de Geafond conformados por las Dunas de Corralejo y el paisaje volcánico, y por otro, en la contigüidad al núcleo turístico de Corralejo Playa por entender que las manzanas que colindan con estos elementos presentan las mejores aptitudes para la implantación del uso turístico.

Criterio territorial 1: manzanas situadas en contacto con la trama urbana de Corralejo Playa, el Parque Natural de las Dunas de Corralejo o el entorno natural en contacto con el paisaje volcánico



Además de este criterio, se considera necesario poner en valor los espacios libres públicos de mayor relevancia territorial en el núcleo de Geafond, como son el parque urbano de Geafond y la Montaña del Cuervo, que tienen la capacidad de funcionar a modo de nodos en la trama urbana y que junto con el eje lineal que los une y conecta al núcleo de Corralejo Playa, puedan dar una solución de continuidad al conjunto.

Criterio territorial 2 : Manzanas situadas en el eje viario interior de Geafond que une los elementos estructurantes más significativos: Corralejo Playa, Parque Urbano y espacio libre de Montaña del Cuervo

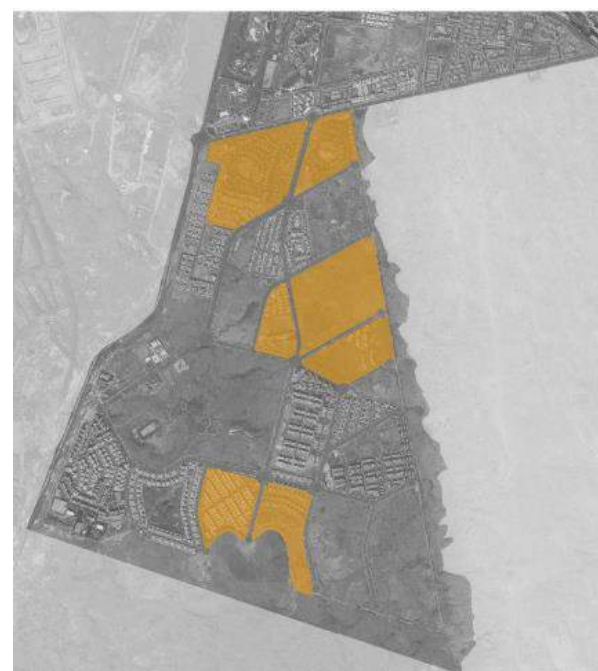


Por último, se ha considerado también como parámetro el uso efectivo del suelo, considerando como realidad existente aquellas parcelas turísticas con plazas de alojamiento concedidas y con autorización previa.

Criterio de uso efectivo de la parcela: Manzanas con usos efectivos turísticos (establecimientos turísticos con plazas autorizadas y parcelas turísticas con autorizaciones previas).



Como conclusión se establece el turístico exclusivo como uso para las manzanas que cumplan dos de los tres criterios señalados, condición que se mantiene de forma invariante en las alternativas de especialización propuestas.



Las alternativas 1 y 2 que se describen a continuación añaden un cuarto criterio, vinculado a la posibilidad de configurar áreas homogéneas continuas de uso turístico.

Alternativa 0

Esta alternativa refleja los usos establecidos por el planeamiento para la totalidad de las manzanas del ámbito.

En el caso del sector de Geafond, el Plan Parcial contemplaba el uso mixto para todas las manzanas, estableciendo así la posibilidad de implantar el uso turístico o residencial, partiendo del objetivo de que esta zona se consolidará como urbanización turística.

La Revisión Parcial de 2007 establece una serie de modificaciones sobre los usos concretados por el Plan Parcial (SAU PA-2 570 HAS. 4ª Y 5ª Etapa), produciéndose discordancias entre lo establecido por normativa y lo reflejado en el plano de dicha revisión. Así, mientras el plano establece el uso turístico de forma exclusiva en los polígonos P15 y P17, definiendo el resto de las manzanas como residenciales, la

normativa que lo acompaña sólo establece el uso residencial en las manzanas P3, P8, P9, P10, P12, P18.1 y P5.1 especificando también el uso turístico exclusivo para los polígonos P15 y P17 sin concretar ningún uso para el resto de manzanas del sector.

La alternativa 0 muestra los usos establecidos por el planeamiento atendiendo a la circunstancia mencionada, produciéndose en las manzanas P1, P2, P4, P6, P7, P11, P14, P16, P18.2 y P19 una superposición normativa establecida por el Plan Parcial (que contempla los usos turísticos y residenciales indistintamente en la parcela) y por el plano y cuadro de la Revisión Parcial de 2007, lo que implica que en los polígonos mencionados, pudiera llegar a entenderse que todavía subsista la mixticidad de usos turística y residencial. Esta circunstancia genera confusión respecto a la normativa que le es de aplicación.

La alternativa 0 viene reflejada en el plano “A.2.1 Especialización de usos. Alternativa 0”.

Alternativa 1

La presente alternativa plantea la separación de los usos turístico y residencial en el área de Geafond, definiendo un ámbito en zonas claramente delimitadas, de modo que se alcance una especialización del espacio, excluyéndose la posibilidad de la implantación de ambos usos en una misma manzana.

Se añade como criterio de especialización las manzanas susceptibles de reconvertirse al uso turístico por albergar la tipología de vivienda unifamiliar aislada y tener la capacidad de conformar áreas homogéneas continuas para su uso turístico.



Se determinan los polígonos con uso turístico: P1, P2, P7, P10, P11, P15 y P17.

Dentro del uso residencial se incluyen los siguientes polígonos: P3, P4, P5.1, P6, P8, P9, P12, P13, P16, P18 y P19.

La alternativa 1 viene reflejada en el plano “A.2.2 Especialización de usos. Alternativa 1”.

Alternativa 2

Esta alternativa, al igual que la anterior, plantea una especialización de usos en la zona de Geafond, diferenciando entre los usos residencial y turístico. El criterio empleado en este caso afecta a las manzanas susceptibles de reconvertirse al uso turístico por estar vacantes y poder formalizar áreas homogéneas continuas para su uso turístico.

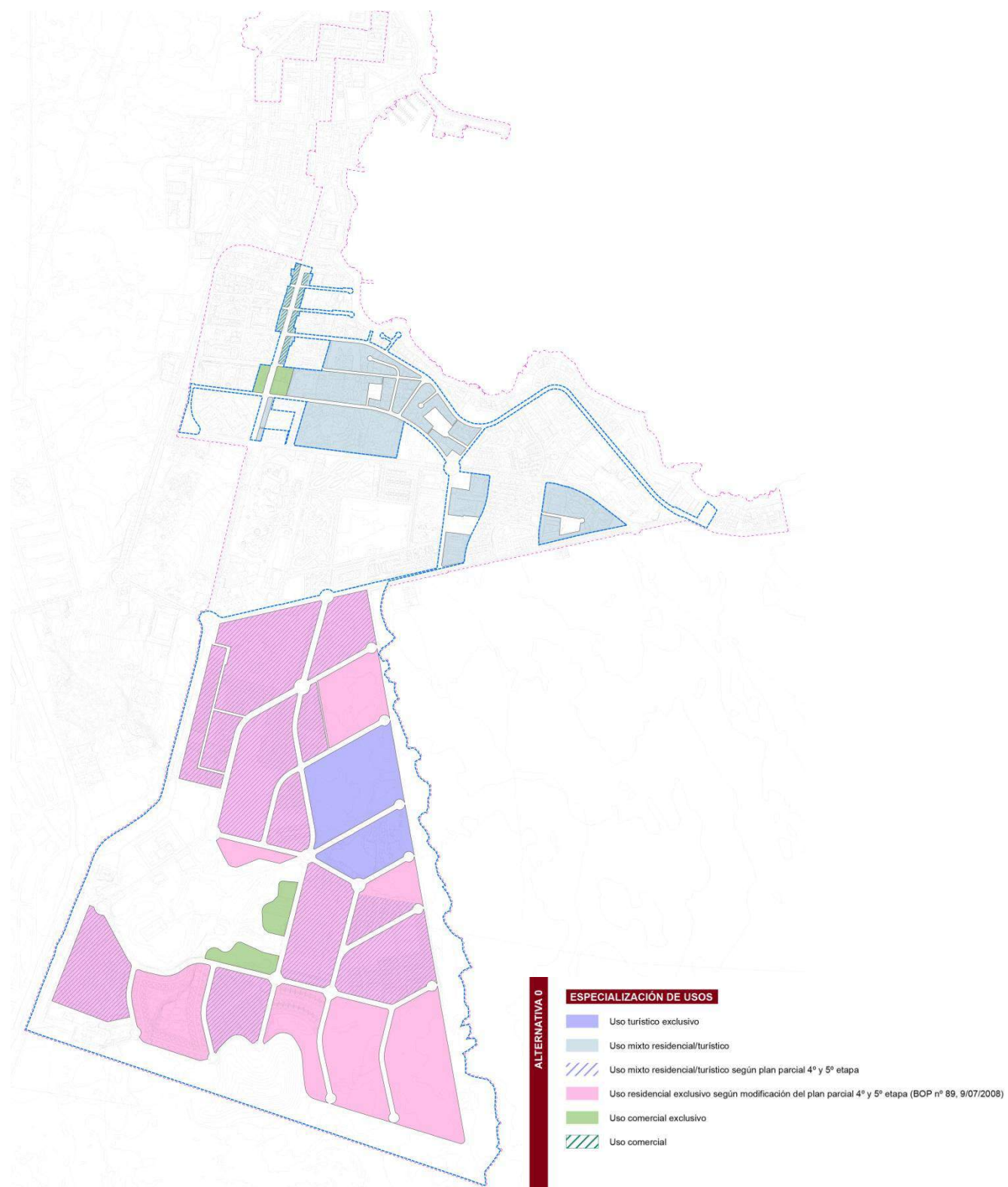


En consecuencia, se propone en esta alternativa el uso exclusivo turístico en los polígonos denominados por el planeamiento vigente como P1, P2 (excepto parte del P2.1), P3, P7, P10, P11, P15 y P17.

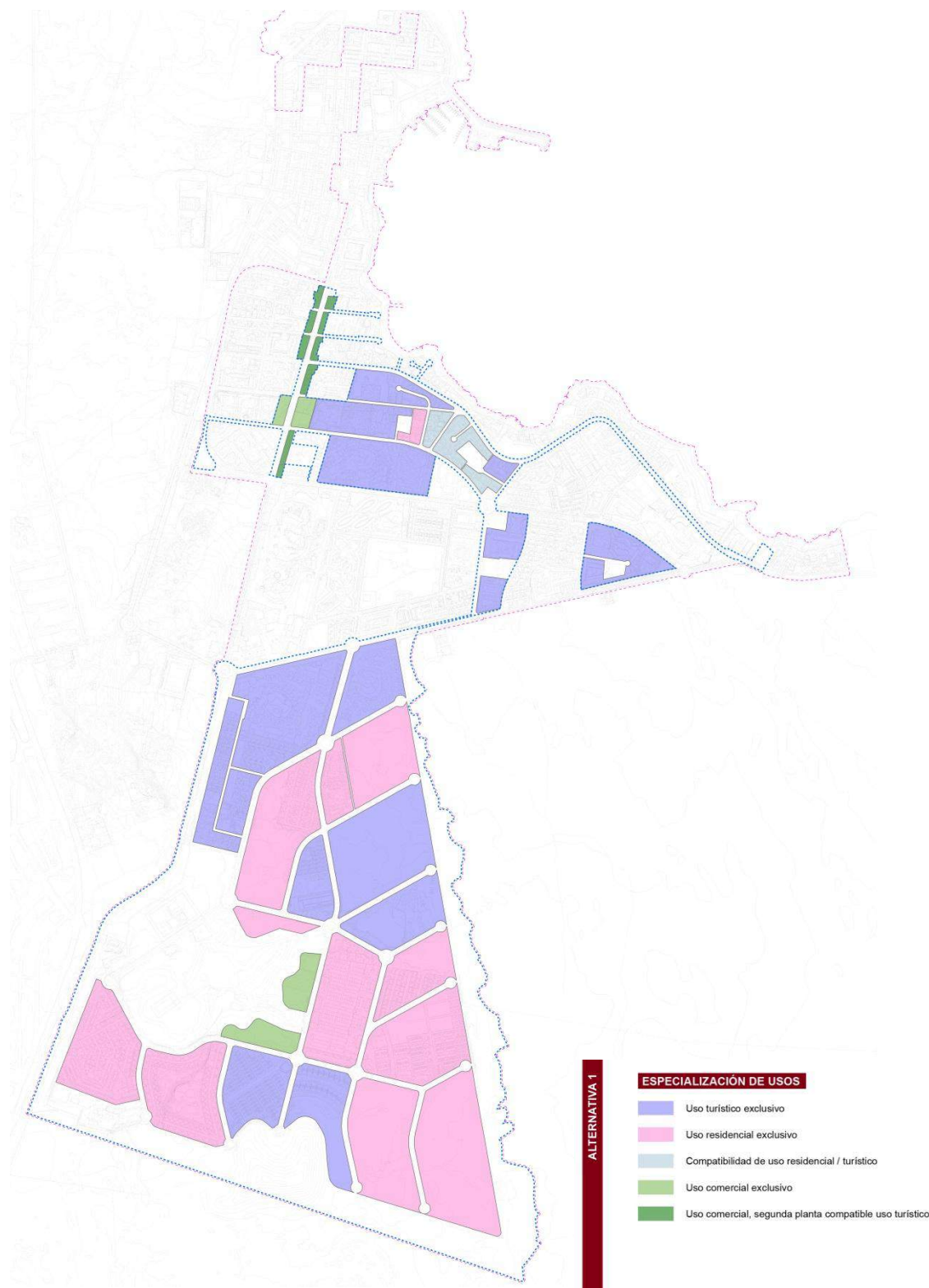
El uso residencial se contempla en los polígonos P4, P5.1, P6, P8, P9, P12, P13, P16, P18, P19 y parte del P 2.1.

La alternativa 2 viene reflejada en el plano “A.2.3 Especialización de Usos. Alternativa 2”.

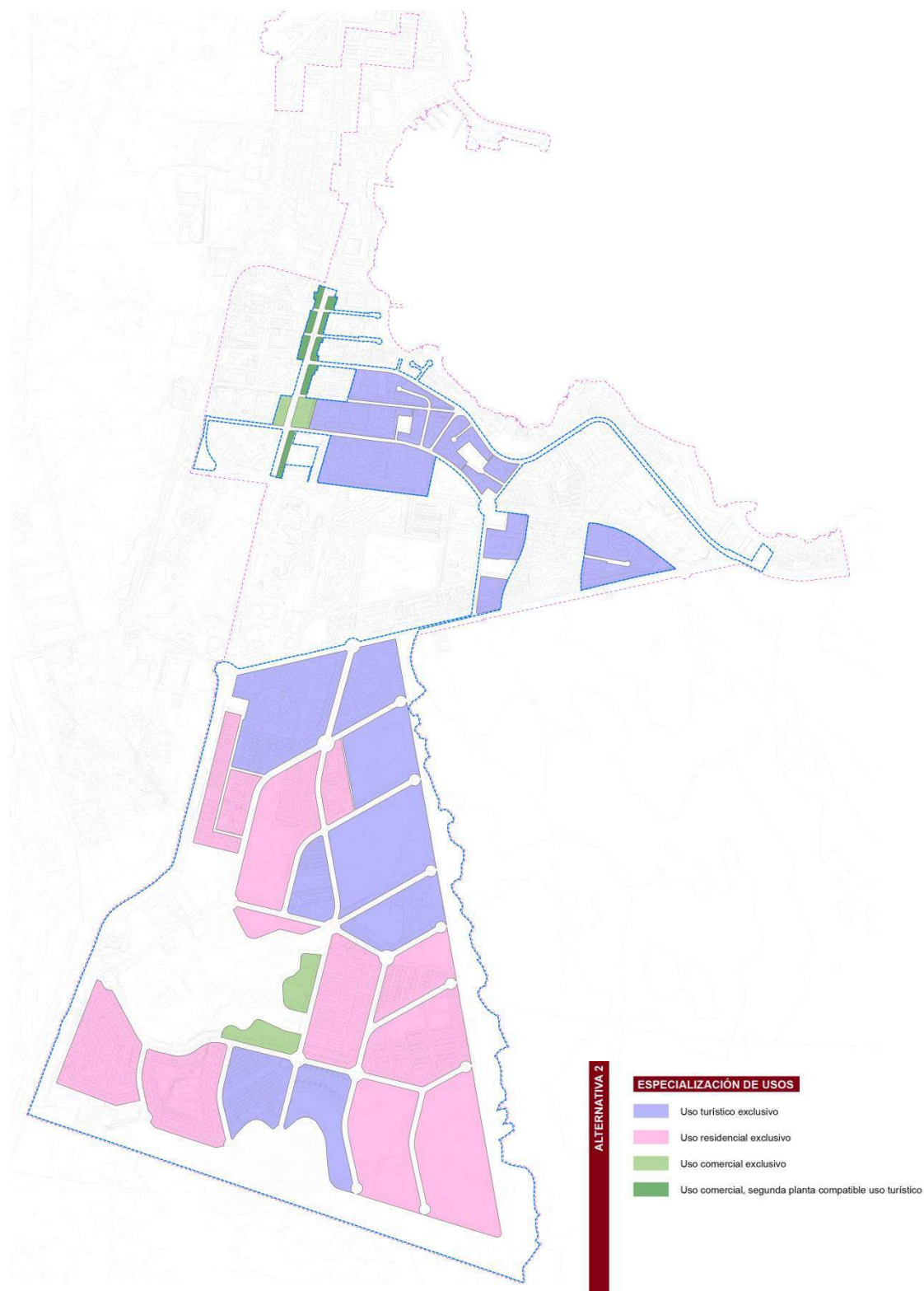
Alternativa 0



Alternativa 1



Alternativa 2



Alternativa seleccionada en la especialización de usos.

Una vez analizada la incidencia ambiental, socioeconómica y urbanística de cada una de las alternativas de especialización de usos, se ha estudiado la adecuación de las mismas al modelo turístico propuesto por el Plan.

En este sentido, se entiende que la Alternativa 0, al ajustarse a lo establecido por planeamiento, no incentiva la rehabilitación turística del ámbito, objetivo primordial de los planes de modernización.

De esta manera, siendo las alternativas 1 y 2 las únicas que impulsan la especialización hacia el uso turístico, se concluye una mayor idoneidad de la segunda con respecto a la primera, ya que es la que garantiza una mayor especialización turística, favoreciendo además una mayor homogeneidad este uso, minimizando así las disfuncionalidades que puede originar la mixticidad de usos que contempla la Alternativa 1, especialmente en el núcleo de Corralejo Playa.

6.2.2 Alternativas de las intervenciones en el espacio público

Las estrategias de intervención de este segundo Plan de Modernización plantean la mejora del espacio público de Corralejo y la conexión a la costa a través del tratamiento de los espacios libres de la trama urbana, proponiendo tanto la recualificación de los existentes como la incorporación de nuevos espacios libres contemplados en planeamiento que se encuentran sin tratar, potenciando la relación de éstos entre sí, así como con los elementos naturales que configuran el entorno natural del núcleo de Corralejo. De forma simultánea, se contempla la adecuación del conjunto de conexiones al nuevo modelo propuesto, promoviendo así la creación de un sistema global que se desarrolle en continuidad en la totalidad del ámbito, de forma que el espacio público sirva en todo momento de soporte a la actividad urbana del núcleo

Alternativa 0.

Esta alternativa representa el estado existente y previsto en planeamiento vigente del ámbito turístico de Corralejo.

Los elementos que actualmente configuran la trama urbana presentan deficiencias en cuanto a la conectividad peatonal y la movilidad rodada, el tratamiento y conectividad de los espacios libres públicos y las áreas de actividad. Destaca igualmente la existencia de espacios libres públicos en el interior de manzanas difícilmente perceptibles por el usuario que resultan ineficaces al fin público para el que fueron diseñados.

La actividad comercial y de ocio se desarrolla, principalmente, a lo largo de la Avenida Nuestra Señora del Carmen. El primer Plan de Modernización planteó una recualificación de esta vía, potenciando su

carácter de eje comercial mediante una transformación de la sección viaria en la que se prioriza el tránsito peatonal frente al rodado. La articulación de este eje con el resto de establecimientos comerciales existentes en el resto de la trama urbana es muy complicada debido a la falta de itinerarios organizados de manera eficiente y a las carencias de conexión en la movilidad.

Por otro lado, la ineficacia de las conexiones físicas y visuales entre la trama urbana consolidada y el litoral dificultan la integración de la costa en la ciudad turística, dificultando que la franja costera funcione como un elemento partícipe de la actividad urbana. El primer Plan de Modernización propuso la adecuación de los accesos a costa mediante la peatonalización de los mismos.

La alternativa 0 viene reflejada en el plano “A.3.1 Intervenciones en espacio público. Alternativa 0”.

Alternativa 1.

Esta alternativa, que plantea la transformación del espacio público del núcleo de Corralejo, pretende conseguir una relación más directa entre la trama urbana y el entorno natural mediante una serie de intervenciones en espacios libres públicos y vías. La estrategia se organiza en tres sistemas: el costero, que comprende el tratamiento de las vías de acceso a la costa; el sistema de espacios libres públicos, que engloba todos los espacios libres previstos por planeamiento en el ámbito de actuación, incluyendo los ubicados en el interior de las manzanas; y por último el de conexión, conjunto de vías públicas que conecta todos los sistemas.

Sistema Costero

Prevé el tratamiento de los espacios de llegada a la costa, recualificándolos y mejorando la vinculación de la ciudad turística con la franja litoral. Se plantea así la recuperación de los accesos al mar, completando la peatonalización de estas conexiones, propuesta en el primer Plan de Modernización.

Sistema de Espacios Libres

Este sistema consta de varios tipos de intervenciones en espacios libres y espacios peatonales:

- Peatonalización de la Avenida Nuestra Señora del Carmen.

Se propone la transformación de esta vía en el tramo delimitado por el límite del ámbito de actuación del presente Plan. Se plantea de este modo el tratamiento de esta vía mediante la peatonalización de la misma, reforzándola y convirtiéndola en un espacio libre longitudinal con actividad terciaria asociada.

- Espacios libres con actividad itinerante

Se pretende poner en valor los distintos espacios libres que se encuentran encerrados en el interior de las manzanas mediante su tratamiento y conseguir “situarlos en la ciudad” gracias a un elemento en altura que funcione como hito en común. Asimismo, se propone en estos espacios la implantación de edificaciones comerciales (áreas de actividad) que complementen la actividad terciaria del núcleo.

- Espacio libre frente al mar.

Este espacio libre se encuentra en contacto directo con la costa, y actúa como elemento nodal dentro del ámbito de actuación propuesto. Se plantea dotar al espacio libre con un punto de actividad terciaria que potencie su uso.

- Parque lineal borde dunar.

En este espacio, ubicado entre la trama urbana de Geafond y el límite del Parque Natural de las Dunas de Corralejo, se propone una actuación que sirva de transición entre el suelo urbano y el espacio natural, con la implantación de distintos usos: deportivos, de esparcimiento y disfrute del contacto con la naturaleza. Se proyecta además la ubicación de dos puntos de actividad terciaria localizados en los extremos del espacio libre, configurando de este modo dos áreas dinámicas en los accesos principales al parque lineal.

- Parque urbano de Geafond.

Se trata del espacio libre de mayor entidad del núcleo de Corralejo. Se pretende aprovechar las condiciones orográficas del espacio, vinculando visualmente el paisaje costero con el paisaje interior de Fuerteventura y sus volcanes. Para ello se propone crear una serie de circuitos de contemplación con dos miradores, implantando además cuatro áreas de actividad terciaria que complementen e impulsen el uso del parque.

- Intervención en la Montaña del Cuervo.

Siguiendo con la idea de conexión entre el núcleo y su entorno natural próximo, se plantea un recorrido contemplativo como final del eje de la zona de Geafond que asciende por la Montaña del Cuervo, y que culmina con un mirador con actividad asociada, desde donde se pueda observar la alineación de conos volcánicos, las dunas, el núcleo de Corralejo y el Islote de Lobos.

Sistema de Conexión

Consta de dos tipos de intervenciones en vías: viario rodado y de prioridad peatonal, que se concentran en el sector de Geafond. Este sistema completa la red de los espacios públicos, de forma que los ejes

mejoren los recorridos dentro del núcleo turístico, conectando los espacios que componen los sistemas Costero y de Espacios Libres.

A su vez, y dada la existencia de un PMM previo que ya propuso intervenciones en vías, en el presente plan se establece una diferenciación. Dentro de los dos tipos de intervenciones se hace una distinción entre las planteadas por el anterior plan y las de nuevo acondicionamiento propuestas por el presente Plan de Modernización.

La alternativa 1 viene reflejada en el plano “A.3.2 Intervenciones en espacio público. Alternativa 1”.

Alternativa 2.

La intervención contemplada en esta alternativa plantea a grandes rasgos lo propuesto en la alternativa 1. Se proponen igualmente tres sistemas que conformen una intervención conjunta en la transformación del espacio público. Así, la intervención comprende la creación de tres sistemas: el costero, que propone la recualificación de los accesos a costa; el sistema de espacios libres públicos, que propone el tratamiento de los espacios libres del ámbito de actuación, y el de conexión, que vincula los dos anteriores y termina de configurar el conjunto de la propuesta.

Sin embargo, la alternativa 2 propone un tipo de intervención en el espacio público menos invasiva en el territorio que la alternativa 1, abogando por soluciones no tan construidas que supongan un menor impacto en el territorio.

Sistema Costero

Prevé el tratamiento de los espacios de llegada a la costa, recualificándolos y mejorando la vinculación de la ciudad turística con la franja litoral. Se plantea así la recuperación de los accesos al mar, completando la peatonalización de estas conexiones propuesta en el primer Plan de Modernización.

Sistema de Espacios Libres

Este sistema consta de varios tipos de intervenciones en espacios libres y espacios peatonales:

- Espacios libres Oasis Secretos.

Se pretende poner en valor los distintos espacios libres que se encuentran encerrados en el interior de las manzanas mediante su tratamiento, estableciendo además un sistema que facilite su localización dentro de la trama urbana gracias a la implantación de hitos. Los Oasis Secretos estarán dotados con pequeños elementos de actividad que complementen el funcionamiento y el uso de cada espacio.

- Espacios libres vinculados a viario.

Se propone adecuar los espacios verdes vinculados a viario, apoyando, mediante su tratamiento, la idea de integración de espacios libres y viario del núcleo. Se dotarán las parcelas de un mismo lenguaje de manera que las vías queden integradas en la trama urbana establecida. En estos espacios también se implantarán hitos y pequeños elementos de actividad.

- Espacio libre frente al mar.

Este espacio libre es el único espacio libre en contacto con la costa, por lo que dentro de la trama supone un punto de vital importancia. Dado que en este espacio existen unos hábitats naturales contemplados en la Red Natura 2000, se intervendrá sin afectar a los mismos. Se reforzará el carácter nodal de este espacio mediante la ubicación de un pequeño punto de actividad.

- Parque lineal borde dunar.

En este espacio ubicado entre la zona de Geafond y el límite del Parque Natural de las Dunas de Corralejo se propone una actuación que sirva de transición de entre el suelo urbano y el espacio natural, con usos de esparcimiento y disfrute del contacto con la naturaleza.

- Peatonal de llegada al parque de Geafond.

Se propone adecuar la vía existente de conexión entre el espacio protegido y el gran espacio libre existente en el centro de la zona de Geafond, peatonalizándola y dotándola de un carácter de espacio libre, con la implantación de pequeños puntos de actividad terciaria.

- Parque urbano de Geafond.

Es el espacio libre de mayor entidad del núcleo de Corralejo, se pretende aprovechar las condiciones orográficas vinculando visualmente el paisaje costero con el paisaje interior de Fuerteventura y sus volcanes. Para ello se propone crear circuitos de contemplación con dos miradores, además de cuatro puntos de actividad en el acceso que complementen los distintos usos planteados.

- Intervención paisajística en la Montaña del Cuervo.

Siguiendo con la idea de conexión entre el núcleo y su entorno natural, se plantea un recorrido contemplativo como final del eje de la zona de Geafond que culmina con un mirador donde se pueda observar la alineación de conos volcánicos, las dunas, el núcleo de Corralejo y el Islote de Lobos.

Sistema de Conexión

Las actuaciones que prevé el 2º PMM en esta alternativa se concretan en el núcleo de Geafond (SAU PA-2 plan parcial 570 Ha, 4º y 5º Etapa) y consta de dos tipos de intervenciones en vías: (i) en viario rodado y (ii) de prioridad peatonal. Este sistema enlaza la red de los espacios libres públicos, potenciando los ejes que mejoren los recorridos dentro del núcleo turístico.

La alternativa 2 viene reflejada en el plano “A.1.3 Intervenciones en espacio público. Alternativa 2”.

Alternativa seleccionada de las intervenciones en el espacio público.

Cada una de las alternativas de intervenciones en el espacio público ha sido analizada estudiando detalladamente su incidencia ambiental, socioeconómica y urbanística.

A este respecto, se concluye que la alternativa 0, en tanto que solo contempla la realidad existente y prevista por planeamiento vigente, no resuelve los problemas de conexión de los espacios libres con la trama urbana, impidiendo la posibilidad de transformación del espacio público.

En las alternativas 1 y 2 se plantea de base la misma propuesta de intervención en el espacio público, cuyo objetivo principal consiste en conseguir una relación más directa de éste con la trama urbana y el entorno natural mediante una serie de intervenciones en espacios libres públicos y vías. No obstante, a pesar de contemplar planteamientos similares, se entiende que la alternativa 2 presenta una mayor adecuación a las necesidades y características del ámbito, ya que promueve la concatenación de los espacios públicos mediante intervenciones que suponen un menor impacto sobre el territorio.

6.2.3 Alternativas de las intervenciones en el espacio privado.

De acuerdo con el modelo establecido en este Plan, con el objetivo de la renovación y mejora del núcleo turístico de Corralejo, se incluyen determinaciones urbanísticas de actuaciones privadas, para estimular y dar cobertura jurídica a proyectos de reforma y mejora de calidad de establecimientos turísticos de alojamiento, equipamientos turísticos complementarios y establecimientos comerciales obsoletos, que propicien la rehabilitación del conjunto edificado y la consiguiente recualificación de la oferta turística alojativa y complementaria; además de establecer otras determinaciones urbanísticas que viabilicen las actuaciones encaminadas a la especialización del uso turístico efectivo.

Las intervenciones en el espacio privado se han agrupado en ÁREAS HOMOGÉNEAS (AH), entendiendo como tal un recinto interior de un núcleo urbanizado diferenciado, caracterizado por tener un grado suficiente de homogeneidad en cuanto a su configuración, usos y edificaciones englobando

parcelas a las que por sus características tipológicas, localización o circunstancias urbanísticas, se aplican los mismos parámetros, pudiendo ser tratadas unitariamente.

La delimitación de las áreas homogéneas se ha llevado a cabo a tenor de los criterios comunes preexistentes en el ámbito y que las hacen susceptibles de un mismo tratamiento para materializar las actuaciones que el 2º PMM prevé en cada una de ellas; a través de ellas se identifican y promueven dichas operaciones de mejora de la planta de alojamiento y equipamientos complementarios a la vez que se impulsa decididamente la renovación de espacio público del área de renovación, con la obtención de las plusvalías que generan dichas actuaciones.

Así mismo, las actuaciones en el espacio público provocan a su vez unas sinergias sobre el espacio privado que se verán materializados mediante proyectos dinamizadores que propicien una arquitectura de calidad, y en consecuencia una nueva imagen de Corralejo.

Las distintas alternativas que se proponen para el espacio privado se limitan a las áreas que previamente se han especializado con uso turístico, y aquellas que complementan y dinamizan esta actividad, como son los equipamientos turísticos complementarios y ejes comerciales.

En consecuencia en el presente Plan se establecen tres tipos de áreas homogéneas, con los siguientes objetivos y finalidades:

- Áreas homogéneas de establecimientos alojativos turísticos (AHET).

El objetivo genérico de este área es la rehabilitación, regeneración y renovación de los establecimientos turísticos de alojamiento y de las parcelas calificadas con uso turístico que a la entrada en vigor del presente Plan de Modernización ostenten la preceptiva autorización previa del Cabildo Insular de Fuerteventura, y en su caso si fuera necesario, las operaciones de sustitución, que incrementen la calidad de los mismos. Para ello se establecen unos incrementos de edificabilidad capaces de adaptar estos establecimientos a los estándares turísticos exigidos por la normativa sectorial de aplicación, concretamente el 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, por el que se regulan los estándares turísticos (en adelante Decreto 142/2010), y así posibilitar el aumento de la calidad y categoría. De esta manera sería factible que la actual planta alojativa predominante de Corralejo Playa extrahotelera, pueda reconvertirse a hotelera y en consecuencia adaptarse al modelo turístico previsto en el PIOF.

Así mismo otro de los objetivos que se pretenden con este incremento, además de incentivar la renovación de los establecimientos turísticos existentes, así como los que se edifiquen con la entrada en vigor del presente Plan, es recualificar el ámbito turístico de Corralejo y favorecer la renovación del espacio urbano. Por ello estos incrementos también serán de aplicación a las parcelas sin edificar calificadas con uso turístico y con autorizaciones previas concedidas. Los

incrementos de edificabilidad serán de aplicación a todas aquellas parcelas de uso turístico, tanto hoteleras como extrahoteleras.

Con esta misma finalidad se distinguen tres áreas homogéneas agrupadas según sus características tipológicas, dos en la zona de Corralejo Playa y una en Geafond:

- a. AHET-1:
En ella se engloban todos los establecimientos turísticos alojativos localizados en Corralejo Playa, dentro del ámbito de actuación del presente Plan con tipología Extensiva.
- b. AHET-2
Esta área de homogenización contiene todas aquellas parcelas con uso turístico ubicadas en Corralejo Playa, dentro del ámbito de actuación con tipología Semi-Intensiva.
- c. AHET-3
Y por último, en la zona de Geafond se establece una sola área homogénea, que contempla la posibilidad de la rehabilitación de la totalidad de los establecimientos turísticos alojativos,

- Áreas homogéneas de reconversión a establecimientos turísticos alojativos (AHRET).

Esta área homogénea está enfocada a la reconversión en establecimientos turísticos alojativos de las edificaciones residenciales preexistentes, así como de las parcelas vacantes sin autorización previa de plazas, siempre que se localicen en las áreas especializadas al uso turístico exclusivo, por considerarse que son las zonas con mejores aptitudes para este uso, por su vinculación a los elementos naturales y territoriales de mayor relevancia (costa, dunas, volcanes y espacios libres). De esta manera se propone un único incremento, para posibilitar la implantación de las edificaciones y construcciones destinadas a albergar los usos comunes necesarios para el desarrollo de la actividad, con independencia de la tipología edificatoria establecida por el planeamiento vigente. Por ello sólo se ha delimitado una única área homogénea para Corralejo Playa y Geafond.

- a. AHRET

- Áreas homogéneas para la reconversión del frente comercial.

Esta área homogénea se centra en la Avenida de Nuestra Señora del Carmen y pretende promover las acciones que contribuyan a mejorar la imagen del entorno urbano mediante la renovación y rehabilitación de los establecimientos comerciales existentes, así como la reconversión al uso comercial de las parcelas o frentes de parcela afectadas, homogeneizando la fachada edificada y conseguir con ello un eje comercial de entidad en el núcleo.

Se distinguen dos áreas homogéneas a lo largo de la Avenida de Nuestra Señora del Carmen:

a) AHRFC-1:

En esta área homogénea las parcelas partían originalmente de una compatibilidad de usos que permitía destinar el 15% a uso comercial, ubicando el mismo en cualquier punto de la parcela.

Posteriormente, y con el objeto de potenciar el uso comercial a modo de bulvar en el frente de la Avenida de Nuestra Señora del Carmen, en un fondo de 20 metros entre las calles Churruca y Anzuelo hasta el cruce con la calle Tórtola, las parcelas se vieron afectadas por la modificación puntual del Plan Parcial de Corralejo Playa, publicada en el BOP el 9 de julio del 2008, el cual alteró los parámetros urbanísticos de la misma para viabilizar la implantación del uso comercial en toda su extensión, reduciendo la altura de la edificación a una planta y permitiendo que el retranqueo establecido de 4 metros pudiera ser ocupado por terrazas con cubrición no permanente, toldos, paneles correderos, etc...

Esta evolución normativa ha ocasionado un eje comercial con un escenario urbano difuso, desordenado y falto de identidad.

Es por ello que se propone estimular la reconversión otorgando un incremento de edificabilidad para la ocupación del retranqueo frontal y recuperar la segunda planta.

En esta área se engloban las parcelas afectadas por los cambios normativos anteriormente descritos, más el frente de parcela del polígono J4 que posee características tipológicas similares.

b) AHRFC-2

Esta área de homogenización contiene aquellas parcelas de la Avenida de Nuestra Señora del Carmen que ya parten con un uso exclusivamente comercial y que a día de

hoy permiten aumentar su intensidad de uso, a su vez, se impulsa la especialización del ámbito y se evita la presencia de usos incompatibles con la actividad comercial.

a) Invariantes en las alternativas sobre el incremento de edificabilidad.

Con el objeto de viabilizar la rehabilitación integral o parcial de los establecimientos turísticos obsoletos, las operaciones de modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementaria, y la reactivación de la actividad económica, se ha realizado un estudio de los mismos con el fin de establecer las posibles limitaciones que se generan a partir de la aplicación de los parámetros urbanísticos del planeamiento vigente.

Además del cumplimiento de los estándares turísticos, la principal limitación que se encuentra a la hora de acometer la recualificación de los núcleos turísticos es que, en muchos de los casos, el planeamiento urbanístico vigente no se encuentra adaptado a la actual legislación urbanística, teniendo una antigüedad considerable, por lo que la edificabilidad permitida no responde a las necesidades actuales y, lo que es más importante, no contiene la flexibilidad necesaria para llevar a cabo la indispensable rehabilitación y mejora de los núcleos turísticos. Por ello se realiza un análisis del aumento de edificabilidad que, sin comprometer la calidad del entorno y su imagen, sea factible para la materialización de los proyectos de sustitución, rehabilitación y/o reforma de las edificaciones e infraestructuras turísticas.

Para ello se ha analizado las tipologías edificatorias existentes en el ámbito de Corralejo y Geafond aplicables a las parcelas, ya tengan actualmente uso residencial o turístico, diferenciando las siguientes zonas:

Tipologías edificatorias Plan Parcial Corralejo Playa

TIPOLOGÍA		
Semi-Intensiva	Edificabilidad	0,34 m ² / m ²
	Ocupación	25%
	Nº plantas	3
Extensiva	Edificabilidad	0,28 m ² / m ²
	Ocupación	30%
	Nº plantas	2
Comercial	Edificabilidad	0,69 m ² / m ²
	Ocupación	-
	Nº plantas	3

Respecto a la Avenida de Nuestra Señora del Carmen la tipología edificatoria Extensiva, de aplicación en un fondo de 20 metros tras la modificación anteriormente mencionada, establecida entre las calles Churruca y Anzuelo hasta el cruce con la calle Tórtola, determina los siguientes parámetros edificatorios:

Extensiva	Edificabilidad	0,28 m ² / m ²
	Ocupación	30%
	Nº plantas	1

Además se modificó la distancia de la separación de la edificación al lindero frontal de la Avenida de Nuestra Señora del Carmen, pasando de una separación igual a la altura de la edificación a 4 metros y posibilitando las cubriciones ligeras y terrazas en la zona del retranqueo.

Las Tipologías edificatorias del Plan Parcial Geafond (Plan Parcial SAU-PA-2 570 Has 4º y 5 Etapa.) son las que se aportan a continuación:

TIPOLOGÍA		
Extensiva	Grado I _ (Polígono P7)	
	Edificabilidad	0,251 m² / m²
	Ocupación	50%
	Nº plantas	2
	Grado I _ (Polígonos P15 y P17)	
	Edificabilidad	0,4492 m² / m²
	Ocupación	20% mín
	Nº plantas	2
	Grado II _ (Polígono P2 Parcela 1)	
	Edificabilidad	0,208 m² / m²
	Ocupación	30%
	Nº plantas	2
	Grado II _ (Polígono P2 Parcela 2)	
	Edificabilidad	0,256 m² / m²
	Ocupación	30%
	Nº plantas	2
	Grado II _ (Polígono P2 Parcela 3)	
	Edificabilidad	0,216 m² / m²
	Ocupación	30%
	Nº plantas	2
	Grado III _ (Polígono P2 Parcela 1)	
	Edificabilidad	0,208 m² / m²
	Ocupación	30%
	Nº plantas	1
	Grado III _ (Polígono P2 Parcela 2)	
	Edificabilidad	0,256 m² / m²
	Ocupación	30%
	Nº plantas	1
	Grado III _ (Polígono P2 parcela 3)	
	Edificabilidad	0,216 m² / m²
	Ocupación	30%
	Nº plantas	1
	Grado III _ (Polígono P11)	
	Edificabilidad	0,279 m² / m²
	Ocupación	30%
	Nº plantas	1

Semi-intensiva	(Polígono P1)	
	Edificabilidad	0,245 m ² / m ²
	Ocupación	50%
	Nº plantas	5
Intensiva	(Polígonos P15 y P17)	
	Edificabilidad	0,4492 m ² / m ²
	Ocupación	10% mín
	Nº plantas	5
Ciudad Jardín	Agrupada (Polígono 3)	
	Edificabilidad	0,25 m ² / m ²
	Ocupación	40% (incremento 10% sótano)
	Nº plantas	2
	Agrupada (Polígono 10)	
	Edificabilidad	0,372 m ² / m ²
	Ocupación	40% (incremento 10% sótano)
	Nº plantas	2
	Aislada (Polígono 3)	
	Edificabilidad	0,250 m ² / m ²
	Ocupación	30% (incremento 10% sótano)
	Nº plantas	2
	Aislada (Polígono 10)	
	Edificabilidad	0,372 m ² / m ²
	Ocupación	30% (incremento 10% sótano)
	Nº plantas	2

- Cálculo de incremento de edificabilidad por renovación edificatoria en establecimiento turísticos alojativos.

Para el cálculo del aumento de edificabilidad máxima, se han tenido en cuenta los siguientes parámetros:

- Edificabilidad permitida por el planeamiento vigente.

- Número de plazas de alojamiento autorizadas, en trámite de apertura y clasificación y autorizaciones previas en el ámbito de Geafond.
- Edificabilidad necesaria para realizar la rehabilitación integral de los establecimientos aumentando, en su caso, la categoría actual (según los estándares turísticos).

En primer lugar se han analizado la totalidad de los establecimientos turísticos del ámbito de estudio de del presente Plan, a los efectos de tener una imagen más ajustada a las necesidades reales del núcleo turístico.

Respecto a Corralejo Playa se ha hecho una distinción por cada una de las dos tipologías previstas por su plan parcial.

Respecto a Geafond no se ha podido aplicar el mismo criterio que para Corralejo Playa, ya que las parcelas con uso turístico efectivo, poseen a su vez varias tipologías de aplicación, dejando al proyectista la elección de la tipología a implantar. Por ello se ha hecho un análisis conjunto de las necesidades que se requiere en función a las plazas autorizadas para estas parcelas.

En cada uno de los casos se tiene en cuenta la edificabilidad asignada por la normativa urbanística que es de aplicación.

Asimismo, se han obtenido los datos de plazas de alojamiento para cada uno de los establecimientos turísticos de alojamiento teniendo en cuenta no sólo las plazas autorizadas, sino también las que están en trámite de apertura y clasificación, y en el caso de Geafond, las plazas con autorización previa para hoteles de cinco estrellas.

El siguiente paso ha consistido en calcular la superficie construida necesaria por plaza (Scn) según los estándares turísticos establecidos en el Decreto 142/2010, para la totalidad de las plazas de alojamiento, siendo E1, E2 y E3 los requerimientos mínimos de superficie útil por plazas, de las unidades de alojamiento, plazas extra en las unidades de alojamiento y zonas generales, respectivamente, conforme al anexo 2º (artículo 13.2).

Teniendo en cuenta que los estándares turísticos hacen referencia a superficies útiles, se ha considerado la aplicación de un coeficiente de mayoración (K), que permita obtener, de manera estimada, la superficie construida de la edificación. Considerando las tipologías existentes y los materiales estimados para la ejecución de las edificaciones en el núcleo, se valora con un 15 % el incremento de superficie construida con respecto a la superficie útil, es por eso que se ha considerado que el valor del coeficiente K sea de 1,15.

Fórmula contemplada para establecimientos extrahoteleros

Scn: (E1+E2+E3)*K

Se ha considerado en el caso de los establecimientos hoteleros un incremento de superficies de zonas comunes, por considerar insuficientes las medidas mínimas establecidas en el decreto.

Fórmula contemplada para establecimientos hoteleros

$$\text{Scn: } ((E1+E2+E3)*K)+ \Delta \text{ zc}$$

De esta manera se concluyen los siguientes valores, que se establecen en las tablas que se muestran a continuación.

- Establecimiento extrahoteleros:

Categoría	E1 Unidad de alojamiento por plaza (m ²)	E2 Plaza extra en las unidades de alojamiento (m ²)	E3 Sup util zona general	Sup. util total	Scn =Superficie útil *K
Apartamento 5*	25	5	1,75	31,75	36,5125
Apartamento 4 *	22	4	1,5	27,5	31,625
Apartamento 3 *	19,5	3,5	1	24	27,6

- Establecimientos hoteleros:

Categoría	E1 Unidad de alojamiento por plaza (m ²)	E2 Plaza extra en las unidades de alojamiento . (m ²)	E3 Sup util zona general (m ²)	Sup. util total (m ²)	Superficie útil *K	Incremento zonas comunes $\Delta \text{ zc}$ (m ²)	Scn (m ²)
Hotel 5*	14	5	2	21	24,15	25	49,15
Hotel 4*	12,5	4,5	1,75	18,75	21,5625	15	36,5625

Los metros cuadrados obtenidos de la aplicación de estos criterios, se han multiplicado por las plazas de cada uno de los establecimientos, considerando para los extrahoteleros, apartamentos de cuatro estrellas y para los hoteleros, hoteles de 4 estrellas, salvo para los establecimientos de Geafond con autorizaciones previas para hoteles de cinco estrellas.

De la estimación del coeficiente de edificabilidad neta de la superficie mínima necesaria, aplicando los estándares del Decreto 142/2010 en función de los distintos tipos de establecimientos, las edificabilidades previstas en el planeamiento vigente impedirían la rehabilitación de gran parte de los establecimientos aumentando la categoría y manteniendo el número de plazas.

Por ello se ha realizado un cálculo de la edificabilidad necesaria que posibilitaría las operaciones de modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementaria.

De la diferencia positiva entre la edificabilidad necesaria y la edificabilidad asignada por el planeamiento vigente para cada una de las áreas homogéneas, se obtiene la diferencia de la media ponderada de edificabilidad, que se corresponderá con las edificabilidades permitidas por este Plan de Modernización.

Se excluyen de la media ponderada los establecimientos con una densidad menor a 30m²/plz, los establecimientos con una media superior a 120m²/ plz y los establecimientos afectados por costas y sin posibilidad de aumentar edificabilidad.

Obteniendo mediante estos cálculos los siguientes incrementos por áreas homogéneas:

AREA HOMOGENEA		INCREMENTO MÁXIMO
AHET_1	Coef. Edificabilidad	0,40 m ² / m ²
AHET_2	Coef. Edificabilidad	0,37m ² / m ²
AHET_3	Coef. Edificabilidad	0,19 m ² / m ²

- Cálculo de incremento de edificabilidad por reconversión a establecimiento turísticos alojativos.

Tal como se ha dicho anteriormente, el incremento de esta área homogénea se establece para posibilitar la implantación de las zonas comunes necesarias que viabilicen la reconversión a establecimientos turísticos alojativos, de las edificaciones y parcelas con usos efectivos residenciales.

Para el cálculo de este incremento de edificabilidad, se ha considerado la densidad de 60 m²/plaza establecida en la legislación autonómica así como en el artículo 74 del PIOF y la superficie mínima establecida por el decreto 142/2010 para cada una de las modalidades y categorías.

Para establecer estos incrementos de edificabilidad se ha realizado un análisis en el que se relacionan las superficies mínimas construidas por plaza establecidas en el PIOF para establecimientos extrahoteleros y hoteleros (25 m²c y 35 m²c respectivamente, según artículo 74) considerando como categoría mínima de 4 estrellas para establecimientos hoteleros y 3 estrellas para establecimientos extrahoteleros, y los requerimientos mínimos de superficie útil establecidos en el Decreto 142/2010, añadiendo un incremento de un 15 % por plaza para la obtención se la superficie construida por plaza y atendiendo a una superficie mínima de un metro para superficies construidas de zonas comunes.

SUPERFICIE CONSTRUIDA MÍNIMA SEGÚN MODALIDAD (ART. 74 PIOF)	CATEGORÍA	SUP. ÚTIL POR UNIDAD DE ALOJAMIENTO (m²)	SUP. CONSTRUIDA POR PLAZA DE HABITACIÓN (m²)	SUP. CONSTRUIDA POR PLAZA DE ZONAS COMUNES (m²)	% DE ZONAS COMUNES POR PLAZA
Hotelero 35 m²c	4*	25	15	21	59
	5*	28	16	19	54
Extrahotelero 25 m²c	3*	39	22	3	10
	4*	44	25	1	4
	5*	50	29	1	4

Media de sup. para zonas comunes =	9 m²c
------------------------------------	-------

Relacionando esta media resultante con la densidad de 60 metros cuadrados de superficie de parcela por plaza, se ha determinado el siguiente incremento de edificabilidad, para la mejora de las zonas comunes:

PLAZA	SUPERFICIE DE SUELO POR PLAZA	SUPERFICIE CONSTRUIDA MEDIA PARA ZONAS COMUNES	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE
1	60 m²s	9 m²c	0,15 m² / m²

De estos cálculos se detrae el siguiente incremento a aplicar en esta área homogénea:

AREA HOMOGENEA		INCREMENTO MÁXIMO
AHRET	Coef. Edificabilidad	0,15 m² / m²

Así mismo para incentivar la mejora de la calidad de los establecimientos alojativos, estos incrementos para zonas comunes, sólo se permitirán siempre que posean o alcancen la categoría mínima de tres estrellas para establecimientos extrahoteleros y de cuatro estrellas para establecimientos hoteleros, tal como se establece en el PIOF.

- Cálculo de incremento de edificabilidad para la recualificación del frente comercial

AHRFC-1

Con el objeto de conformar un frente comercial continuo y estableciendo una nueva relación entre la edificación y el espacio público al establecer la edificación sobre la alineación a vial de la Av. Nuestra Señora del Carmen, además de un retranqueo trasero de 4 metros y de 3 metros hacia el resto de viales, se ha establecido como necesaria una ocupación media del 70% en las parcelas o ámbitos de las parcelas afectadas por el ámbito de homogeneización.

Partiendo de una edificabilidad de 0,28 m²c/m²s se ha calculado que es necesario un incremento de edificabilidad máximo de 1,02 m²c/m²s, pudiendo alcanzar hasta un 1,30 m²c/m²s aquellas parcelas que estén totalmente afectadas por el área homogénea de edificabilidad. En el caso de que la parcela exceda el área homogénea, edificabilidad total de la parcela será el resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$\text{Edificabilidad total de la parcela (m}^2\text{)} = (a+b) \cdot 0,28 \text{ m}^2 / \text{m}^2 + a \cdot 1,02 \text{ m}^2 / \text{m}^2$$

a= Superficie de la parcela perteneciente al área homogénea (m²)

b= Superficie de la parcela no perteneciente al área homogénea (m²)

AREA HOMOGÉNEA	INCREMENTO PMM	INCREMENTO DE OCUPACIÓN	INCREMENTO DE ALTURAS
AHRFC_1	1,02 m ² / m ²	40%	1 PLANTA

AHRFC-2

Las parcelas incluidas en esta área homogénea poseen de partida unas condiciones de composición de la edificación e integración en la morfología urbana que ofrecen la libertad necesaria para convertirse en referentes dentro del eje comercial. Su uso exclusivamente comercial, la dimensión y emplazamiento de las mismas dentro de la avenida, permiten culminar el eje comercial con un importante foco dinamizador, que estimule y tense la actividad a lo largo del eje comercial.

A su vez, dentro del marco de renovación y recualificación del eje comercial, y atendiendo a criterios de proporcionalidad y equilibrio entre diferentes áreas homogéneas adyacentes que comparten el mismo objetivo, se considera necesario establecer un incremento de edificabilidad que, sin perder la intención primigenia de obtener edificaciones singulares y de carácter diferenciador, favorezcan la renovación y rehabilitación de la oferta comercial. Se considera que los parámetros actuales de edificabilidad y número de plantas ofrecen cierto margen para incrementar la edificabilidad, sin perder con ello la tipología edificatoria pretendida.

Por otra parte, dentro de la estrategia y modelo deseado a implantar en la avenida Nuestra Señora del Carmen, se considera necesario establecer la especialización del uso comercial en el área y favorecer el traslado de actividades actualmente incompatibles con la misma.

Bajo estas premisas, se establece un incremento de $0,31 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ sobre los $0,69 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ ya existentes, considerando $1 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ de edificabilidad suficiente para alcanzar los objetivos propuestos para el área.

AREA HOMOGENEA	INCREMENTO PMM	INCREMENTO DE OCUPACIÓN	INCREMENTO DE ALTURAS
AHRFC_2	$0,31 \text{ m}^2 / \text{m}^2$	-	-

b) Conclusiones para la materialización de los incrementos en las distintas alternativas

Una vez establecidos los distintos incrementos para cada una de las áreas homogéneas descritos anteriormente, se plantean las distintas alternativas para poder materializarlos, para ello se han analizado la totalidad de las tipologías edificatorias donde se permiten los mismos, calculando la edificabilidad máxima por volumen de las distintas tipologías, entendiendo ésta como el producto del coeficiente de ocupación por las alturas permitidas por la normativa vigente en los distintos sectores y tipologías, y se ha cotejado si la edificabilidad con el incremento asignado en este Plan, se podría desarrollar con las condiciones de ocupación y altura establecidas por la normativa vigente.

De este cálculo se extrae que no todas las tipologías permiten desarrollar el incremento de edificabilidad, por tanto, se establecen dos alternativas de materialización de dicho aumento de edificabilidad en las parcelas en las que no es viable por sus parámetros preexistentes de altura y ocupación.

Para la materialización de la edificabilidad en el área homogénea, para la recualificación del frente comercial y teniendo en cuenta que el objetivo principal es la homogeneización del frente edificado, se concluye que los parámetros y condiciones particulares de la edificación deben ser modificados en ocupación, altura y separación a linderos.

6.2.3.1 Alternativa 0

En esta alternativa se reflejan las ordenanzas y condiciones particulares que se establecen en el planeamiento vigente, aplicables en la actualidad al ámbito de actuación del presente Plan de Modernización.

Tanto el planeamiento vigente del ámbito de Corralejo Playa como el vigente en la zona de Geafond establecen las normas particulares de edificación, aplicables a las parcelas de las distintas manzanas y polígonos.

La alternativa 0 viene reflejada en el plano “A.4.1 Estrategia en espacio privado. Alternativa 0”.

6.2.3.2 Alternativa 1

- Materialización de incrementos en áreas homogéneas de establecimientos turísticos alojativos y para el área homogénea para la reconversión a establecimientos alojativos.

Cuando los parámetros vigentes no permitan la materialización de los incrementos de edificabilidad previsto en este Plan, se prevé que dicho incremento se pueda llevar a cabo mediante un aumento de plantas de la edificación.

En las áreas homogéneas de establecimientos turísticos alojativos AHET-1 y AHET-2 se prevé un aumento de una planta de altura y en la AHET-3 también se establece un aumento de una planta pero tan solo en la tipología extensiva de grado III.

En el área homogénea para la reconversión a establecimientos alojativos AHRET, este incremento sólo será de aplicación en aquellas parcelas de manzanas y polígonos que han sido especializadas al uso turístico, mientras que las manzanas en donde coexisten ambos usos y se ha optado por el mantenimiento de dicha compatibilidad, en aplicación a los criterios establecidos para la especialización de usos de la alternativa 1, no será factible la implantación de este incremento, en tanto que no se posibilita el cambio del uso residencial preexistente al turístico. En esta área homogénea, sólo es necesario aumentar una planta en la tipología extensiva grado III P.2.1 y P.2.3 para permitir la materialización de este incremento.

Áreas homogéneas		INCREMENTO Nº PLANTAS
AHET_1	-	1
AHET_2	-	1
AHET_3	Tipología Extensiva grado III	1
AHRET	Tipología Extensiva grado III (Poligonos P2.1 y P2.3)	1

- Materialización de incrementos en las áreas homogéneas de recualificación del frente comercial.

En el área AHRFC-1 se establece el incremento de edificabilidad y altura como invariantes en las alternativas. En esta alternativa se apuesta por concentrar la edificación de ambas plantas sobre la alineación de la Avenida de Nuestra Señora del Carmen con el objeto de fortalecer la homogeneización del frente comercial en sus dos plantas de altura.

Para ello aumenta una planta y la ocupación en un 40%, alineando la planta baja y superior sobre el vial de la Avenida de Nuestra Señora del Carmen.

Áreas homogéneas		SEPARACIÓN A LINDEROS RESPECTO A LA AV. NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN
AHRFC_1	P1	Alineado a vial
	PB	Alineado a vial

El AHRFC-2 es invariante en ambas alternativas.

La alternativa 1 viene reflejada en el plano “A.4.2 Intervenciones en espacio privado. Alternativa 1”.

6.2.3.3 Alternativa 2

- Materialización de incrementos en áreas homogéneas de establecimientos turísticos alojativos y para el área homogénea para la reconversión a establecimientos alojativos.

Esta alternativa apuesta por incentivar la renovación urbana, no obstante para que no se modifiquen las características del entorno urbano, y a su vez se mantenga la imagen del destino, para la materialización de los incrementos de edificabilidad previstos en el presente Plan de Modernización, no se prevé aumentar la altura como en la anterior alternativa, sino que se plantea un aumento de la ocupación en las distintas áreas homogéneas. De la siguiente manera:

Áreas homogéneas		INCREMENTO OCUPACIÓN (%)
AHET_1	-	15
AHET_2	-	20
AHET_3	Tipología Extensiva grado III	15
AHRET	Extensiva	15
	Tipología Extensiva grado III	15
	Semi -Intensiva (Corralejo Playa)	20

Cabe concluir que se prevé un aumento de ocupación para la totalidad de las parcelas previstas en las áreas homogéneas AHET-1 y AHET-2, sin embargo tanto en las áreas homogéneas AHET-3 y AHRET no todas las parcelas precisan de un incremento de ocupación, pues el planeamiento vigente permite la materialización de dicho incremento de edificabilidad, sin necesidad de cambiar parámetros para varias de las tipologías y polígonos del ámbito de actuación, tal como se aprecia en el plano de alternativa 2 de intervenciones privadas.

- Materialización de incrementos en las áreas homogéneas de recualificación del frente comercial.

A diferencia de la alternativa 1, en el AHRFC-1 se apuesta por establecer un retranqueo mínimo en la planta superior de 4 metros manteniendo el resto de parámetros de manera invariante. Ofreciendo de esta manera, un frente comercial continuo en planta baja, y una terraza con actividad comercial en planta alta.

Áreas homogéneas		SEPARACIÓN A LINDEROS RESPECTO A LA AV. NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN
AHRFC_1	P1	4 metros mínimo
	PB	Alineado a vial

El AHRFC-2 es invariante en ambas alternativas.

- Actuación de dotación específica, ADE-1 Turístico

El objetivo de esta actuación de dotación es la mejora de la reubicación y ampliación de los espacios libres públicos del ámbito, haciendo que éstos sean más accesibles mediante su integración dentro de la estrategia que para el espacio público se ha diseñado por este segundo Plan de Modernización, al vincularlos a un sistema concatenado que relaciona las dos zonas de Corralejo Playa y Geafond.

Para ello, se plantea la sustitución del Sistema de Espacio Libres (Zona Verde) ubicado en el polígono T del Sector SAU PA-1 de las Normas Subsidiarias de la Oliva, por otras parcelas que actualmente carecen de tal calificación.

El interés en dicha sustitución obedece al hecho de que el polígono dentro del cual se ubica el sistema de espacios libres se encuentra colmatado en su totalidad, quedando dicha zona verde enclavada en el interior del mismo, rodeado de edificación y con difícil acceso desde las vías públicas que lo circundan, no cumpliendo la función propia de dicho espacio.

Esta actuación se ubica en una manzana especializada con uso turístico y se sitúa en una zona estratégica dentro del núcleo de Corralejo, próxima a la costa y al Espacio Natural Protegido de las Dunas de Corralejo.

La alternativa 2 viene reflejada en el plano “A.4.3 intervenciones en espacio privado. Alternativa 2”.

6.2.3.4 Alternativa seleccionada de las intervenciones en el espacio privado.

En tanto que no es de obligado cumplimiento ejecutar el incremento máximo previsto para cada una de las parcelas incluidas en el ámbito de actuación, se escoge la alternativa dos, que propone la materialización de dicho incremento en aumento de ocupación, con el objetivo de no perder la visión finalista prevista en el modelo del presente Plan previsto para el núcleo.

6.2.4 Alternativas de la estrategia de movilidad

6.2.4.1 Estrategia de movilidad Alternativa 0

La denominada “Alternativa 0” corresponde con el estado actual del ámbito de actuación, cuyo desarrollo y crecimiento es el resultado de la ejecución de la normativa vigente y los distintos planes parciales de ordenación.

El núcleo turístico de Corralejo está constituido por tres sectores:

Corralejo Casco, que posee una trama irregular de calles estrechas, aunque muchas de ellas son peatonales. Uno de los inconvenientes es que en este tipo de vías existen multitud de elementos que dificultan el tránsito peatonal.

La red de aparcamientos presenta deficiencias, agrupándose en bolsas y en aparcamientos en las vías públicas. La oferta existente es insuficiente para satisfacer la demanda actual, sobre todo en la zona del casco urbano y sus alrededores.

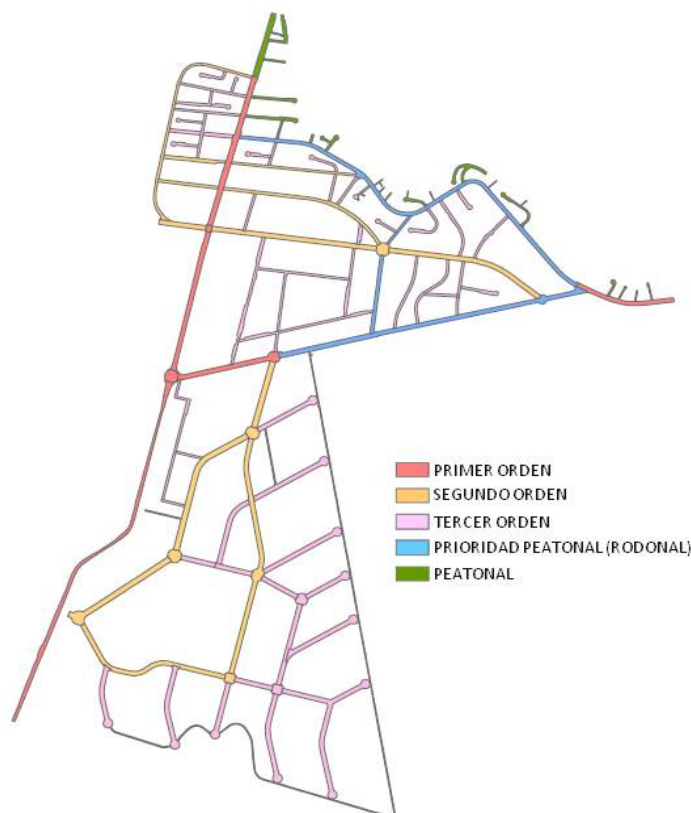
Corralejo Playa, limitando con el Parque Natural de las Dunas y abarcando una gran parte del litoral, se constituye como una zona urbana con un carácter mixto residencial y cuyo uso turístico predominante es el extrahotelero, la avenida principal de este sector es la denominada Av. Nuestra Señora del Carmen, la cual conecta transversalmente ambos sectores (Corralejo Playa y Corralejo Casco), con una trama urbana de manzanas de tamaño medio y gran cantidad de calles acabadas en fondo de saco, sin embargo posee escasos recorridos peatonales tanto trasversales como longitudinales, es sin duda, el corazón de este núcleo turístico y la zona que presenta mayores problemas.

Geafond, el último sector en desarrollarse, presenta características similares en cuanto a la densidad de edificación, alturas y tipologías, pero con una trama urbana más homogénea de grandes manzanas y calles anchas, exceptuando un grupo de viviendas unifamiliares, todas las edificaciones se agrupan en grandes promociones.

Analizando el núcleo en su conjunto, se puede decir que el viario ha sido diseñado desde el punto de vista del transporte motorizado, dejando en un segundo plano a las redes no motorizadas, siendo la zona de Corralejo Casco en la que existe el mayor número de calles peatonales. Esto queda reflejado en el recorrido peatonal por la costa, donde no existe un paseo marítimo continuo que comunique longitudinalmente el núcleo en la zona del litoral, tan solo un pequeño tramo coincidente con la zona de Corralejo Casco.

La red ciclable, que recorre la mayor parte de las vías del núcleo, aunque su implantación y los materiales no son los más adecuados, se puede decir que al menos se ha tenido en cuenta como medio de transporte en la conformación de la trama urbana, no siendo así en la zona de Geafond, donde no existen carriles bici.

Se propone una ordenación destinada a mejorar la accesibilidad de los espacios públicos, incremento del arbolado y elementos de sombra, ampliación de aceras y dimensionado adecuado de las calzadas e introducción de plataformas reservadas para ciclistas en continuidad con las existentes. Esta alternativa prioriza los movimientos peatonales, mediante la transformación de las Avenidas de Pedro y Guy Vandaele; y Corralejo Grandes Playas, en vías de prioridad peatonal, así como peatonalizar las vías que se encuentran en contacto con la costa, la gran mayoría se trata de vías en fondo de saco. De igual forma se propone una intervención parcial en la Avenida Nuestra Señora del Carmen, mediante la eliminación de la mediana y la ampliación de las aceras, lo que mejorará la transitabilidad por la zona comercial, aumentando la seguridad y comodidad de las redes no motorizadas. En esta calle se propone otra intervención que consistirá en la peatonalización del último tramo de la misma (entre las c/. Anzuelo – c/. Lepanto)



Jerarquía viaria "Alternativa 0". Elaboración propia.

6.2.4.2 Estrategia de movilidad Alternativa 1

Esta alternativa quiere dar mayor protagonismo a los peatones y ciclistas, pues han venido siendo los grandes olvidados dentro del sistema de movilidad en los últimos años. Protagonismo que en el actual sistema de movilidad sí tienen los vehículos motorizados. Al mismo tiempo se propone y se fomenta el uso del transporte público.

Lo que se intenta conseguir es una zona turística agradable y apacible, que invite a las personas salir a la calle y disfrutar de actividades al aire libre. El objetivo alcanzar es que Corralejo sea una zona sostenible y respetuosa con el medio ambiente, reduciendo la contaminación que producen las redes motorizadas y aumentando la seguridad.

Unas de las principales medidas es la implantación de una nueva jerarquía viaria en la que destacan las vías con prioridad peatonal. Estas vías se localizan en una banda cercana al borde litoral y el sistema dunar, en la que la circulación de los vehículos, peatones y ciclistas están permitidas con unas reglas de prioridad muy estrictas. En estas zonas la prioridad de circulación es siempre de los peatones sobre

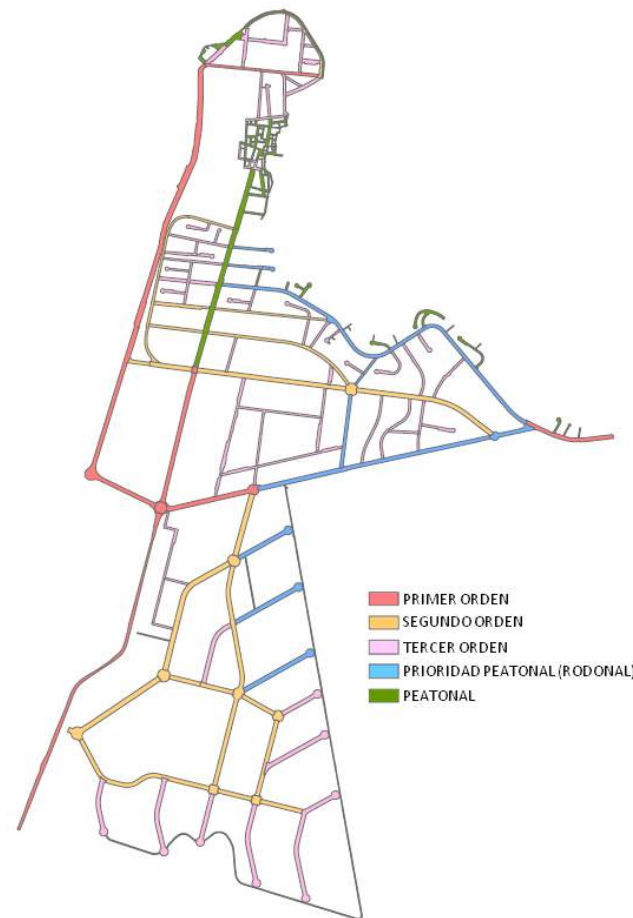
cualquier otro medio de desplazamiento, y las bicicletas tendrán prioridad sobre los vehículos. La plataforma de la vía será única y se instalarán pavimentos que faciliten la movilidad de las redes no motorizadas.

Se mejorará la red peatonal con la implantación de nuevos tramos que darán acceso a la costa, actualmente toda esta zona está compuesta por vías en fondo de saco; lo que se propone es que estas vías se transformen en vía peatonales. Con ello se mejorará y fomentará la movilidad a pie, además de recuperar un espacio privilegiado desde el punto de vista ambiental y paisajístico, que en la actualidad se encuentra invadido por el vehículo privado, distando mucho esta imagen de la que realmente debería proporcionar una zona turística como destino de miles de visitantes que vienen a descansar y disfrutar de sus vacaciones.

Al mismo tiempo para mejorar la red peatonal en el ámbito de estudio se propone convertir en una calle peatonal a la Avenida Nuestra Señora del Carmen. Toda la plataforma de la vía se dedicará exclusivamente al quehacer y disfrute de los peatones. Sólo se permitirá en casos excepcionales el paso de vehículos de emergencia y de carga y descarga. El objetivo es crear una zona para el ocio y el disfrute de los turistas y visitantes, convirtiendo esta vía en un lugar de encuentro, de esparcimiento y de identificación de Corralejo. Será un espacio privilegiado para la ciudad turística por el potencial y nivel comercial que en ella se desarrolla, convirtiéndola en una de las mejores zonas comerciales abiertas de Fuerteventura.

Se propone una red ciclable integrada y completa con la creación de nuevos tramos de carriles bici que complementen a los ya existentes. La nueva red conectará los distintos puntos de interés (centros comercial, playas, colegios, etc.) proporcionando a los usuarios una alternativa de movilidad rápida, segura y cuidadosa con el medio ambiente.

Se mejora la red de transporte público con la implantación de una nueva red de transporte público en guagua a nivel local, que recorrerá en su total el interior del núcleo y conectará los puntos de interés. Esta nueva red local o básica servirá de apoyo y complementará a la red principal que conecta el núcleo con el resto de la isla.



Jerarquía viaria "Alternativa 1". Elaboración propia.

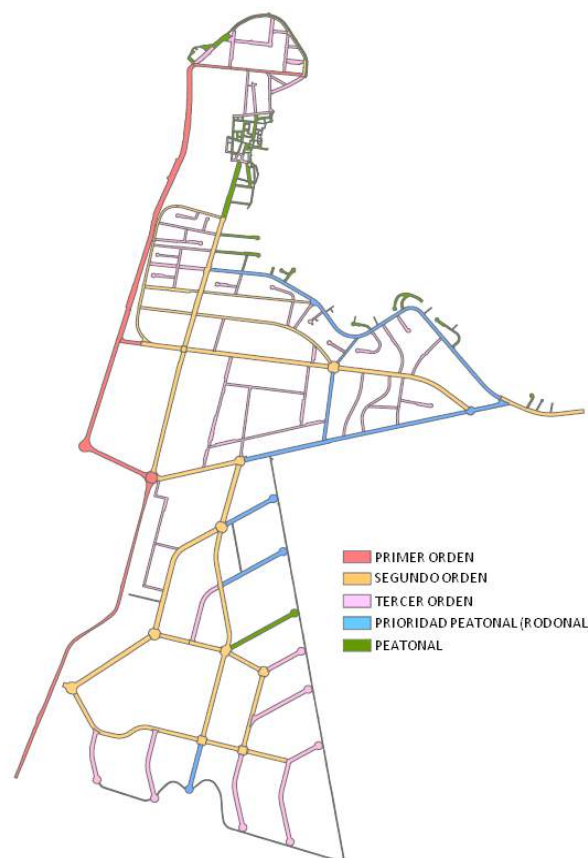
6.2.4.3 Estrategia de movilidad Alternativa 2

Esta estrategia persigue el mismo objetivo que su antecesora, de hecho comporta las mismas características a excepción de modificaciones puntuales.

Se propone una nueva jerarquía viaria en la que aparecen nuevas piezas como las vías de prioridad peatonal, coincidiendo con las vías propuestas en la estrategia anterior, con la excepción de que la calle que da acceso al parque urbano de Geafond se convertirá en una vía peatonal.

En esta estrategia la zona comercial mantendrá su carácter actual a diferencia de su predecesora que la convertía en una calle peatonal. Las calles de fondo de saco que se encuentran en el borde litoral sí se transformarán en vía peatonales.

El resto de medidas encaminadas a mejorar la red ciclable y transporte público comparte las mismas particularidades que la propuesta en la estrategia de movilidad 1, con la única diferencia de que el trazado de la nueva línea de transporte modificará su recorrido al no convertir la Avenida Nuestra Señora del Carmen en una vía peatonal.



Jerarquía viaria "Alternativa 2". Elaboración propia.

Como conclusión final destacar la necesidad de un cambio cultural en el sistema de movilidad actual, basado en un nuevo modelo de dos factores claves como son la coexistencia y la convivencia. Interpretando estos valores como el fundamento de una nueva cultura de la movilidad fundada en el respeto mutuo entre los distintos usuarios del espacio público y entre los distintos modos de desplazamiento. Para ello será necesario reconocer una nueva jerarquía de usuarios en el que se situaría en primer lugar a los peatones y ciclistas, seguido por el transporte público y en último lugar los vehículos privados motorizados. Se apostará por medios de desplazamiento más limpios y respetuosos con el medio ambiente propiciando una tendencia que incline la balanza del lado de la sostenibilidad.

6.2.4.4 Alternativa seleccionada de movilidad

Se han analizado cada una de las alternativas de la estrategia de movilidad, estudiando su repercusión sobre la accesibilidad y transitabilidad, teniendo en cuenta su incidencia ambiental, socioeconómica y urbanística.

En cuanto a la Alternativa 0, que corresponde con el estado actual del ámbito, contempla una movilidad enfocada a las redes motorizadas, dejando en un segundo plano las no motorizadas, así algo tan significativo como disponer de una buena accesibilidad a la playa y los espacios libres y una conexión fluida entre ambos, no se resuelven correctamente en esta alternativa, donde la unión del viario con estas zonas se realiza, en ciertas ocasiones, de manera abrupta y ocupando mayor espacio del necesario.

El resto de alternativas propuestas, pretenden dar una solución a la accesibilidad peatonal y mejora de la transitabilidad, tanto en el encuentro de la trama urbana con el litoral, como con los espacios libres presentes en el núcleo. Así, aunque ambas alternativas presentan soluciones muy similares en cuanto a proporcionar una mejor accesibilidad, se entiende que en la Alternativa 2 se consigue una relación más directa de la trama urbana con el entorno natural y los espacios libres, ya que promueve, en ciertos casos, la limitación de acceso del vehículo a ese último tramo del viario en contacto con dichas zonas, dándole un mayor protagonismo al peatón y limitando parcialmente su acceso, pero sin incurrir en una disminución de la movilidad rodada

6.2.5 Justificación de la alternativa seleccionada

Una vez llevado a cabo el análisis y evaluación de cada uno de los escenarios planteados por las tres alternativas de ordenación propuestas, así como la incidencia que tiene cada una de ellas sobre la configuración, por un lado, de los sistemas de ordenación del espacio público, y por otro, de las posibles variantes de delimitación de áreas homogéneas y actuaciones de dotación específicas para el espacio privado, se concluye que la alternativa 2 es la que presenta una mayores aptitudes para el desarrollo del modelo de ordenación.

En este sentido, se considera que esta alternativa es la que más se ajusta a los criterios y objetivos estratégicos del presente Plan tanto desde el punto de vista ambiental como socioeconómico y urbanístico, entendiendo asimismo que es la que garantiza el grado de transformación del ámbito más adecuado para la implantación del modelo turístico propuesto.

6.3 Propuesta urbanística de ordenación para el núcleo turístico de Corralejo

6.3.1 Modificaciones generadas en la Propuesta de Ordenación a raíz del proceso de información pública.

Tras el proceso de información pública al que ha sido sometido el presente Plan y una vez analizadas las alegaciones e informes recibidos, se considera necesario adaptar la propuesta de ordenación prevista por el Plan de Modernización para asumir los cambios derivados de este proceso. No obstante las modificaciones llevadas a cabo en el documento del Plan que definitivamente se apruebe, no implican un cambio sustancial sobre la alternativa de ordenación elegida, alternativa 2, en tanto que no modifica los criterios de ordenación, ni los parámetros urbanísticos contemplados en la misma que motivaron su selección, y por lo tanto no alteran el modelo turístico que desde este instrumento de planeamiento se pretende implantar en Corralejo.

De todos los informes y alegaciones recibidas, dos son los que tienen una incidencia mayor sobre la propuesta de ordenación expuesta al público y ambos suponen una redelimitación del ámbito de actuación. Por un lado el Informe emitido por el Ayuntamiento de La Oliva y por otro una alegación para incorporar un establecimiento turístico alojativo dentro del ámbito de actuación y así posibilitar su renovación.

En este sentido, con respecto al informe emitido por el Ayuntamiento de La Oliva, se ha valorado lo que en él se dispone sobre la actuación de dotación específica ADE-1 propuesta en el presente Plan.

Esta actuación de dotación planteaba la sustitución del espacio libre ubicado en el polígono T del Sector SAU PA-1 de las Normas Subsidiarias de la Oliva, por las parcelas P-11, del polígono 2 del Sector SAU PA-2, en el ámbito de Geafond y la parcela B, que corresponde a una parcela sobrante, ubicada en la calle Anzuelo, entre los Sectores SAU PA-1, SAU-3 y SAU-AC, que está sin calificar por las NNSS de La Oliva.

Del informe recibido por el Ayuntamiento de La Oliva respecto a la actuación de dotación mencionada se determina la inviabilidad de la misma, procediendo a su eliminación por varias razones:

- En lo que respecta al Sistema de Espacios Libres ubicado en el polígono T del Sector SAU PA-1 no ha sido posible llevar a cabo el deslinde de la parcela, requisito imprescindible-para viabilizar la permuta.
- Asimismo, y respecto a las parcelas a permutar previstas en el documento expuesto al público, en el citado informe se aludía a la *“inviabilidad de adquisición de la parcela situada en la C/ Anzuelo, Finca Registral nº 24384 por permuta o expropiación en el momento actual”*, (parcela B en el documento expuesto al público), y a la *“Falta de idoneidad de la PARCELA P-11 DEL POLÍGONO 2 DEL SAU PA-2 (Finca registral nº 23643) por imposibilidad de depuración de la situación jurídica de la misma ante la existencia de numerosas cargas”*.

Se concluye por tanto eliminar la Actuación de Dotación Específica (ADE-1). En consecuencia, en el polígono T, la delimitación de la manzana respecto a lo público y privado se ajustará a la establecida en

la Alternativa 1 de Ordenación del Plan, mientras que la parcela B queda excluida de la nueva delimitación del ámbito de actuación.

En referencia a la Parcela P-11, el uso que se prevé será el que se propone para la manzana en la que se incluye esta parcela (Polígono P 2-1), que es el de residencial exclusivo. Por tanto esta modificación debe considerarse como una pequeña ampliación del uso residencial previsto para ese polígono en la alternativa 2, respecto a la ordenación de especialización de usos. Así mismo, la ordenación pormenorizada que se prevé coincide con la establecida por el planeamiento vigente, salvo que este plan especializa su uso hacia el residencial exclusivo, frente al uso mixto previsto por el planeamiento de base.

Por otro lado, en lo que respecta a la alegación recibida, a tenor de la cual se solicita la adscripción al presente Plan de Modernización de la Parcela P5-6 del plan parcial de Corralejo Playa, en la que se encuentra ubicado el complejo turístico Las Palmeras I, se constata que el citado establecimiento cumple con los criterios para su especialización como uso turístico exclusivo y en consecuencia nada obsta a su inclusión en el área homogénea de establecimientos turísticos alojativos AHET-1, al ser la tipología edificatoria de base la Extensiva.

Una vez estudiada la argumentación de esta alegación, se considera viable la inserción de la parcela en el ámbito de actuación, ya que las características de la misma encajan con la definición del ámbito, sin que la consiguiente nueva delimitación del mismo suponga perjuicio alguno sobre el modelo turístico propuesto, ni un cambio sustancial en el mismo.

Se considera además que la inclusión de esta parcela se adapta plenamente a los criterios y objetivos urbanísticos del presente Plan de Modernización, especialmente en lo referido a promover la renovación urbana mediante intervenciones privadas de mejora de establecimientos turísticos para la revitalización del destino.

Asimismo, como consecuencia de la redefinición del ámbito de actuación se integra dentro del mismo el espacio libre ubicado en la manzana P5 P6, pasando éste a formar parte del Sistema de Espacios Libres propuesto por el presente Plan, enmarcándolo dentro del conjunto denominado “Oasis Secretos”, de modo que se refuerza el eje que conecta estos espacios y los vincula con la trama urbana de Corralejo.

Ambas actuaciones, pública y privada, se encuadran en intervenciones propuestas que han sido evaluadas ambientalmente y por tanto no suponen nuevas determinaciones que constituyan cambios sustanciales del modelo de ordenación expuesto al público.

6.3.2 Propuesta de ordenación respecto a la especialización de usos

Como se ha especificado en puntos anteriores, la especialización de usos se aborda de forma conjunta para el ámbito de actuación, pero atendiendo a las diferentes realidades que presentan cada una de las zonas del núcleo: Corralejo Playa y Geafond.

El Plan Parcial de Corralejo Playa estableció la compatibilidad de los usos turístico y residencial para todas sus manzanas, lo que ha derivado en la consolidación de un área que presenta una mixticidad de usos que genera distorsiones y perjudican el correcto funcionamiento de la ciudad turística. La alternativa elegida, en aras de promover la implantación del modelo turístico propuesto, establece la completa especialización de las manzanas del área hacia el uso turístico, atendiendo a criterios territoriales, de uso efectivo las mismas y de tipología edificatoria de las parcelas.

En el caso del sector de Geafond, se parte de una situación más compleja. El Plan Parcial (SAU PA-2 570 HAS. 4ª Y 5ª Etapa), contemplaba el uso mixto para todas las manzanas, estableciendo así la posibilidad de implantar el uso turístico o residencial, partiendo del objetivo de que esta zona se consolidara como urbanización turística.

Sin embargo, la Revisión Parcial de 2007 estableció una serie modificaciones sobre los usos concretados por el Plan Parcial, generándose discordancias entre lo establecido por normativa y lo reflejado en el plano de dicha revisión. Así, mientras el plano establece el uso turístico de forma exclusiva en los polígonos P15 y P17, definiendo el resto de las manzanas como residenciales, la normativa que lo acompaña solo establece el uso residencial en las manzanas P3, P8, P9, P10, P12, P18.1 y P5.1, especificando también el uso turístico exclusivo para los polígonos P15 y P17, sin concretar ningún uso para el resto de manzanas del sector. Se produce de este modo una superposición normativa en las manzanas P1, P2, P4, P6, P7, P16, P14, P11, P18.2 y P19, lo que explica que en dichos polígonos pueda llegar a entenderse la coexistencia de los usos turístico y residencial.

Atendiendo a esta realidad, la propuesta de ordenación persigue un incremento del uso turístico que le permita desarrollarse como urbanización turística, tal y como fue concebido por planeamiento en sus orígenes, actuando siempre en adecuación a las limitaciones establecidas por el PIOF en cuanto a la edificabilidad turística máxima permitida (50% de edificabilidad turística respecto a la total del sector).

Así, se aplican una serie de criterios territoriales y de uso de las manzanas (tanto efectivo como susceptible de ser implantado) que determinan el uso turístico exclusivo para los polígonos denominados por el planeamiento vigente como P1, P2 (excepto parte del P2.1), P3, P7, P10, P11, P15 y P17. Se pretende de esta manera que la implantación de este uso se produzca en las manzanas que presentan las mejores aptitudes para ello, procurando su continuidad mediante la conformación de áreas homogéneas, no sólo en la zona de Geafond, sino entre ésta y la de Corralejo Playa. En definitiva, la propuesta de ordenación del presente Plan de Modernización pretende asegurar que

Corralejo se consolide como un núcleo turístico de carácter unitario, garantizando así la correcta implantación del modelo propuesto.

6.3.3 Ámbito de Rehabilitación, Regeneración y Renovación turística

En el ámbito de actuación del presente PMM de Corralejo se delimita un **ÁMBITO DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN TURÍSTICA – en adelante ARRRT** - cuyo papel resulta fundamental en la reconversión del Sector Turístico en el que se hace necesario aplicar estrategias de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas con la finalidad de generar impactos positivos sobre el turismo de Corralejo. La naturaleza del área de rehabilitación, regeneración y renovación urbana del ámbito de actuación, cuya delimitación, en virtud del artículo 12 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, provoca los siguientes efectos:

“a) comporta la declaración de la utilidad pública o, en su caso, el interés social, a los efectos de la aplicación de los regímenes de expropiación, venta y sustitución forzosa de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, y su sujeción a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración actuante, además de aquellos otros que expresamente se deriven de lo dispuesto en la legislación aplicable.

b) legitima la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público de titularidad municipal que sean indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos para garantizar la accesibilidad universal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del suelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente, siempre que resulte inviable técnica o económicamente cualquier otra solución y quede garantizada la funcionalidad del dominio público correspondiente.

Cuando, con las finalidades y con los requisitos previstos en el párrafo anterior, fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.

c) marca el inicio de las actuaciones a realizar, de conformidad con la forma de gestión por la que haya optado la Administración actuante.”

Las intervenciones que a través de este Plan pretenden potenciarse **tienen la naturaleza de actuaciones edificatorias y de actuaciones de dotación**, de conformidad con lo establecido en la legislación básica estatal, precedida por el TRLS-08, habida cuenta de que el objetivo del Plan de Modernización es doble: de una parte, recualificar, renovar e incrementar las infraestructuras y servicios

públicos, y de otra, incentivar los procesos de renovación edificatoria en el espacio privado, para lo cual se incrementa en la mayoría de los casos, el aprovechamiento de las parcelas, bien aumentando su edificabilidad o cambiando su uso.

Así lo corrobora el artículo 6 de la Ley 2/2013, de Renovación Turística de Canarias que en su apartado 3, establece 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”**. Dentro de esta ARRRT existen a su vez ÁREAS HOMOGÉNEAS (AH), entendiéndose como tal un recinto interior de un núcleo urbano diferenciado, caracterizado por tener un grado suficiente de homogeneidad en cuanto a su configuración, usos y edificaciones englobando parcelas a las que por sus características tipológicas, localización o circunstancias urbanísticas, se aplican los mismos parámetros, pudiendo ser tratadas unitariamente y en cuyo interior podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística –de urbanización o dotación-, y actuaciones edificatorias, según su objeto.

La delimitación de las áreas homogéneas se ha llevado a cabo a tenor de los criterios comunes preexistentes en el ámbito y que las hacen susceptibles de un mismo tratamiento para materializar las actuaciones que el PMM prevé en cada una de ellas; a través de ellas se identifican y promueven dichas operaciones de mejora de la planta de alojamiento y equipamientos complementarios, a la vez que se impulsa decididamente la renovación de espacio público del área de renovación, con la obtención de las plusvalías que generan dichas actuaciones.

En el caso de que estas áreas homogéneas del PMM conlleven mayor edificabilidad o densidad o nuevos usos se desarrollarán mediante ACTUACIONES DE DOTACIÓN que se concretarán en cada proyecto conformando cada una de éstas, una unidad de gestión que se podrá desarrollar de forma independiente, mediante la suscripción de los oportunos convenios de gestión y ejecución para viabilizar el objeto de la actuación: incremento de edificabilidad y monetarización de la cesión de suelo destinado a dotaciones.

Cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 14.1 b) del TRLS-08, los deberes establecidos en la Ley 2/2013, se exigirán con las siguientes salvedades:

- a) *El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia*

actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

- b) El deber de entregar a la Administración competente en suelo libre para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un Complejo Inmobiliario, situado dentro del miso, tal y como prevé el artículo 17.4 del mismo texto legal o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística”*

Por tanto, las actuaciones de renovación previstas en el Plan de Modernización se pueden llevar a cabo mediante las actuaciones de transformación urbanística en el sentido que se ha señalado, en el marco del Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Respecto al cumplimiento de los deberes, merece destacar que el cumplimiento de cesión de suelo para dotaciones públicas descrito en el artículo 16.2 b) del TRLS-08, teniendo en cuenta que la legislación canaria no desarrolla pormenorizadamente esta opción, nada impide que el Plan de Modernización, como instrumento de planeamiento, y dado su carácter reglamentario pueda establecer determinaciones propias, siempre que cumplan con un triple requisito: (i) no infringir ninguna regla legal, sea estatal o autonómica, (ii) no invadir la reserva de Ley formal y (iii) mantenerse dentro del campo propio de la autonomía local.

Los Planes de Modernización, en definitiva, se configuran como instrumentos de regeneración urbana de los núcleos turísticos consolidados de tramitación ágil y de carácter sustitutorio respecto al planeamiento 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 Planes de Modernización se deduce del texto de la Ley 2/2013 al exigirse a estos Planes “*una tramitación abreviada y de fase única*”, en la que se dé cumplimiento “*a las exigencias de la evaluación ambiental estratégica, prevista en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de determinados planes y programas en el medio ambiente*”. En el caso de que el Plan de Modernización tenga una trascendencia territorial y ambiental limitada, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) podrá determinar la exención de esta evaluación ambiental estratégica, en aplicación de la normativa vigente; correspondiendo a la COTMAC, si queda determinada la necesidad de llevar a cabo la evaluación ambiental estratégica o la declaración de impacto ambiental de cualquiera de los proyectos previstos en la actuación planificada, la aprobación de la memoria ambiental del Plan de Modernización, o la declaración de impacto ambiental, en su caso.

En esta consideración se ha establecido que el PMM otorgue al particular la posibilidad de monetizar mediante su equivalente económico, el suelo destinado a dotaciones públicas, como forma de

cumplimiento del deber dispuesto en el citado artículo 16.2 del TRLS-08; considerando incluso que esta forma de cumplimiento resulta más beneficiosa al interés general por los motivos siguientes:

- Evita la posibilidad indeseable que algún (o algunos) “intermediario de futuros” oligopolicen la oferta de suelos dotacionales e impongan condiciones espurias y especulativas a los titulares de parcelas edificables que necesitaran de ellos para patrimonializar los incrementos de aprovechamiento que el Plan les hubiera atribuido.
- Permite que el Ayuntamiento cuando disponga de un agregado de recursos económicos suficientes, pueda expropiar los suelos dotacionales completos que su política urbanística le aconseje, y no vaya recibiendo “trozos” de parcelas dotacionales.
- Finalmente, confiere al procedimiento de una agilidad y flexibilidad enormes, pues el mismo se culmina con el abono por el titular de la parcela edificable que disponga de un crecimiento de aprovechamiento, de la Compensación Económica equivalente al valor de la Cuota Dotacional que accedieran a asociarse con él para realizar una actuación de dotación concreta (1)

(1) Extracto ponencia de D. Gerardo Roger Fernández “ retos de la rehabilitación urbana en el siglo XXI”

Así pues, las cesiones monetizadas, tanto en concepto de plusvalía como en concepto de suelo dotacional, pasarán a formar parte del patrimonio público de suelo del ayuntamiento, y se pueden aplicar para la ejecución de las intervenciones sobre el espacio público propuestas por el PMM, en virtud del artículo 233.3.i) del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (Decreto 183/2004), que establece como uno de los destinos de dicho patrimonio las actuaciones en áreas sujetas a procesos de renovación, rehabilitación o sustitución de plazas de alojamiento turísticas.

6.3.3.1 Metodología para el cálculo de los deberes de las Actuaciones de Dotación

La Metodología utilizada para la determinación de las reservas de suelo para dotaciones derivada del incremento de aprovechamiento que el PMM establece se describe a continuación:

El artículo 14.1b) del citado TRLS-08 determina que las actuaciones de dotación son actuaciones de transformación urbanística 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 asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.”*

Estas actuaciones de dotación implican los siguientes deberes legales a cargo de sus beneficiarios, sin perjuicio de los demás deberes impuestos a las actuaciones de urbanización (artículo 16 del TRLS-08):

- Ceder a la Administración el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada resultante de la actuación. En el caso particular de las actuaciones de dotación, este porcentaje se calcula únicamente con el incremento de la edificabilidad media ponderada resultante de la nueva ordenación, pudiendo sustituirse la entrega de suelo por su valor en dinero. La Ley establece que el porcentaje de cesión será el establecido por la legislación urbanística, debiendo situarse en una horquilla del 5-15%.

En este sentido, el artículo 11.5 de la Ley 2/2013, de Renovación Turística de Canarias establece que el porcentaje de cesión es del 10% en el caso, de que el establecimiento se transforme de extrahotelero a hotelero o del 15%, en el resto de casos. En consecuencia, al estar este deber desarrollado en la legislación autonómica, al PMM le será de aplicación esta determinación o cualquier otra que sea sustituida por modificación de la citada Ley.

- Ceder a la Administración el suelo dotacional que corresponda con el reajuste de la ordenación a los incrementos de edificabilidad o a los cambios de uso y/o densidad. En caso de imposibilidad de materializar las cesiones de suelo dotacional, este deber se puede cumplir mediante la entrega de su valor en dinero.

Para el cálculo de los deberes se aportan los pasos que el PMM ha seguido:

En principio se calculan los valores de repercusión del suelo por usos y zonas de valor, con el objeto de, por un lado, fijar el valor de la unidad de aprovechamiento (UDA), que ha de coincidir con el uso característico, y por otro lado, determinar respecto a la UDA los coeficientes de ponderación, de forma que todas las edificabilidades se puedan expresar en UDA.

Para el cálculo de los valores de repercusión del suelo, se aplica lo dispuesto en los artículos 19 a 26 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (Real Decreto 1492/2011), valorándose por el método residual estático:

$$VRS = Vv / K - Vc$$

Donde:

VRS es el valor de repercusión del suelo del uso considerado expresado en €/m²c.

Vv es el valor en venta en €/m²c de cada uso considerado, determinado a partir de un estudio de mercado estadísticamente significativo.

K es el coeficiente que pondera los gastos y beneficios de la actividad de promoción inmobiliaria, tomando con carácter general un valor de 1,40.

Vc es el valor de la construcción en €/m²c, que comprende tanto los costes de ejecución material, como los demás gastos necesarios (gastos generales y beneficio industrial del contratista, honorarios técnicos, etc.).

Para Corralejo se han identificado tres zonas de valor, una Corralejo Costa, otra Geafond y Corralejo interior y por último Corralejo Casco.

Valores de repercusión del suelo			
Zona	Uso Turístico	Uso Residencial	Uso Comercial
Zona 1 Corralejo Costa	434,21 €	434,34 €	610,97 €
Zona 2 Geafond Corralejo interior	350,12 €	350,54 €	493,09 €
Zona 3 Corralejo caso	217,93 €	218,00 €	306,65 €
VALOR Uda PMM CORRALEJO = 434,34 €			

De esto se extrae que el valor del UDA, para el uso característico residencial, para el segundo PMM de Corralejo es de **434.34 €**.

A continuación se calculan los distintos coeficientes de uso y localización, según valor de repercusión del suelo, de la que se extraen los siguientes coeficientes:

- Coeficiente de uso (Cu)

Se consideran los siguientes usos: Residencial, turístico y comercial para una misma Zona.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN		
POR USO	Valor de repercusión	Coef. de uso (Cu)
USO RESIDENCIAL	434,34 €/m ²	1,00
USO TURÍSTICO	434,21 €/m ²	1,00
USO COMERCIAL	610,97 €/m ²	1,41

- Coeficiente de localización (Cs)

Para Corralejo se han establecido tres zonas cada una de ellas con un coeficiente diferenciado.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN		
ZONAS DE VALOR	Valor de repercusión	Coef. de Localización (Cs)
Zona 1 (Corralejo Costa)	434,34 €/m ²	1,00
Zona 2 (Geafond -Corralejo Interior)	350,54 €/m ²	0,81
Zona 3 (Corralejo Casco)	218,00 €/m ²	0,50

A continuación se calcula el aprovechamiento actual del ámbito con los parámetros de la normativa aplicable, establecida en el punto 2.3.2. relativo al Planeamiento urbanístico. Para ello se tienen en cuenta los metros cuadrados edificables previstos, por los coeficientes de uso y localización correspondientes a cada parcela.

$$UDA\ PUA = Ss * ePUA * Cu * Cs$$

Donde:

Ss= superficie de suelo de las parcelas consideradas expresada en m²s.

e PUA= Coeficiente de edificabilidad establecido en el planeamiento urbanístico de aplicación.

Cu= Coeficiente de ponderación por uso.

Cs= Coeficiente de ponderación por zona de uso.

De donde se obtiene que el Aprovechamiento Inicial del ámbito de actuación es: **571.380,8305 UDA**

y del Ámbito de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Turística es de: **248.857,05 UDA**

Para realizar la cuantificación de la superficie de cesión de suelo dotacional derivado del incremento de aprovechamiento, y teniendo en cuenta que la legislación autonómica canaria no desarrolla pormenorizadamente este tipo de actuaciones, este Plan adopta el método planteado por el Arquitecto–Urbanista D. Gerardo Roger Fernández para el cálculo de la misma en base a la media dotacional, en su ponencia sobre Instrumentos Innovadores en la Rehabilitación y Regeneración Urbanas (Actuaciones de Dotación, complejos Inmobiliarios y Ejecución sustitutoria).

Por tanto, se ha procedido al cálculo del estándar dotacional como el cociente entre el suelo dotacional calificado por el planeamiento vigente en el ámbito del PMM y el aprovechamiento del mismo ámbito, según planeamiento vigente, es decir:

$$ED = Sd / UDA \text{ PUA}$$

Donde:

ED es el estándar dotacional del ámbito en m²s/UdA;

Sd es la superficie dotacional de propiedad pública existente en el ámbito expresado en m²s;

UdA PUA es el aprovechamiento actual del ámbito con los parámetros del planeamiento urbanístico de aplicación.

Superficie dotacional	
ESPACIOS LIBRES	630.030,52 m ² s
DOTACIONES	166.670,00 m ² s
TOTAL	796.700,52 m²s

En consecuencia se obtiene que el coeficiente Estándar Dotacional para el ámbito de actuación del PMM de Corralejo es de **1,3943 m²s/UdA.**, es decir, la cantidad de suelo a ceder por cada unidad de aprovechamiento incrementada en cada actuación de dotación será de 1,3943 m² de suelo con destino a espacios libres y dotaciones públicas.

Si aplicásemos lo dispuesto en el **artículo 36, 1.b**, del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, apartado en el que se fija *“en el suelo turístico: una reserva mínima de 50 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificación, destinada a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, de los cuales al menos 30 metros cuadrados por cada 100 de edificación se destinarán a espacios libres públicos y como máximo siete metros cuadrados por cada 100 de edificación a dotaciones.”* a los parámetros establecidos por el planeamiento vigente, obtendríamos que para la superficie total edificable del ámbito de actuación, que es de **670.138,9451 m²c**, la superficie correspondiente a la reserva de espacios libre y dotaciones sería de **247.951,41 m²s**, superficie que si ponemos en relación con el Aprovechamiento obtenido según los parámetros de la normativa vigente que es de **571.380,835 UdA**, obtendríamos un Estándar Dotacional de **0,4340 m²s/UDA**.

De esto se deduce, que la aplicación del estándar dotacional existente de **1,3943 m²s/UdA** a los incrementos de aprovechamiento planteados por el Plan de modernización gravaría a las parcelas en las que se aplique con una carga superior a la que tendría que hacer frente cualquier suelo urbano no consolidado al que en su desarrollo se aplicase la reserva de espacios libres y dotaciones prevista en el artículo 36,1.b, del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

Como resultado de esta reflexión, para el cálculo de los deberes de cesión derivados de los incrementos de aprovechamiento atribuidos por el PMM, se calculará el Coeficiente de Cesión (m2s/UdA), según lo dispuesto en el artículo 36, 1.b, del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, es decir, al menos 30 metros cuadrados por cada 100 de edificación se destinarán a espacios libres públicos y como máximo siete metros cuadrados por cada 100 de edificación a dotaciones. Se debe tener en cuenta que los 13 metros restantes por cada 100 edificados hasta completar los 50 metros de reserva establecidos por este artículo están previstos para equipamientos con uso lucrativo y que no serían, en todo caso, objeto de cesión. Además hay que considerar que este plan, en su ordenación plantea un incremento de la superficie destinada a equipamientos, por lo que la necesidad de incrementar los equipamientos en relación al aumento de edificabilidad se vería solventada.

Por tanto, se fija en este PMM que la reserva de suelo debe ser de 30 m2 de espacios libres por cada 100 m2 de edificación y de 7 m2 destinados a dotaciones por cada 100 m2 de edificación, lo que se traduce en 0,37 m2s/m2e, en aplicación del artículo 36 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias; valor que debe aplicarse exclusivamente sobre el incremento de edificabilidad que se proponga por el PMM.

La ordenación planteada por este PMM establece un ámbito de actuación, en el que se circunscribe un ámbito de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Turística (ARRRT), que es en donde se acometen las intervenciones públicas y privadas y donde se materializan los incrementos de edificabilidad y aprovechamiento. Para determinar cuál es el incremento de edificabilidad se calcula por un lado la edificabilidad de partida o inicial en el ARRRT en aplicación al planeamiento urbanístico de aplicación y la edificabilidad final prevista para éste ámbito con las edificabilidades previstas por el PMM.

$$\Delta \text{ EDIF} = (\text{Ss} * \text{ePMM}) - (\text{Ss} * \text{ePUA})$$

Donde:

Ss es la superficie de suelo de las parcelas consideradas expresada en m2s

ePUA es el coeficiente de edificabilidad establecido en el planeamiento urbanístico de aplicación para cada una de las parcelas.

ePMM es el coeficiente de edificabilidad máximo en m2e/m2s establecido en el presente Plan para cada una de las parcelas según en el ámbito de ordenación en el que se localicen.

En base a lo expuesto, el incremento de edificabilidad planteado por este PMM para el ARRRT es de **219.945,27 m2e**.

Para calcular la superficie de suelo de cesión a la Administración y, como se ha justificado anteriormente, en aplicación del artículo 36 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, multiplicamos el incremento de edificabilidad del ARRRT por 0,37 m²s/m²e, lo que daría un total de **81.379,75 m²s**.

El cálculo del incremento aprovechamiento derivado de este Plan se lleva a cabo teniendo en cuenta la diferencia entre el aprovechamiento inicial y el aprovechamiento previsto por el PMM, entendiendo este último como la sumatoria de los incrementos de aprovechamiento por cambio de uso y el incremento de aprovechamiento por incremento de edificabilidad.

$$\Delta \text{ UDA PMM} = (\Delta \text{ UDA CAMBIO DE USO}) + (\Delta \text{ UDA FINAL EDIF Y USO PMM})$$

Las unidades de aprovechamiento previstas en parcelas donde se proponga cambio de uso se calculan de la siguiente manera:

$$\text{UDA CAMBIO DE USO} = Ss * e \text{ PUA} * Cu * Cs$$

Donde:

Ss= superficie de suelo de las parcelas consideradas expresada en m²s.

e PUA= Coeficiente de edificabilidad establecido en el planeamiento urbanístico de aplicación.

Cu= Coeficiente de ponderación por uso previsto en el PMM.

Cs= Coeficiente de ponderación por zona de valor

Por lo que la resta de las unidades de aprovechamiento por cambio de uso menos las unidades iniciales previstas según los parámetros del planeamiento urbanístico de aplicación concluye el incremento del cambio de uso.

$$\Delta \text{ UDA CAMBIO DE USO} = \text{UDA CAMBIO DE USO} - \text{UDA INICIAL}$$

Las unidades de aprovechamiento sobre el uso y edificabilidad total del PMM resultan del producto de los metros cuadrados construidos considerando los incrementos de edificabilidad y cambios de usos del presente Plan.

$$\text{UDA FINAL EDIF Y USO PMM} = Ss * e \text{ PMM} * Cu * Cs$$

Donde:

Ss= superficie de suelo de las parcelas consideradas expresada en m²s.

ePMM= Coeficiente de edificabilidad máximo en m²c/m²s establecido en el presente Plan.

Cu= Coeficiente de ponderación por uso previsto en el PMM.

Cs= Coeficiente de ponderación por zona de valor.

El incremento de aprovechamiento previsto por el PMM, es la diferencia entre las unidades de aprovechamiento total del PMM y las unidades de aprovechamiento del planeamiento urbanístico vigente.

Δ APROVECHAMIENTO = UdA PMM – UdA PGO

Se obtiene que el incremento de aprovechamiento (UdA) para el ámbito de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Turística (ARRRT) del PMM de Corralejo es de **209.623,26 UdA**.

Como siguiente paso del proceso del cálculo de los deberes de los propietarios, se calcula la superficie de suelo a ceder en concepto de espacios libres y dotaciones derivadas de los incrementos de aprovechamiento generados por la ordenación del presente PMM, poniendo en relación la superficie de cesión obtenida con el incremento de aprovechamiento de lo que se extrae que para el ámbito de ARRRT el suelo de cesión por UdA es de **0,3882 m2s/UdA**.

Los cálculos de manera detallada pueden encontrarse en el **ANEXO. CÁLCULO DE LOS INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO Y CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL** de esta memoria.

6.3.4 Propuesta de Movilidad

Se implantará un nuevo sistema de movilidad en el que los principales protagonistas serán los peatones, las bicicletas y el transporte público, restándole el protagonismo actual al vehículo privado. Para ello se diseña una trama urbana en la que se implantan medidas que favorezca la movilidad de las redes no motorizadas, sobre todo en las zonas que poseen un gran valor ambiental: las dunas, el litoral, espacios libres y los volcanes.

- RED VIARIA

En este nuevo sistema de movilidad cobran importancia las vías de prioridad peatonal y se aumenta el número actual de calles peatonales. Definiéndose este tipo de vías de la siguiente manera:

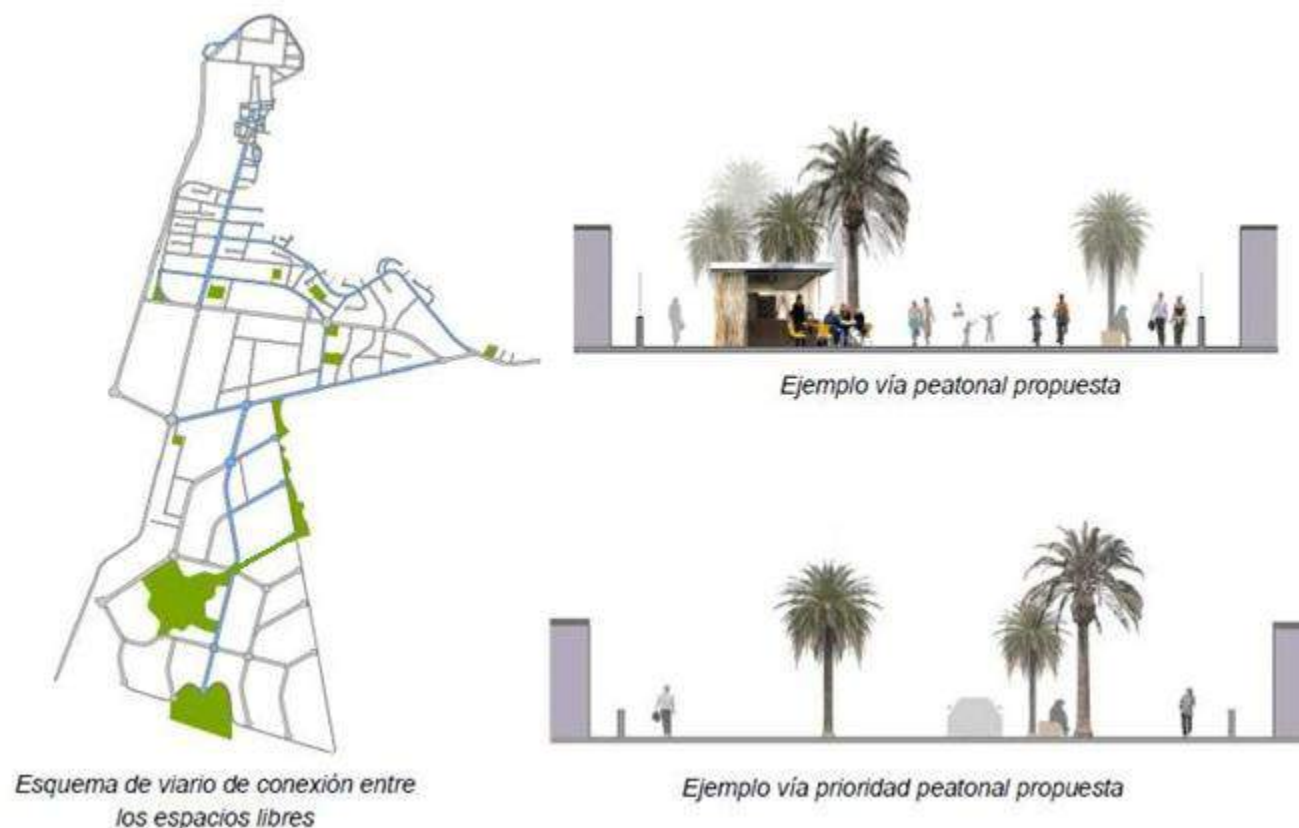
- o *Vías de prioridad peatonal:* En este tipo de vías la circulación de los vehículos, peatones y ciclistas están permitidas con unas reglas de prioridad muy estrictas. En estas zonas la prioridad de circulación es siempre de los peatones sobre cualquier otro medio de desplazamiento, y las bicicletas tendrán prioridad sobre los vehículos. La máxima velocidad permitida es de 20 km/hora y los vehículos sólo pueden estacionar en las

áreas designadas por marcas viales o señales verticales. La plataforma de la calle es única y al mismo nivel, utilizando pavimentos que favorezcan la movilidad de las redes no motorizadas. Con este cambio de pavimento a lo largo del tramo de la calle se mejora la estética del entorno, se enfatiza en la reducción de velocidad y se resalta el carácter peatonal del área. No hay elementos físicos que limiten los movimientos de los peatones, ya que la calzada forma parte de un espacio peatonal continuo. Este tipo de calles de coexistencias entre vehículos, peatones y ciclistas mejoran la calidad estancial, la seguridad vial y amplían los espacios dedicados a la circulación peatonal sin restringir el paso de vehículos a motor.

- o *Vías peatonales:* Vías de uso exclusivo para el peatón, no permite el tránsito de vehículos, aunque se mantendrá la sección suficiente y sin obstáculos para el acceso de vehículos en situaciones especiales, como es el caso de los servicios urbanos, de emergencias o acceso a garajes preexistentes. En estas vías el material del suelo será continuo, no habrá diferenciación entre aceras y calzada, la prioridad es siempre para el peatón y habrá un mayor protagonismo de la vegetación y el mobiliario urbano.

Debido a esto los peatones recuperarán una superficie importante de espacio y se mejorarán los recorridos, adaptándose a las necesidades de las personas de movilidad reducida. Es el caso de las calles peatonales que dan acceso a la playa de Corralejo, donde se fomenta la peatonalización del frente costero, facilitando el tránsito peatonal al mismo mejoran los recorridos peatonales, los encuentros entre el viario y el acceso a la costa, dotándolos de las condiciones necesarias para que el paseo sea agradable y añadiendo elementos de sombra, estancia o reposo.

Siguiendo esta tendencia tenemos las calles pertenecientes al sector sur del núcleo, donde se propone la prioridad peatonal e incluso peatonalización, de modo que la potencialización de los espacios al aire libre y las conexiones espaciales propuestas posibiliten una trama de recorridos peatonales atractivos y prácticos.



Una parte importante de la red viaria es la red de aparcamientos, ya que complementa el sistema de movilidad proporcionando un espacio primordial para la intermodalidad entre el transporte motorizado y el no motorizado. Por lo tanto, se deduce que un diseño correcto de la red de aparcamiento no es aquel que proporciona más plazas sino aquel cuya superficie destinada al estacionamiento esta adecuadamente localizada y dimensionada, ubicando la franja de plazas donde realmente lo requiera la demanda.

En cuanto a las modificaciones que pueda sufrir la red de aparcamientos dentro del viario rodado propuesto tenemos lo siguiente:

- o **Calle Guirre:** El tramo correspondiente entre el cruce con la Av. Pedro y Guy Vandaele y el cruce con la C/ Pardela.

Esta vía contará con zonas de aparcamiento en línea en aquellas zonas en el que el espacio disponible sea suficiente. Se han redistribuido el espacio destinado al aparcamiento, teniendo en cuenta que en algunos tramos está sobredimensionado y en otros era deficiente. Además para favorecer los recorridos peatonales y darle más protagonismo al peatón y a la bicicleta se ha modificado los aparcamientos

bilaterales a unilaterales, pero incorporando una línea de aparcamientos en aquellos tramos donde no existía.

Vía Rodada	Plazas Aparcamiento		
	Existentes	Propuestas	Diferencia
C/ Guirre	228	249	21

Por lo tanto, en el cómputo de plazas de la C/ Guirre se obtienen un total de 249 plazas, frente a las 228 existentes en la actualidad, aumentándose el número total en 21. Aunque la reconversión de tipología de aparcamientos de bilateral a unilateral reduzca la superficie destinada a aparcar aproximadamente a la mitad, se produce un incremento global que viene condicionado por la implantación de una franja de aparcamientos en el tramo localizado entre las calles Tórtola y Abubilla, que no dispone de aparcamientos en la actualidad. Un ejemplo de cómo el correcto diseño de la red de aparcamientos posibilita la compatibilidad de zonas destinadas al vehículo y zonas destinadas al peatón, eliminando aparcamientos en las zonas donde está sobredimensionado e incorporándolas en aquellas zonas donde esta infradimensionado.

Aunque el sistema de movilidad propuesto tiene como premisa dar mayor protagonismo al peatón y los desplazamientos no motorizados y sostenibles, no quiere decir que no sea compatible con la red de aparcamientos, y aunque parezca que la reconversión de vías rodadas a vías con prioridad peatonal resta espacio al vehículo privado, la realidad es que este tipo de vías solo pretenden mejorar coexistencia entre el vehículo motorizado y el peatón. Por esta razón, la reconversión a viario de prioridad peatonal se propone en aquellas vías sin salida que tienes contacto con el espacio natural protegido, donde la necesidad de estacionamiento es menor que en el resto, aún así no se prohíbe la posibilidad de aparcar, sino que se plantea dicha franja de aparcamientos para favorecer el estacionamiento de los vehículos para personas con movilidad reducida y facilitar el acceso a las zonas de esparcimiento y espacio libre.

Las vías afectadas en cuanto a la modificación de plazas de aparcamiento debido al cambio de jerarquía propuesta son las siguientes:

- o Calles Cernícalo y Tórtola: Los tramos sin salida en contacto con la intervención denominada “Parque Lineal de Borde Dunar”.
- o Calle Guirre: El tramo final de la vía en la unión con la intervención denominada “Intervención Paisajística montaña del Cuervo”.

En este tipo de vías los vehículos sólo pueden estacionar en las áreas designadas por marcas viales o señales verticales. Se han redistribuido el espacio destinado al aparcamiento, teniendo en cuenta que en algunos tramos está sobredimensionado. Además para favorecer los recorridos peatonales y darle

más protagonismo al peatón y la bicicleta, se ha modificado los aparcamientos bilaterales a unilaterales. La superficie destinada a aparcamiento tendrá mayor presencia de vegetación y equipamiento que en el resto de tipos de vías, así mismo se proporcionará una mayor superficie para el aparcamiento destinado a vehículos de minusválidos.

Vía Rodonal	Plazas Aparcamiento		
	Existentes	Propuestas	Diferencia
C/ Tórtola	83	49	-34
C/ Cernícalo	122	62	-60
C/ Guirre	67	0	-67

Por lo tanto, en el cómputo global de aparcamientos, obtenemos un total de 111 plazas frente a las 272 existentes en la actualidad, reduciéndose el número total de plazas en 161, dada la escasa existencia de edificación en la zona correspondiente a dichas vías y la nueva categoría que adquiere la vía, dándole un mayor protagonismo al peatón, se justifica la reducción de dichas plazas.

En cuanto a las vías exclusivamente peatonales, donde no se permitirá el estacionamiento, tenemos la vía denominada “Peatonal de Acceso al Parque Urbana de Geafond”, que perdería las 110 plazas de aparcamiento de las que dispone, sin embargo como se indicó anteriormente, la superficie destinada a aparcamientos en dicha vía está sobredimensionada, por otro lado se encuentra en el entorno de un bolsa de aparcamiento existente.

- RED CICLABLE

En cuanto a la red ciclable como complemento de la red peatonal, se instalarán nuevos carriles bici que complementen a los ya existentes. Se diseña una red ciclista integral y completa conectando los distintos puntos de interés y fortaleciendo este medio de desplazamiento, con la intención de posibilitar una mayor oferta alternativa a los medios de transporte para turistas y residentes, pasando por las vías con mayor número de establecimientos turísticos, el entorno de las principales zonas residenciales y las zonas comerciales. La bicicleta se convertirá en un modo de transporte rápido, fiable, limpio, cómodo y seguro.

Actualmente sólo existe un recorrido ciclable en la zona de Corralejo Playa, no existiendo una conexión entre la zona de Geafond y la zona costera, por ese motivo se propone un trazado ciclable a través de la calle Guirre, conectando el carril bici existente, no solo con los establecimientos turísticos y parcelas residenciales sino también con los nuevos espacios libres propuestos en Geafond.

Se engloba dentro de este sistema de red ciclable los elementos necesarios para el estacionamiento y alquiler de bicicletas. Dado que la principal función del carril bici es la conectividad entre los establecimientos turísticos, el entorno de las principales zonas residenciales y las zonas comerciales.

No es posible entender este sistema sin la implantación de una intermodalidad, en donde el turista o residente tenga la posibilidad de estacionar su bici en el caso que realice transportes interurbanos, ya sea en vehículo privado o transporte público, por esa razón se plantea establecer aparca-bicis principalmente en las bolsas de aparcamientos y en las zonas de parada de guaguas, como es la estación de guaguas de Corralejo. De la misma manera debe existir una intermodalidad entre la red peatonal y ciclable, implantando elementos de estacionamiento de bicicletas en los espacios libres.



Esquema red ciclable propuesta



Ejemplo de estacionamiento para bicicletas

- TRANSPORTE PÚBLICO

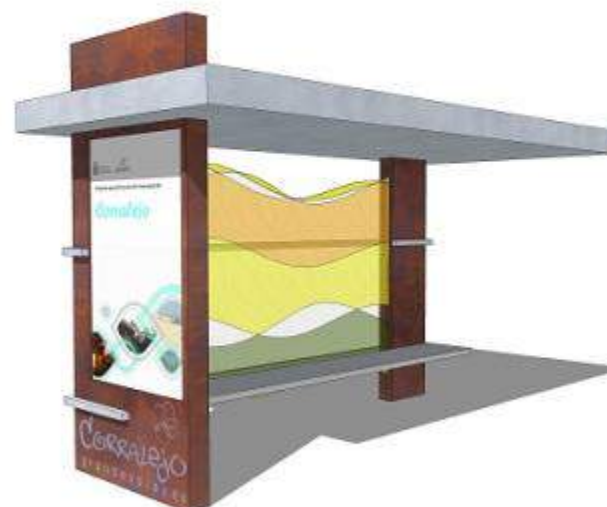
Este nuevo sistema se reforzará con la creación de una nueva línea de transporte público en el interior del núcleo, que conecte los distintitos puntos de interés. Será una red rápida y fácil de comprender que mejore la movilidad en el interior de la urbanización turística. Esta nueva red local servirá de apoyo y complementará a la red principal que conecta el núcleo con el resto de la isla.

Por lo tanto, se propone la creación de una línea circular, la cual tendrá origen y final en la estación de guaguas, que recorrerá el núcleo conectando la zona interior con la costa, dando cobertura a los establecimientos turísticos y zonas residenciales, mejorando su conectividad con los principales focos de atracción, tanto para el residencial (colegios, centros de ocio...) como para el turista (parque urbano de Geafond, playa, puerto...). Se propone un sistema de transporte a favor del medio ambiente, con vehículos que tengan un menor consumo energético y emisiones más reducidas que los actuales.

Las paradas, como zonas de espera para el usuario, deberán estar equipadas con marquesinas que proporcionen sombra y cobijo, además de indicar mediante un panel informativo el recorrido completo de la línea y los puntos más relevantes del recorrido (estación de guaguas, puerto, playas, espacios libres...).



Esquema transporte público interno propuesto



Ejemplo marquesina para parada de guaguas

En general se propone un cambio cultural de la movilidad actual, en la que se conciencie a las personas de las ventajas que aportan los medios de desplazamiento no motorizados y lo beneficioso del uso del

transporte público, consiguiendo una zona turística agradable y apacible, libre de contaminación y ruidos, que invite a las personas salir a la calle y disfrutar de actividades al aire libre.

6.3.5 Medidas, programas y actuaciones de las intervenciones públicas y privadas de la propuesta de ordenación

La naturaleza y la forma de concebir las distintas herramientas contenidas en el presente Plan le confieren un carácter complementario y permeable, en el que desaparecen los límites entre los clásicos compartimentos estancos como son la zonificación, pormenorización de uso, normativa y gestión, necesarios para regular con precisión los usos de un suelo.

El presente Plan se considera un instrumento que, de manera general y con una visión amplia de diferentes aspectos de problemas detectados a resolver, posibilita el logro de los objetivos de la renovación y recualificación del ámbito de actuación de Corralejo en un marco estratégico de mayor alcance que un instrumento de planeamiento, como marco integrado, organizativo, de planificación y ejecutivo, que incentiva y posibilita, tanto desde el punto de vista operativo como jurídico, la renovación y mejora de los establecimientos turísticos y la consiguiente recualificación de su oferta.

Las diferentes determinaciones y parámetros del documento tienen su origen en un enfoque más funcional que formal, tratando de plantear propuestas que den solución a problemas de escala urbana como la continuidad de flujos o la integración de la playa con la ciudad turística, y no estrictamente ligados al suelo como soporte estático.

El conjunto de acciones que se proponen tienen en común los criterios que se plantean en el presente documento para la ordenación y la gestión de los núcleos turísticos de una forma integrada, resultando fundamental su coordinación de manera que en su conjunto aporten una imagen unitaria, coherente y adaptada a las características del entorno.

A tal fin, se establece la importancia de las diferentes actuaciones y se ordenan de forma coherente, tanto física como temporalmente, estableciendo prioridades en las intervenciones en el ámbito público, que guardan coherencia con la estrategia de transformación del modelo turístico, a la vez que se establecen criterios de diseño.

Así mismo se proponen iniciativas para el espacio privado, que estimulen a los agentes implicados en espacios privados, provocando una sinergia que fomente la renovación y la rehabilitación de otros establecimientos para adaptarse al nuevo modelo de ciudad turística.

El plan desarrolla su modelo propuesto mediante **“Intervenciones”**, tanto en el espacio privado como público. Las intervenciones en el espacio público quedan sistematizadas en grupos de actuaciones que persiguen un objetivo común.

Las intervenciones constituyen un conjunto de propuestas concretas para áreas diferenciadas dentro del ámbito de actuación delimitado, y dan cuerpo a la materialización de las actuaciones derivadas de los objetivos de Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo.

El modo de ejecutar y dar cumplimiento a lo previsto en cada intervención, así como la concreción de su propuesta, se especifica a través de acciones aisladas, es decir, unidades mínimas de actuación que conforman el cuerpo propositivo de cada intervención.

La intervención es, por otra parte, el entorno espacial y normativo que asume una o varias acciones que se agrupan entre sí constituyendo espacios coherentes de dimensión urbana.

El plan determina los siguientes tipos de intervenciones, clasificadas dentro de dos grupos:

I. Intervenciones en espacio público:

El presente Plan de Modernización propone una serie de actuaciones de renovación y mejora del espacio público que se concretan en intervenciones dirigidas a reinterpretar y reorientar la función de aquellos lugares estratégicos con potencial para mejorar el núcleo turístico, ya sea por su ubicación, por su alta concentración de usos o flujos, por su capacidad para conectar o por la posibilidad que ofrecen para albergar nuevas experiencias turísticas.

Estos elementos del espacio público acogerán usos capaces de renovar la imagen de un espacio urbano turístico como es el de Corralejo, posibilitando la consecución de una identidad propia de la que carece actualmente, y que juega un papel fundamental para la competitividad de un destino turístico.

Según su naturaleza, las intervenciones se agrupan en los siguientes sistemas, descritos detalladamente en el punto 6.4.1 de esta memoria.

- Sistema Costero (IC)

Son actuaciones en contacto con la costa que se desarrollan en los accesos a la costa, y que persiguen la apertura del núcleo a su entorno.

- Sistema de Espacios Libres (IE)

Son actuaciones sobre los suelos calificados como espacio libre público, o viario, por el planeamiento vigente, y que están destinadas a corregir una serie de deficiencias comunes en cuanto a los usos que se dan en ellos, su estructura, su falta de carácter estancial y su conexión con la trama urbana. Se

propondrá de esta manera un tratamiento integral que dará lugar a nuevos espacios de relación del núcleo.

- Sistema Viario de Conexión (IV)

Son actuaciones en vías públicas en las que se establecen grados de intensidad en las actuaciones, que van desde la sencilla mejora de los materiales existentes hasta la modificación parcial de la sección del espacio y la renovación de las infraestructuras de servicios básicos, persiguiendo como objetivo la integración del núcleo.

La propuesta adoptada se dirige según los siguientes criterios generales:

- Mejora de la accesibilidad de la totalidad de los espacios públicos.
- Incremento de la vegetación existente.
- 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.
- Mejora y homogenización del mobiliario urbano y luminarias existentes.

II. Intervenciones en espacio privado:

Las Intervenciones en el espacio privado que se proponen en el presente Plan, establecen variaciones en los parámetros urbanísticos del ámbito de actuación, recogidas expresamente en el presente Plan, de acuerdo con el modelo y la alternativa establecida para el ámbito.

Estas intervenciones se delimitan en zonas que responden a realidades urbanas de diferente índole. Es por ello por lo que se delimitan seis áreas homogéneas que se engloban en tres tipos: áreas homogéneas de establecimientos turísticos alojativos (AHET), áreas homogéneas para la reconversión de establecimientos turísticos alojativos (AHRET) y áreas homogéneas de recualificación del frente comercial (AHRFC).

AHET- En ellas se pretende incentivar y recualificar la planta alojativa dentro de este tipo de área se localizan a su vez tres áreas homogéneas, que se diferencian en base a su localización, uso y parámetros del planeamiento vigentes: AHET-1, AHET-2 y AHET-3. Se proponen modificaciones en los parámetros del planeamiento vigente que posibiliten la mejora de la calidad de la planta alojativa.

AHRET- Dentro de este tipo solo se delimita un área homogénea, que engloba parcelas con posibilidad de reconversión a establecimientos turísticos alojativos, gracias a cambios de parámetros para viabilizar zonas comunes que permitan este cambio de uso.

AHRFC este tipo de área homogénea contempla dos áreas: AHRFC1, en la que se varían los parámetros normativos vigentes para generar un frente edificado de carácter comercial uniforme y

AHRFC2, en la que, partiendo de un uso comercial ya implantado y en convivencia con otros servicios urbanos, se pretende consolidar, el uso comercial en exclusiva, modificando los parámetros normativos vigentes para favorecer que las edificaciones se erijan como elementos, de referencia, y a su vez, favorecer el traslado de actividades clasificadas actualmente incompatibles con la misma.

6.4 Sistematización de las intervenciones públicas y privadas propuestas

Las intervenciones se ordenan y sistematizan en el documento integrado en el Segundo Plan de Modernización de Corralejo, denominado **Normativa - Fichero Urbanístico**. Dicho fichero recoge la información gráfica de cada intervención, localiza territorialmente el área sobre el parcelario de la urbanización en la que se sitúa, la identifica a través de un código y especifica los nuevos parámetros urbanísticos propuestos.

Tanto para las intervenciones privadas como públicas, se establecen las **condiciones particulares de la edificación**, si corresponde, con determinación de los usos característicos y compatibles que se proponen, los parámetros resultantes de la aplicación del nuevo marco normativo y la materialización de las acciones propuestas, estableciendo igualmente condiciones orientativas de composición e integración en la morfología urbana y condiciones particulares relativas a elementos de fachadas, cerramientos, terrazas, instalaciones en cubiertas, mobiliario y vegetación a emplear y condiciones estéticas.

Las determinaciones recogidas en el fichero urbanístico sustituyen a los parámetros del planeamiento vigente que las contradigan.

El Fichero Urbanístico se ordena presentando, en primer lugar, las **intervenciones en el espacio público**, desarrollando las fichas de cada una de las propuestas en las que se establecen los parámetros urbanísticos correspondientes. Se acompañan además una serie de imágenes que permitan comprender una posible materialización (no vinculante) de los parámetros indicados para cada una de las intervenciones.

Seguidamente las fichas normativas correspondientes a las **áreas homogéneas propuestas en espacio privado**, que al igual que en las fichas de intervenciones públicas, modificando en su caso, los parámetros del planeamiento vigente.

INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO	
CODIGO	Sistema Costero
IC-01 Recuperación de los accesos al mar	Calle Doctor Arístides Hernández Morán
	La Red
	Calle Poseidón
CODIGO	Sistema de Espacios Libres
IE-01	Espacio libre frente al mar
IE-02	Espacios libres “Oasis Secretos”
IE-03	Espacios libres vinculados a viario
IE-04	Parque lineal borde dunar
IE-05	Peatonal de llegada al Parque urbano de Geafond
IE-06	Parque urbano de Geafond
IE-07	Intervención paisajística Montaña del Cuervo
CODIGO	Sistema Viario de Conexión
IV-01	Vías de Segundo Orden
IV-01	Calle Guirre (hasta cruce con Calle Pardela)
IV-02	Vías de Prioridad Peatonal
IV-02.A	Calle Tórtola
	Calle Cernícalo
IV-02.B	Calle Guirre (tramo final-cruce con Calle Pardela)

6.4.1 Intervenciones en espacio público

El presente Plan de Modernización propone una serie de actuaciones de renovación y mejora del espacio público que se concretan en intervenciones dirigidas a reinterpretar y reorientar la función de aquellos lugares estratégicos con potencial para mejorar el núcleo turístico, ya sea por su ubicación, por su alta concentración de usos o flujos, por su capacidad para conectar o por la posibilidad que ofrecen para albergar nuevas experiencias turísticas.

Estos elementos del espacio público acogerán usos capaces de renovar la imagen de un núcleo urbano turístico como es el de Corralejo, posibilitando la consecución de una identidad propia de la que carece actualmente y que juega un papel fundamental para la competitividad de un destino turístico.

Desglose y codificación de las intervenciones:

6.4.1.1 Sistema Costero

- **IC-01 Recuperación de los accesos al mar**

La intervención parte de la premisa de devolver al peatón el uso y disfrute de una zona con potencial y atractivo.

La propuesta plantea la mejora del acceso a la playa, adaptándolo a personas con movilidad reducida. Se propone llevar a cabo la eliminación de las plataformas asfaltadas más cercanas a la costa, favoreciendo la re-invasión dunar mediante un proceso de aporte de arena, creando un nuevo paisaje que caracterizaría los espacios públicos más cercanos al mar, haciendo que la arena y las dunas recuperen el lugar que el asfalto invadió. En los tramos de calle en contacto con la playa se plantea un espacio de relación que sirva como punto de encuentro y que ayude a la rehabilitación de los comercios de la zona.

Esta intervención se contempla en los accesos al mar de las calles que conectan zonas de actividad, la zona comercial y la playa, facilitando los recorridos entre las zonas turísticas: Calle Doctor Arístides Hernández Morán, Calle La Red, y Calle Poseidón.



Recuperación acceso al mar. Imagen orientativa

6.4.1.2 Sistema de Espacios Libres

- **IE-01 Espacio Libre frente al mar**

Este espacio vacío se encuentra afectado por un hábitat y actualmente constituye un área degradada e infrautilizada. Ocupa una situación privilegiada, ligada al paseo y a la playa.

Por ello, los parámetros que se proponen van encaminados a facilitar una actuación de adecentamiento y adaptación a la diferencia de cota existente entre el vial y el espacio libre, en la zona que no se encuentra afectada por el hábitat.

Esta actuación podría resolverse mediante una serie de plataformas orientadas hacia el paisaje del islote de Lobos, que sirvan como zonas de estancia y contemplación, además de albergar un pequeño kiosco-cafetería. La actuación podría convertir así el espacio en un punto de atracción para el visitante.

En la zona afectada actualmente por el hábitat, sólo se contempla actuar en la plataforma vial existente, reduciendo la misma y minimizando así su impacto de dicha actuación, pasando a ser una vía peatonal con acceso restringido.

Se consigue así la puesta en valor del propio hábitat y de aquellos elementos naturales que lo rodean.

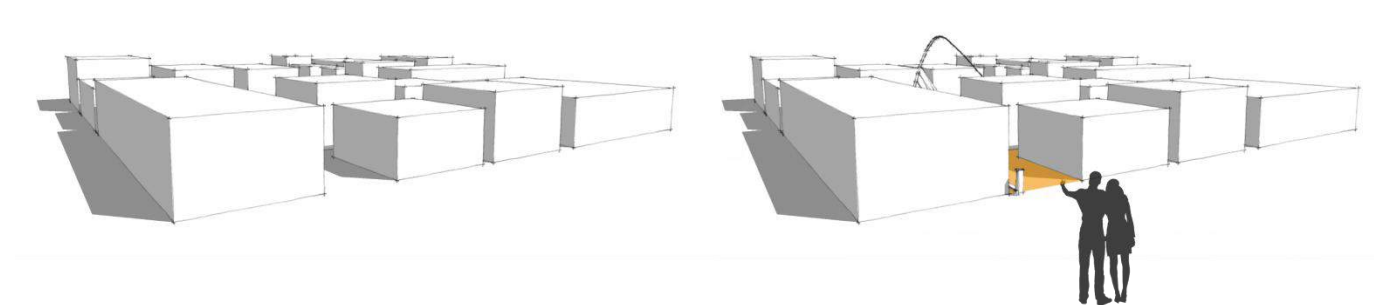
Las vías peatonales no permiten el tránsito de vehículos, salvo el previsto para el acceso de residentes con garajes en parcelas afectadas y de servicios de emergencias (Bomberos, Policía, Ambulancias). En estas vías el material del suelo sería continuo, sin diferenciación entre aceras y calzada, siendo la prioridad para el peatón y previendo un mayor protagonismo de la vegetación.

- **IE-02 Espacios libres “Oasis Secretos”**

Se pretende recuperar varios de los espacios libres públicos del Plan Parcial de Corralejo Playa que han quedado encerrados en el interior de las manzanas, por lo que se han convertido en espacios residuales, sin uso, descontextualizados de la trama urbana.

La intervención apuesta por la creación de un sistema de espacios, a modo de pequeños parques, que permitan ser usados para la recreación y disfrute de los turistas y residentes.

La idea principal es conseguir **“situarlos en la ciudad”**, para lo que se plantea la instalación de un hito en común, un elemento en altura que resalte y que sirva como reclamo para poder visualizarlo desde distintas partes del núcleo. La intención es que este elemento pueda servir además como mobiliario asociado al propio espacio.



Paralelamente, se persigue que, una vez en el interior del espacio, se conserve su **carácter íntimo**, consiguiendo, con un tratamiento mínimo, **evocar el entorno de Corralejo**. El estar en los “Oasis Secretos” debe conducir al visitante a los paisajes naturales de las dunas, los volcanes y el mar, y crear en ellos, una sensación de tranquilidad, “un oasis en el bullicio”. Estarán dotados con pequeños elementos de actividad que complementen el funcionamiento y el uso de cada espacio.

- **IE-03 Espacios libres vinculados a viario.**

El presente Plan pretende recuperar varios de los espacios libres públicos ubicados en el ámbito de estudio, dos en la calle Lanzarote.

Las calles colindantes con dichos espacios libres se entienden como conectores de dichos espacios, relacionándolos entre sí.

La actuación en estos espacios podría plantear la creación de zonas de estancia en convivencia con grandes zonas ajardinadas, apostando así por espacios generadores de actividad que se abran a la vía en todo momento. Se permite además la implantación de un punto de actividad que pueda servir como soporte del espacio, contemplando el diseño de un hito común que sirva como reclamo tanto para el turista como para el residente.

- **IE-04 Parque lineal borde dunar**

Este espacio se desarrolla en el borde urbano que limita con el Parque Natural de Corralejo, incorporando la naturaleza como parte del Sistema de Espacios Libres. Lo que principalmente caracteriza a esta zona es la importancia de la relación entre el espacio urbano y el espacio natural. Así, se contempla la puesta en valor de las características naturales que posee dicho espacio protegido, haciendo partícipe en todo momento al visitante mediante la incorporación de ambientes que inviten a explorar y descubrir el entorno que lo rodea, generando sensaciones en el usuario relacionadas con lo natural.

Dada la condición de borde con el Espacio Natural Protegido, los parámetros aquí establecidos están encaminados a posibilitar una actuación que conforme un espacio de transición entre el suelo urbano y el paisaje dunar.

En conclusión, se podría formalizar esta actuación mediante una intervención blanda, que generase una serie de recorridos contemplativos que permitan poner en valor el contexto territorial en el que se ubica. En este sentido, la posible intervención se podría enriquecer con la implantación de las especies vegetales adecuadas al lugar.



Parque lineal borde dunar. Imagen orientativa

- **IE-05 Peatonal de llegada al Parque urbano de Geafond**

El objetivo principal es posibilitar la creación de una zona para el ocio y el disfrute de los turistas y visitantes, convirtiendo este espacio en un lugar de encuentro y esparcimiento, en el que se puedan llevar a cabo actividades al aire libre en situación de cercanía con las dunas. Al mismo tiempo, se pretende que la actuación que se lleve a cabo en este espacio conecte y encauce a los peatones hacia el Parque Urbano de Geafond.

Se contempla que la intervención que se desarrolle aquí, pueda contener pequeños puntos de actividad terciaria que dinamicen el uso del espacio.

- **IE-06 Parque urbano de Geafond**

El tratamiento del Parque de Geafond supone una de las grandes apuestas de este Plan, ya que se propone la recuperación del mayor espacio libre de Corralejo.

Los parámetros normativos de aplicación para el parque pretenden favorecer la implantación de usos que refuercen la actividad en el mismo, evitando que la edificabilidad establecida se materialice de forma concentrada, favoreciendo así una atomización de los usos a lo largo de toda su extensión, de manera que puedan crearse diferentes áreas estanciales y de esparcimiento.

Cabe destacar también, que las particulares condiciones orográficas de este espacio le dan la cualidad añadida de poder consolidarse como un gran mirador abierto al paisaje de Corralejo, desde el que se pueden contemplar los elementos más iconográficos del territorio, como son los conos volcánicos, el Islote de Lobos y el sistema dunar.

En base a esto, el proyecto para el parque podría materializarse con una serie de plataformas que potenciasen las vistas al paisaje. Estas áreas irían vinculadas a piezas de apoyo ~~que~~ con usos que complementasen la actividad de las mismas, y que además podrían servir como elementos de conexión, favoreciendo que la integración del parque se produjese sin excesiva transformación de la topografía existente.

Por otro lado, la superficie donde se mantiene el sustrato natural, podría servir como área de interpretación de las especies vegetales adecuadas para el territorio, lo que además de proporcionar zonas de sombra, favorecería que la conformación del espacio construido implicase un menor impacto en el territorio.



Parque urbano de Geafond. Imagen orientativa

- **IE-07 Intervención paisajística Montaña del Cuervo**

El presente Plan de Modernización contempla la adecuación de un sendero existente (que los visitantes han ido trazando a lo largo del tiempo) que sirve para ascender a la cima de la Montaña del Cuervo, desde donde se puede disfrutar de las imponentes vistas del paisaje circundante.

Los parámetros establecidos para este espacio posibilitan la materialización de este recorrido contemplativo, que permite vislumbrar el conjunto de conos volcánicos de Fuerteventura, así como el islote Lobos y el propio núcleo de Corralejo. Asimismo se viabiliza la creación de pequeñas áreas de estancia-mirador tanto en la cima de la montaña como en puntos intermedios del recorrido, procurando siempre la máxima integración paisajística.



Intervención Paisajística Montaña del Cuervo. Imagen orientativa

6.4.1.3 Sistema Viario de Conexión

- **IV-01 Vías de Segundo Orden**

Grupo de vías, que partiendo de las vías de primer orden, dan acceso rodado al conjunto de las edificaciones de la trama urbana. Tienen el objetivo de reducir la intensidad y velocidad de los vehículos hasta conseguir hacerlos plenamente compatibles con las actividades que se desarrollan en el viario, mejorando la calidad de las áreas turísticas y residenciales. Se trata del conjunto de vías vertebradoras y distribuidoras de la trama urbana.

Este tipo de vía estará compuesta por una calzada, que puede ser de uno o dos carriles y por lo tanto puede ser de un único o doble sentido. En este tipo de vías pueden existir zonas de aparcamientos habilitadas para ello y siempre que sea posible prevalecerán los aparcamientos en línea frente a los aparcamientos en batería. Los peatones transitarán por las aceras existentes a ambos márgenes, éstas tendrán un ancho mínimo de 1,8 metros. En el caso de que este ancho no se pueda conseguir, se suprimirían las líneas de aparcamiento existentes en la calzada en beneficio de los itinerarios peatonales. En estas calles los peatones sólo cruzarán la calzada por los pasos habilitados para ellos. La máxima velocidad permitida será de 40 km/hora.



Planta orientativa

- **IV-02 Vías de Prioridad Peatonal**

En este tipo de vías la circulación de los vehículos, peatones y ciclistas están permitidas con unas reglas de prioridad muy estrictas. En estas zonas la prioridad de circulación es siempre de los peatones sobre cualquier otro medio de desplazamiento, y las bicicletas tendrán prioridad sobre los vehículos.

Los peatones pueden utilizar toda la zona de circulación, pero no deben estorbar a los conductores de los vehículos.

La plataforma de la calle es única y al mismo nivel, utilizando pavimentos que favorezcan la movilidad de las redes no motorizadas. Con este cambio de pavimento a lo largo del tramo de la calle se mejora la estética del entorno, se enfatiza en la reducción de velocidad y se resalta el carácter peatonal del área. El ancho de los carriles de circulación de los vehículos tendrá un mínimo de 2,75 metros.

No hay elementos físicos que limiten los movimientos de los peatones, ya que la calzada forma parte de un espacio peatonal continuo. Sin embargo sí se podrá instalar bolardos o mobiliario urbano con el objetivo de delimitar el espacio de circulación de los vehículos y de esta manera proteger un espacio de uso exclusivo para el peatón, evitando que éste pueda ser utilizado por conductores desconsiderados.

Se instalará mobiliario urbano, arbolado y elementos que proporcionen cobijo a los peatones frente a las incidencias climatológicas.

Este tipo de calles de coexistencia entre vehículos, peatones y ciclistas mejoran la calidad estancial, la seguridad vial y amplían los espacios dedicados a la circulación peatonal sin restringir el paso de vehículos a motor.

La máxima velocidad permitida es de 20 km/hora. Se resaltarán las entradas a este tipo de calles y la limitación de velocidad mediante la utilización de medidas específicas, que actúen como puerta y aviso para que los conductores se percaten del cambio de régimen de velocidad y prioridad y adapten su forma de conducir a la nueva vía.



Planta orientativa

6.4.2 Intervenciones en el espacio privado

El Plan Parcial de Corralejo Playa estableció la compatibilidad de los usos turístico y residencial para todas sus manzanas, lo que ha traído consigo la consolidación de un área que presenta una convivencia entre el espacio turístico y residencial, dando como resultado una relación malavenida entre ambos, ya que la coexistencia de estos usos genera distorsiones y perjudica el correcto funcionamiento de la ciudad turística. Por otra parte, el sector de Geafond es un área que se encuentra actualmente sin consolidar. Las modificaciones de planeamiento que ha sufrido esta zona ha dificultado la materialización de los objetivos que en un momento se plantearon desde la redacción del Plan Parcial de Geafond, partiendo de la base de que esta zona se consolidara como urbanización turística.

Por lo tanto, el presente Plan de Modernización toma el testigo del planeamiento vigente, teniendo en cuenta las disfunciones creadas por este, proponiendo la implantación de un nuevo modelo que ordene y distinga los dos usos, a fin de revertir la dinámica de devaluación del destino turístico. En esta línea, se establece la especialización de las manzanas del ámbito hacia el uso turístico, atendiendo a criterios territoriales, de uso efectivo las mismas y de tipología edificatoria de las parcelas.

Este Plan contempla además, en aras de cumplir con el objetivo de la renovación y mejora del núcleo turístico de Corralejo, una serie de determinaciones urbanísticas de actuaciones privadas que sirvan para la motivación y dar viabilidad jurídica a proyectos de reforma y mejora de calidad de establecimientos turísticos de alojamiento, equipamientos turísticos complementarios y establecimientos comerciales obsoletos, que propicien la rehabilitación del conjunto edificado y la consiguiente mejora del marco de recualificación de la oferta turística alojativa y complementaria.

Las intervenciones en el espacio privado se han agrupado en ÁREAS HOMOGÉNEAS (AH), entendiendo como tal un recinto interior de un núcleo urbanizado diferenciado, caracterizado por tener un grado suficiente de homogeneidad en cuanto a su configuración, usos y edificaciones englobando parcelas a las que por sus características tipológicas, localización o circunstancias urbanísticas, se aplican los mismos parámetros, pudiendo ser tratadas unitariamente.

La delimitación de las áreas homogéneas se ha llevado a cabo en base a los criterios comunes preexistentes en el ámbito y que las hacen susceptibles de un mismo tratamiento para materializar las actuaciones que el 2º PMM prevé en cada una de ellas.

Así mismo, las actuaciones en el espacio público provocan a su vez unas sinergias sobre el espacio privado que se verán materializadas mediante proyectos catalizadores que propicien una arquitectura de calidad y, en consecuencia, un nuevo escenario para la zona de Corralejo.

Las distintas alternativas que se muestran para el espacio privado se focalizan en las áreas que previamente se han especializado con uso turístico, y aquellas que complementan y dinamizan esta actividad, como son los equipamientos turísticos complementarios.

En consecuencia, en el presente Plan se establecen tres tipos de áreas homogéneas, con los siguientes objetivos y finalidades:

- AHET Áreas homogéneas de establecimientos turísticos alojativos:

El objetivo genérico de esta área es la rehabilitación, regeneración y renovación de los establecimientos turísticos de alojamiento, y en su caso si fueran necesarias las operaciones de sustitución o nueva ejecución, que incrementen la calidad de los mismos.

Con este objetivo se posibilita el incremento de la edificabilidad hasta el máximo establecido en el presente PMM, de todas aquellas edificaciones o parcelas turísticas con la finalidad de incentivar la renovación de los establecimientos turísticos existentes, así como recualificar el ámbito turístico de Corralejo y contribuir al cumplimiento de los estándares turísticos exigidos por la normativa sectorial de aplicación, concretamente, los dispuestos en el Decreto 142/2010. De esta manera se posibilita además la reconversión de Corralejo Playa (extrahotelera) a hotelera y consecuentemente adaptarse al modelo turístico previsto en el PIOF.

Se distinguen aquí tres zonas agrupadas según sus características tipológicas, dos en la zona de Corralejo Playa y una en Geafond:

- AHET-1

Estas áreas invertirán en la mejora de sus servicios dentro de su ámbito de actuación respetando la imagen asociada a la identidad de Corralejo. Dentro de esta área homogénea de establecimientos turísticos alojativos se contempla la tipología extensiva, ubicada en Corralejo Playa. Este recinto presenta actualmente una edificabilidad de 0,28 m²c/ m²s, una ocupación de 30% y dos plantas de altura en la edificación.

Para posibilitar la recualificación de los establecimientos pertenecientes a esta área, se ha considerado la modificación de los parámetros urbanísticos determinados por el Planeamiento vigente: En esa línea, se establecen unos nuevos márgenes de actuación mostrados en la siguiente tabla

AHET-1		PLANEAMIENTO VIGENTE	INCREMENTO PMM	TOTAL MÁXIMO
Extensiva	Coef. Edificabilidad	0,28 m² / m²	0,40 m² / m²	0,68 m² / m²
	Ocupación	30%	15%	45%

Las parcelas donde podrán ser de aplicación estos parámetros, son H2/ H3, H1, I,J2, J3, Y , T, y P5 - P6.

Modelos de establecimientos alojativos a los que se les pueden aplicar los incrementos anteriormente citados son los que se indican a continuación:

- o Apartamentos Atlantic Garden: Se pretende mejorar su planta alojativa y a las zonas ubicadas en interior del Complejo destinadas a los equipamientos complementarios, para ello optarán a la mejora de categoría.

ESTABLECIMIENTO	Apartamentos Atlantic Garden
Incremento máximo de edificabilidad al que se puede optar	
0,40 m² / m²	
Incremento máximo de ocupación al que se puede optar	
15%	
0	

- o Apartamentos Playa Park: Se pretende ampliar las zonas comunes y los equipamientos complementarios. Potenciando la relación con el paisaje circundante.

ESTABLECIMIENTO	Apartamentos Playa Park
Incremento máximo de edificabilidad al que se puede optar.	
0,40 m² / m²	
Incremento máximo de ocupación al que se puede optar.	
15%	

- o Apartamentos Las Palmeras I: Se pretende la reconversión del establecimiento de apartamentos de 3 llaves a hotel de categoría 4 estrellas, acometiendo las reformas necesarias para ajustar las unidades de alojamiento a la normativa vigente, así como la redistribución de las zonas comunes para su modernización y optimización.

ESTABLECIMIENTO	Apartamentos Las Palmeras I
Incremento máximo de edificabilidad al que se puede optar.	
0,40 m² / m²	
Incremento de Ocupación al que se puede optar.	
15%	

• AHET-2

Las áreas invertirán en la mejora de sus servicios dentro de su ámbito de actuación respetando la imagen asociada a la identidad del paisaje.

Esta área está asociada a una tipología Semi-Intensiva en la que la normativa de aplicación indica una edificabilidad de 0,34 m²c/ m²s, una ocupación de 25% y tres plantas de altura. Se plantea una horquilla de actuación en la que a la edificabilidad se le añade un incremento de 0,37 m² c/ m²s y un 20% en la ocupación.

AHET-2		PLANEAMIENTO VIGENTE	INCREMENTO PMM	TOTAL MÁXIMO
Semi-Intensiva	Coef. Edificabilidad	0,34 m² c/ m²s	0,37 m²c / m²s	0,71 m² / m²
	Ocupación	25%	20%	45%

Las parcelas donde podrán ser de aplicación estos parámetros dentro del ámbito de actuación, son las ubicadas en la manzana F

- o Hotel Corralejo Bay Spa: Se plantea mejorar la planta alojativa, con reformas interiores que actualicen el establecimiento y ampliar su oferta complementaria.

ESTABLECIMIENTO	Hotel Corralejo Bay Spa
Incremento máximo de edificabilidad al que se puede optar	
0,37 m ² c / m ² s	
Incremento máximo de ocupación al que se puede optar.	
20%	

- AHET-3

Por último, en la zona de Geafond se establece una sola área homogénea, que contempla la posibilidad de la rehabilitación de la totalidad de los establecimientos turísticos alojativos y de las parcelas calificadas con uso turístico que ostenten la preceptiva autorización previa del Cabildo Insular de Fuerteventura. Esta área homogénea contempla varias tipologías edificatorias y engloba la totalidad de los establecimientos turísticos y parcelas calificadas con uso turístico que ostenten la preceptiva autorización previa del Cabildo Insular de Fuerteventura ubicados en Geafond. Las parcelas que se consideran en esta área se ubican en los siguientes polígonos P2.2, P7, P15 y P17. Para posibilitar la recualificación de los establecimientos situados dentro de esta área, se ha considerado, incrementar los parámetros en éste área según los datos que se revelan a continuación:

AHET-3		PLANEAMIENTO VIGENTE	INCREMENTO PMM
	Coef. Edificabilidad	Variable	0,19 m ² / m ²

A continuación se muestra una tabla resumen para cada una de las tipologías edificatorias:

ÁREAS HOMOGÉNEAS DE ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS ALOJATIVOS: AHET										
AREA	Manzana/ Polígono	Código Tipología	Tipología edificatoria	Coeficiente de edificabilidad (m ² c/m ² s)			Coeficiente de Ocupación (%)			Altura de la Edificación (m)
				Según Plan Parcial	Incremento PMM	Coeficiente Final	Según Plan Parcial	Incremento PMM	Coeficiente Final	Nº de plantas
AHET-1	H2/H3/H1-I - J2/J3/ Y-T	E	Extensiva	0,28	0,4	0,68	30	15	45	2 plantas sobre rasante y 1 bajo rasante Según artículo 24 de la normativa del presente plan.
AHET-2	F	SI-C	Semi- Intensiva Corralejo Playa	0,34	0,37	0,71	25	20	45	3 Plantas sobre rasante y 1 planta bajo rasante Según artículo 24 de la normativa del presente plan
AHET-3	P2.2	E	Extensiva II	0,256	0,19	0.446	30	-	30	2 Plantas sobre rasante (7,50 m)
AHET-3	P2.2	E	Extensiva III	0,256	0,19	0.446	30	15	45	1 Plantas sobre rasante (3 m)
AHET-3	P7	E	Extensiva I	0.251	0.19	0.441	50	-	50	2 Plantas sobre rasante (7,50 m)
AHET-3	P15	I	Intensiva (55%)	0.4492	0.19	0.6392	10 min	-	10 min	5 Plantas (17m)
AHET-3	P15	E	Extensiva I (45%)				20 min	-	20 min	2 Plantas (7m)
AHET-3	P17	I	Intensiva (65%)	0.4492	0.19	0.6392	10 min	-	10 min	5 Plantas (17m)
AHET-3	P17	E	Extensiva I (35%)				20 min	-	20 min	2 Plantas (7m)

- AHRET Áreas homogéneas de reconversión a establecimientos turísticos alojativos:

En las áreas AHRET, Áreas homogéneas de reconversión a establecimientos turísticos alojativos, se tiene como objetivo la reconversión de las edificaciones residenciales preexistentes, así como las parcelas calificadas por el planeamiento aprobado con uso residencial o mixto en establecimientos turísticos alojativos, siempre que se localicen en las áreas especializadas con uso turístico exclusivo por el 2º Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo, por considerarse las áreas con mejores aptitudes para su uso turístico por su vinculación a los elementos naturales y territoriales de mayor relevancia (costa, dunas, volcanes y espacios libres).

Dentro de esta delimitación se contemplan varias tipologías ubicadas tanto en Corralejo Playa como en Geafond.

Para posibilitar la recualificación de los establecimientos y parcelas pertenecientes a esta área, se ha considerado, incrementar los parámetros siguientes:

AHRET		PLANEAMIENTO VIGENTE	INCREMENTO PMM
	Coef. Edificabilidad	Variable	0,15 m² / m²

Las parcelas donde podrán ser de aplicación estos parámetros dentro del ámbito de actuación, son las ubicadas en dicha área homogénea

- o Complejo Bahía Azul: En aras de la implantación de la especialización de usos de la zona de Geafond, se propone su posible reconversión a uso turístico. Su ubicación estratégica cerca de La Montaña del Cuervo y el espacio libre de Geafond favorecen a esta reconversión.

ESTABLECIMIENTO	Bahía Azul
Incremento máximo de edificabilidad al que se puede optar.	
0,15 m² / m²	
Incremento máximo de ocupación al que se puede optar.	
15%	

A continuación se muestra una tabla resumen para cada una de las tipologías edificatorias:

ÁREA HOMOGÉNEA DE ESTABLECIMIENTOS TURISTICOS ALOJATIVOS: AHRET										
AREA	Manzana / Polígono	Código Tipología	Tipología edificatoria	Coeficiente de edificabilidad			Coeficiente de Ocupación			Altura de la Edificación
				(m²c/m²s)			(%)			(m)
				Según Plan Parcial	Incremento PMM	Coeficiente Final	Según Plan Parcial	Incremento PMM	Coeficiente Final	Nº de plantas Sobre rasante
AHRET CORRALEJO PLAYA	F	SI-C	Semi-Intensiva Corralejo Playa	0,34	0,15	0,49	25	20	45	3 Plantas sobre rasante y 1 planta bajo rasante Según artículo 24 de la normativa del presente plan
AHRET CORRALEJO PLAYA	F- H2/H3/H1 - I - T	E	Extensiva	0.28	0,15	0,43	30	15	45	* 2 plantas sobre rasante y 1 bajo rasante Según artículo 24 de la normativa del presente plan
AHRET GEAFOND	P1	SI-G	Semi-Intensiva	0,245	0,15	0,395	50	-	50	5 Plantas
AHRET GEAFOND	P.2.1 (Parte).	E-II	Extensiva grado II	0,208	0,15	0,358	30	-	30	2Plantas (7,50m)
AHRET GEAFOND	P.2.1. (Parte).	E-III	Extensiva grado III	0,208	0,15	0.358	30	15	45	1 planta (3,00m)
AHRET GEAFOND	P.2.3.	E-II	Extensiva grado III	0,216	0,15	0,366	30	-	30	2Plantas (7,50m)
AHRET GEAFOND	P.2.3.	E-III	Extensiva grado III	0,216	0,15	0,366	30	15	45	1 Planta (3,00m)
AHRET GEAFOND	P.3	CJ	Ciudad Jardín Aislada	0,25	0,15	0,4	30 (>10% en sótano)	-	30 (>10% en sótano)	2 Plantas (7 ,00)
AHRET GEAFOND	P.3	CJ	Ciudad Jardín Agrupada	0,25	0,15	0,4	40 (>10% en sótano)	-	40 (>10% en sótano)	2 Plantas (7 ,00)

AREAS HOMOGENEA DE ESTABLECIMIENTOS TURISTICOS ALOJATIVOS: AHRET										
AREA	Manzana/ Polígono	Código Tipología	Tipología edificatoria	Coeficiente de edificabilidad			Coeficiente de Ocupación			
				(m²c/m²s)			(%)			Altura de la Edificación
										(m)
				Según Plan Parcial	Incremento PMM	Coeficiente Final	Según Plan Parcial	Incremento PMM	Coeficiente Final	Nº de plantas Sobre rasante
AHRET GEAFOND	P7	E-I	Extensiva grado I	0,251	0,15	0,401	50 (>10%)	-	50 (>10%)	2 Plantas (7 ,50)
AHRET GEAFOND	P10	CJ	Ciudad Jardín Aislada	0,372	0,15	0,522	30 >10% sótano	-	30 >10% sótano	2Plantas (7,00m)
AHRET GEAFOND	P10	CJ	Ciudad Jardín Agrupada	0,372	0,15	0,522	40	-	40	2Plantas (7,00m)
AHRET GEAFOND	P11	E-III	Extensiva grado III	0,279	0,15	0,429	30	15	45	4,00m

- AHRFC : Áreas homogéneas para la reconversión del frente comercial:

Enfocadas a la recualificación y mejora del escenario urbano de la Avenida Nuestra Señora del Carmen, mediante la implantación de determinaciones urbanísticas que favorezcan la transformación del frente comercial y en consecuencia una mejora de la calidad de la oferta turística complementaria y la especialización del uso comercial de la vía.

Dentro de este tipo de se localizan dos áreas homogéneas, englobadas por su tipología de partida:

- AHRFC-1

Al proponerse una intervención parcial en la Avenida Nuestra Señora del Carmen, mediante la eliminación de la mediana y la ampliación de las aceras, propiciará que se mejore la transitabilidad por la zona comercial, aumentando la seguridad y comodidad de las redes no motorizadas.

Dentro de esta delimitación se contempla la tipología Extensiva ubicada en Corralejo Playa, la cual parte de una edificabilidad de 0,28 m²c/ m²s, ocupación de 30% y una planta de altura en el frente de parcela lindante con la Avenida de Nuestra Señora del Carmen.

Para posibilitar la mejora y reconversión de los establecimientos situados dentro de esta área, se ha considerado, incrementar los parámetros de edificabilidad, ocupación, altura y separación a linderos en tal como se expone a continuación:

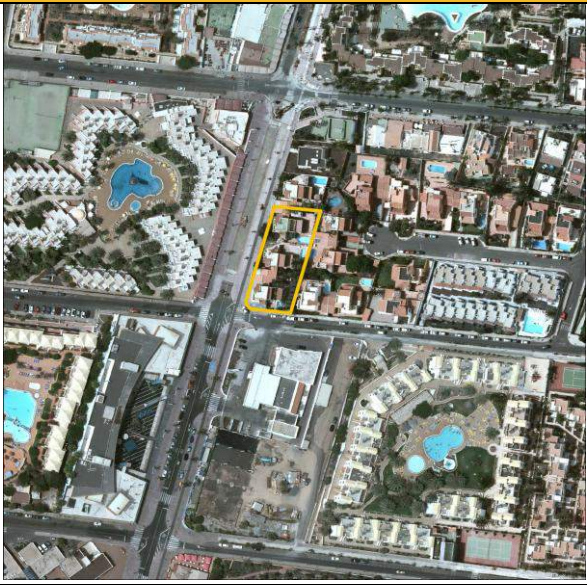
AHRFC-1		PLANEAMIENTO VIGENTE	INCREMENTO PMM	TOTAL MÁXIMO
Extensiva	Coef Edificabilidad	0,28 m² / m²	1,02 m² / m²	1,30 m² / m²
	Ocupación	30%	40%	70%
	Altura	1 planta	1 planta	2 plantas

AHRFC-1	SEPARACIÓN A LINDEROS							SEPARACIÓN ENTRE CUERPOS DE LA EDFICACIÓN:	
	PLANEAMIENTO VIGENTE			PMM				PLANEAMIENTO VIGENTE	PMM
	PARCELA J4	PARCELAS P1, P2, P3, A, B, D y G		PARCELAS P1, P2, P3, A, B, D, G y J4					
	Respecto a todos los linderos	Lindero a calle	Linderos restantes	Lindero frontal Av. Ntra. Señora del Carmen	Resto de linderos frontales	Linderos laterales	Lindero posterior opuesto a la Av. Ntra. Señora del Carmen		
1ªPlanta	Igual a la altura de la edificación	-	-	Mínimo 4 metros	A 3 metros	A 3 metros	A 4 metros	Como mínimo la altura total del mayor	No se permiten
Planta Baja	Igual a la altura de la edificación	Mínimo 4 metros	Igual a la altura de la edificación	No se permite. El plano de fachada de la edificación deberá situarse sobre la alineación exterior.	A 3 metros	A 3 metros	A 4 metros		

Las parcelas donde podrán ser de aplicación estos parámetros, son las siguientes: P1, P2, P3, A, B, D, G y J4.

Se propone intensificar el uso comercial de la Avd., Nuestra Señora del Carmen, para ello se precisa de la transformación a uso terciario de las parcelas que dan frente a la vía. homogeneizando la imagen de conjunto de la fachada comercial.

- o A continuación se muestra el incremento las variaciones en parámetros para dicho frente comercial de algunas parcelas con distintos usos.

ESTABLECIMIENTO	Reconversión de uso residencial a comercial
Incremento máximo de edificabilidad al que se puede optar.	
1,02 m² / m²	
Incremento máximo de ocupación al que se puede optar.	
40%	

PARÁMETROS PROPUESTOS		
Incremento máximo de edificabilidad al que se puede optar.	Incremento de ocupación al que se puede optar.	Separación a linderos en la Av. De Nuestra Señora del Carmen
1,02 m² / m²	40%	- Alineado a vial en planta baja -Retranqueo mínimo de 4 metros en planta alta

- o A continuación se muestra imagen propuesta de cómo se podría materializar el frente comercial.



Situación



Estado actual



Propuesta orientativa para la transformación del frente comercia

- **AHRFC-2**

En esta área homogénea se engloban las parcelas de carácter exclusivamente comercial existentes en el ámbito de AHRFC, las cuales parten de una edificabilidad de 0,69 m²c/m²s, y 3 plantas de altura y una bajo rasante habitable.

Con el objeto de intensificar el uso comercial en la zona y favorecer la especialización del uso comercial, se establece un incremento de edificabilidad de 0,31 m²c/m²s

AHRFC-2		PLANEAMIENTO VIGENTE	INCREMENTO PMM	TOTAL MÁXIMO
Comercial	Coef.Edificabilidad	0,69 m ² / m ²	0,31 m² / m²	1 m ² / m ²

Las parcelas donde podrán ser de aplicación estos parámetros, son las siguientes: H2/H3 y P5.



7

capacidad turística respecto al
piof y estándares de densidad

7. CAPACIDAD TURÍSTICA RESPECTO AL PIOF Y ESTÁNDARES DE DENSIDAD

El PIOF establece, en el artículo 76, la capacidad alojativa máxima insular aportando, por municipio, y para cada uno de los suelos en los que se permite el uso turístico, una previsión del número de plazas alojativas según superficie de suelo o edificabilidad. El ámbito de actuación del presente PMM se incluye en las zonas urbanísticas denominadas Corralejo Playa (SAU PA-1) y Geafond 4º y 5ª etapa (SAU PA-2), cuyas previsiones máximas en número de plazas se establecen, en el citado artículo del PIOF, en una tabla de las que se extraen los siguientes parámetros:

ZONA URBANÍSTICA	TIPO DE SUELO	USO	SUPERFICIE Ha	EDIFICABILIDAD BRUTA + COMPLEMENTARIA	SUPERFICIE EDIF. Mº	Nº PLAZAS SEGÚN SUPERFICIE.	PLAZAS SEGÚN EDIFICABILIDAD
Corralejo Playa	S.A.U. P.A.1	T.R.	174.78	0.19	332.082	22.721	9.488
Geafond	S.A.U. P.A.2	T.	253.73	0.23	583.579	32.984	16.673
TOTAL			428.51		915661	55705	26161

Para determinar si la capacidad máxima del presente PMM se ajusta al PIOF se ha considerado como máxima la menor previsión de plazas de la tabla anterior, siendo éste la prevista según edificabilidad que asciende a 26.161 plazas alojativas.

Cabe mencionar que en el Plan Parcial Corralejo Playa la edificabilidad máxima que se establece para el ámbito es mayor que la prevista por el PIOF por lo que el cálculo de plazas según edificabilidad, varía.

ZONA URBANÍSTICA	SUPERFICIE Ha	EDIFICABILIDAD RESULTANTE DEL PLAN	SUPERFICIE EDIF. M	PLAZAS SEGÚN EDIFICABILIDAD
Corralejo Playa	174.78	0.2416	422281,04	12065

Dentro de nuestro ámbito de actuación y como consecuencia de la especialización de usos propuesta, la capacidad alojativa que resulta asciende a la cantidad de 7.864 plazas alojativas en el ámbito de Geafond y 5.893 plazas alojativas en Corralejo Playa. Dando un total de 13.757 plazas alojativas

CORRALEJO PLAYA		
PLAZAS		
Total Plazas turísticas	5.893	100%
Villas turísticas plazas	1.767	30%

Respecto a Corralejo Playa, en tanto que el ámbito en el que se actúa, es menor que el del propio Plan Parcial, es imposible realizar una comprobación equiparable a las cifras establecidas por el PIOF, circunstancia que no se produce en el ámbito del Plan Parcial de Geafond.

Respecto al núcleo de Geafond, cabe destacar que el PIOF establece una limitación del 50% de edificabilidad turística respecto al total del sector (se ha considerado la edificabilidad lucrativa total). La especialización de usos realizada, junto con los incrementos que se aportan para viabilizar la reconversión del suelo hacia el uso turístico, da como resultado los siguientes datos:

GEAFOND		
Metros cuadrados construidos m2c		
PP	576.302	
PMM	674.021	100%
Edif turística	285.610	42%
PLAZAS		
Total Plazas turísticas	7.864	100%
Villas turísticas plazas	2.359	30%

De los datos anteriormente expuestos se deduce que en Geafond la capacidad propuesta no supera los límites establecidos en el PIOF. Así mismo se propone un aumento del 30% para plazas turísticas destinadas a Villas, a los efectos de viabilizar la reconversión a usos turísticos.

Para el cálculo de las plazas alojativas, en el ámbito de actuación del PMM en Corralejo Playa y Geafond, se han aplicado los siguientes estándares de densidad

- Los establecidos en el artículo 12 de la Ley 2/2013, para los establecimientos turísticos alojativos que puedan acogerse a los incentivos regulados en el artículo 12 de la Ley 2/2013, o aquella que la sustituya.

- Para el resto de establecimientos de alojamiento que no puedan acogerse a los incentivos de la Ley así como para las parcelas vacantes o edificaciones residenciales que se reconviertan al uso turístico, se establece como estándar el que dé el menor resultado en número de plazas de los siguientes:

- El resultado de dividir la superficie edificable máxima asignada a la parcela por 25 m²c por plaza para extrahotelero o 35 m²c por plaza para hotelero, según se establece en el artículo 74 del PIOF. En el Área Homogénea de Reconversión a Establecimientos Turísticos Alojativos (AHRET), la superficie edificable máxima será la inicial establecida por el planeamiento urbanístico de base, sin tener en consideración el incremento de edificabilidad establecido por el PMM, en tanto que dicho incremento debe destinarse para la mejora de equipamiento turístico complementario.
- O el resultado de aplicar el estándar de 60 m² de solar por plaza alojativa, según se establece en el artículo 35 de la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias y en el artículo 74 del PIOF relativo a la Ordenación de las Zonas Turísticas.

En lo relativo al PIOF, en el artículo 77, respecto a las Normas particulares de cada zona turística, para la ZONA B Corralejo, en donde se incluyen Corralejo Playa y Geafond, se establece un estándar de densidad de 90 m²s de solar por plaza alojativa, no obstante este estándar de densidad tan elevado, en el documento de aprobación inicial de la Revisión del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura ha sido suprimido, sin que se haya establecido ningún otro, por lo que se entiende que se estará a los que se determinen por la legislación sectorial de aplicación. En este sentido el presente PMM ha considerado que para posibilitar la especialización de usos que plantea la Ley 2/2013 en su artículo 25, y facilitar las operaciones de reconversión hacia el uso turístico de las edificaciones residenciales, es necesario establecer unos estándares que no supongan una pérdida de los aprovechamientos ya consolidados, en consecuencia una vez analizado la aplicación de los distintos estándares de 60 o 90 m² solar plaza o 25 m² o 35 m² construidos por plaza en extrahotelero u hotelero respectivamente, se concluye que los estándares que mejor se ajustan a los objetivos de la Ley en relación a la especialización de usos y que la hacen la viable, son los de 60 m² solar plaza, conjuntamente con el estándar de 25 m² construido por plaza extrahotelera o 35 m² construido por plaza hotelera.

Así pues, y por todo lo expuesto, se ha considerado oportuno variar el estándar de densidad de 90 m²s, que se establecía en el documento del PMM expuesto al público, toda vez que el informe del ayuntamiento de La Oliva sugería su reconsideración.



8

capacidad de alojamiento residencial
y turística del plan

8. CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO RESIDENCIAL Y TURÍSTICA DEL PLAN

Se entiende como capacidad de alojamiento del Plan, el número total de habitantes teóricos (residentes y turistas), que existirían en un determinado ámbito de referencia en el supuesto de que cada una de las piezas edificables con capacidad de alojamiento, se consolidará hasta los valores máximos de las condiciones normativas que le fueran de aplicación, conforme a la ordenación propuesta en el planeamiento.

El segundo PMM ha determinado la capacidad teórica de un área como la suma de las capacidades teóricas con las de alojamiento, diferenciando entre la residencial y turística, por aplicación de los siguientes criterios a cada una de las piezas:

- A. En el caso de que el uso principal asignado por este PMM sea el alojamiento turístico, el número de plazas de cada pieza se ha fijado mediante la aplicación de los criterios establecidos en el punto 7 anterior de esta memoria.
- B. En el caso de que el uso principal sea residencial, se calcula el número de habitantes de la pieza tal y como se expone:
 - El número de habitantes previstos es el resultado de dividir los metros cuadrados construidos de suelo residencial, establecidos en el planeamiento urbanístico vigente y que este Plan de Modernización mantiene, entre 25m² construido por habitante, parámetro que establecen las Normas Subsidiarias de La Oliva.
 - Cuando en la normativa de aplicación se aporte el número de viviendas máximo a implantar en un polígono o manzana, el número de habitantes se calcula a razón de 4 habitantes por vivienda.
- C. En las piezas cuyo uso característico no sea residencial o turístico, la capacidad teórica de alojamiento será igual a cero.

La ordenación propuesta incrementa la presencia de uso turístico y disminuye la actual presencia de residencial en el ámbito de Corralejo. Se detecta la función del uso real, la compatibilidad tipológica de la edificación con los tipos de alojamiento turístico, su situación, la estructura de la propiedad y la concurrencia de usos en el entorno.

En términos absolutos, se calcula que la capacidad máxima de alojamiento turístico y residencial propuesta en el ámbito de actuación del Segundo PMM es de 27.226 habitantes.

En el ámbito de Geafond, el uso turístico asciende a un 42% frente al residencial, no llegando al máximo establecido por el PIOF que lo fija en 50%.

Capacidad Poblacional según especialización de usos	
Residencial	13.469
Turístico	13.757
	27.226



9

justificación del cumplimiento
del artículo 34 del trlotenc

9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 34 DEL TRLOTENC

El artículo 34.c) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC) establece determinaciones en cuanto a los incrementos de la edificabilidad media global permitida.

“c) Establecer, al ordenar el suelo urbano consolidado por la urbanización, determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 400 habitantes o 12.000 metros cuadrados de edificación predominantemente residencial o turística de alojamiento por hectárea de superficie, que podrá incrementarse hasta 500 habitantes o 15.000 metros cuadrados de edificación residencial o de alojamiento turístico, por hectárea, en el caso de suelos urbanos de renovación o rehabilitación y en las áreas urbanas consolidadas por la edificación, concretamente delimitadas, cuando no esté previsto la sustitución de la edificación preexistente por determinación expresa durante el plazo de vigencia del Plan General.”

Según la especialización de usos propuesta por el Segundo PMM de Corralejo, la superficie destinada a edificación residencial y a turística es de **890.084,21** de metros cuadrados construidos dentro del ámbito de actuación. Hay que señalar que la superficie computada, es la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos por los planes parciales correspondientes y la ordenación propuesta por el presente Plan de Modernización, para el ámbito de actuación.

	Superficie (m ² c)	Superficie ámbito de actuación PMM (Ha)	Superficie residencial –turística (m ² c/Ha)
Edificación residencial y turística	890.084,21	306,39	2.905,07
Límite artículo 34 TRLOTENC			15.000

La superficie residencial-turística por hectárea dentro del ámbito de actuación se sitúa en torno a los 2.897,29 m²c/Ha, cumpliendo así las determinaciones del artículo 34.c) de TRLOTENC.

En cuanto a la limitación de habitantes, la capacidad poblacional resultante de la propuesta de ordenación del PMM se sitúa en 27.226 habitantes y plazas, siendo este el sumatorio de la capacidad resultante residencial de 13.469 habitantes y la capacidad de alojamiento turístico de 13.757 plazas.

La densidad poblacional por hectárea resultante, se sitúa aproximadamente en 88,62 habitantes por hectárea.

Capacidad poblacional según la propuesta de usos del PMM	Superficie ámbito de actuación (Ha)	Habitantes por Hectárea
27.226	306,39	88,86

De los datos aportados se detrae que son inferiores a 400 habitantes por hectárea.



10

justificación del cumplimiento del art. 32 del
trlotenc modificado por el art. 9 de la ley
14/2014 de armonización y simplificación en
materia de protección del territorio y de los
recursos naturales

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

El artículo 9 de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de armonización y simplificación en materia de protección del territorio y de los recursos naturales, modifica el artículo 32 del texto refundido de las leyes de ordenación del territorio y espacios naturales de canarias (TRLOTENC).

“Artículo 9. Planeamiento General Municipal. Objeto, determinaciones e instrumentación.

6. Se modifica el artículo 32 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, que queda redactado con el siguiente contenido:

“Artículo 32. Plan General de Ordenación. Objeto y determinaciones.

7. Los planes generales definirán, dentro del marco de la utilización racional de los recursos naturales establecido en las directrices de ordenación y en el planeamiento insular, para la totalidad del término municipal, la ordenación urbanística, organizando la gestión de su ejecución.

(...)

En la ordenación pormenorizada se establece la dotación mínima de espacios libres en cuanto a metros cuadrados necesarios por habitante o plaza de alojamiento según se establece en el apartado 2.B.5. del artículo 32.

“(...)

8. Los planes generales establecerán la ordenación estructural, conformando el documento denominado plan básico de ordenación municipal, y la ordenación pormenorizada del municipio, conformando el documento denominado plan de ordenación pormenorizada.

(...)

B) Ordenación pormenorizada: constituye la ordenación urbanística pormenorizada el conjunto de las determinaciones que, dentro del marco de la ordenación estructural, desarrollan aquellas en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución. La misma deberá incluir en todo caso:

(...)

5) Al establecer la ordenación pormenorizada se deberá garantizar una dotación mínima de 5 metros cuadrados de espacios libres por habitante o plaza alojativa. No podrán ser computables a estos efectos, los espacios de protección por sus condiciones naturales o de protección de infraestructuras públicas, ni los que se sitúen en el dominio público marítimo-terrestre, portuario y aeroportuario. Computarán a estos efectos los resultantes de las reservar y estándares establecidos en el artículo 36.”

TOTAL ÁMBITO ACTUACIÓN	
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE PARCELA (m²s)
CORRALEJO PLAYA	
H2-H3_EL	3.456
I_EL	6.715
J4_EL	8.300
S_EL	4.000
T_EL	4.350
Y_EL_1	8.624,50
Y_EL_2	4.890
P5_P6	2.299,02
GEAFOND	
P5_4_EL	128.307
P5_6_EL	27.600
P20_P21_P22	431.489
TOTAL	630.030.52 m²s

La superficie de espacios libres computables dentro del ámbito de ordenación del PMM es de 630.030,52 m²s. La dotación de espacios libres resultante para una capacidad de alojamiento residencial y turístico del plan, estimada en 27.226 habitantes, es de 23,14 m²s/habitante, por tato, cumple con la modificación del artículo 32.2.B.5. del TRLOTENC, operada por el artículo 9 de la Ley 14/2014 de armonización y simplificación en materia de protección del territorio y de los recursos naturales. Respecto a este punto hay que aclarar que, dentro de la superficie de espacio libre establecida, se incluyen los 5 metros de espacio libre públicos relativos al incremento de las **1.142 plazas** que prevé el plan (959 plazas en Geafond y 183 en Corralejo Playa).

Así mismo para la superficie edificable máxima que prevé el PMM establecida en 890.084,21 m²c, y una superficie de Espacio Libre Público de 630.030,52 m²s dentro del ámbito de actuación, el TRLOTENC en su artículo 36 establece que por cada 100 m²c le corresponde como mínimo 30 m²s destinados a Espacios libres Públicos, siendo en éste caso 70,78 m²s por cada 100 m²c. En consecuencia se evidencia el cumplimiento de los mínimos exigidos legalmente.



11

alteraciones de las determinaciones urbanísticas del planeamiento urbanístico vigente

11. ALTERACIONES DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

El segundo Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo establece las siguientes alteraciones sobre el planeamiento urbanístico vigente que para el ámbito de actuación de este PMM es la Revisión del Plan Parcial de Corralejo Playa (con las modificaciones que sobre el mismo se han efectuado) y la Revisión del Plan Parcial de 570 Has, en Corralejo, así como las modificaciones que han operado en el mismo ámbito, tal como se especifica en el apartado 2.3.2. de esta memoria.

Este Plan establece un ámbito de actuación cuyo objeto es viabilizar la renovación urbana, la especialización de usos, así como las actuaciones de recualificación, mejora, rehabilitación, renovación y sustitución de los establecimientos turísticos, regulando los procesos de recualificación de los núcleos turísticos.

En este sentido y respecto a la especialización de usos, establecida en el artículo 25 de la Ley 2/2013, el PMM especializa con uso exclusivo turístico o residencial las parcelas incluidas en los polígonos y manzanas señaladas en el plano “O.1.2. Especialización de Usos” según se expone a continuación:

a. Corralejo Playa:

La totalidad de las manzanas y/o parcelas objeto de la especialización son de uso turístico exclusivo, a excepción de la parte o totalidad de las parcelas incluidas en el área homogénea de recualificación del frente comercial (AHRFC-1 y AHRFC-2), que tal como se establece en la memoria no son objeto de especialización.

Para las parcelas de los polígonos anteriormente mencionados especializados con uso turístico exclusivo se establecen como usos autorizados (característicos, compatibles y consolidados) y prohibidos los determinados en las fichas del fichero urbanístico, correspondientes a las áreas homogéneas en los que se encuentren ubicados y con las definiciones establecidas en el Capítulo II Régimen de usos de la Normativa de este Plan.

b. Geafond:

En el ámbito de Geafond se procede a la especialización en usos de la siguiente manera:

- Como uso característico el turístico en los polígonos P-1; parte del P-2.1; P-2.2 y P-2.3, P-3; P-7; P-10; P-11; P-15; P-17, incorporando en la normativa del plan los usos característicos, compatibles y consolidados.

- Como uso característico el residencial en los polígonos P-4; P-5.1; P-6; P-8; P-9; P-12, P-13; P-16; P- P-18.1 y 2; P-19 y resto del P-2.1. Para estos polígonos la normativa del PMM establece cual es el régimen de usos que le es de aplicación.

Esta modificación en relación al uso, debe entenderse como una alteración de facto, por lo que los usos establecidos por el PMM constituyen una modificación del planeamiento urbanístico de aplicación una vez entre en vigor el segundo PMM de Corralejo.

Respecto a las actuaciones que viabilizan las operaciones de renovación y rehabilitación urbana, el Plan modifica y complementa las determinaciones del planeamiento vigente mediante las actuaciones reflejadas en el fichero urbanístico de intervenciones públicas y privadas.

Respecto a las intervenciones privadas, para viabilizar y ofrecer la cobertura jurídica necesaria, se definen diferentes áreas homogéneas en cuyo interior podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística -de urbanización o dotación-, y actuaciones edificatorias. Dichas áreas homogéneas tienen por objeto, la renovación y recualificación de la planta de alojamiento, la reconversión a establecimientos turísticos alojativos, así como la reconversión del frente comercial, mediante los cambios de parámetros urbanísticos pertinentes para alcanzar los objetivos en cada una de ellas.

Para alcanzar los objetivos en las diferentes áreas homogéneas el Plan modifica y sustituye, además de los usos característicos, compatibles y prohibidos, los parámetros urbanísticos necesarios para que las operaciones de renovación, reconversión y recualificación urbana sean factibles, modificando entre otros, coeficientes de edificabilidad, porcentajes de ocupación de parcelas, separación a linderos y retranqueos.

Las modificaciones en las áreas homogéneas son las siguientes:

- En el área homogénea de los establecimientos turísticos de alojamiento y las parcelas calificadas con uso turístico incluidas dentro del ámbito de actuación (AHET), se modificarán los parámetros de edificabilidad, ocupación y retranqueos, en función a las tipologías preexistentes.
- Por otro para las parcelas ubicadas en el ámbito de actuación, con edificaciones residenciales preexistentes, así como las especializadas con uso turístico por el Presente Plan que carezcan actualmente de plazas con autorización previa (AHRET), y de cara a la reconversión en establecimientos turísticos alojativos, podrán aumentar sus coeficientes de edificabilidad y ocupación, tal como se establecen en el artículo 21.3 de la normativa del plan, siempre que se materialicen en zonas comunes y equipamientos..
- Finalmente y para conseguir la puesta en valor de la zona comercial existente y generar una imagen continua y homogénea del frente de la Avenida Nuestra Señora del Carmen se

establece un incremento de edificabilidad así como la modificación de los parámetros de uso , ocupación y separación a linderos.

Las modificaciones de todos estos parámetros vienen definidas de forma pormenorizada en el fichero urbanístico del presente Plan

En cuanto a la ejecución del Plan de Modernización cabe destacar que los cambios previstos en él, se tendrán que llevar a cabo mediante los pertinentes convenios de gestión y ejecución entre el Ayuntamiento y el titular o titulares de la parcela, cumpliendo con los deberes que ellas conlleven.

Respecto a las actuaciones para la mejora en el espacio público, el plan ha previsto una ordenación para los espacios libres públicos que garantizan unos usos y edificabilidades más diversificadas y efectivas que permiten un mejor aprovechamiento de estos espacios, garantizando de esta manera su puesta en uso y su relación.

Además se prevén otras actuaciones públicas referidas a la jerarquización del viario y la mejora de su diseño y acabado.



12

evaluación ambiental estratégica
legislación estatal.

12. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA. LEGISLACIÓN ESTATAL

La Ley 9/2006, de 328 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, transpone al ordenamiento jurídico español la Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

El ámbito de aplicación de la citada Ley 9/2006, según el artículo 3.1, comprende los planes y programas, así como sus modificaciones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente y que cumplan los dos requisitos siguientes:

- a) Que se elaboren o aprueben por una Administración pública.
- b) Que su elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.3 de la Ley 9/2006, se someterán, asimismo, a evaluación ambiental cuando se prevea que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente: los planes y programas que establezcan el uso de zonas de reducido ámbito territorial; las modificaciones menores de los planes y programas; los planes y programas distintos a los previstos que no establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental. Para estos planes, el artículo 4.1 de la Ley 9/2006 establece que el órgano ambiental determinará si un plan o programa, o su modificación, debe ser objeto de evaluación ambiental, previa consulta a las Administraciones públicas afectadas a las que se refiere el artículo 9; estableciendo en su apartado segundo que, para determinar la procedencia o no de someter un plan a una evaluación ambiental durante su tramitación, se tendrán en cuenta los criterios establecidos en el anexo II de la Ley 9/2006.

El Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado mediante el Decreto 55/2006, de 9 de mayo, en la Sección Tercera “Evaluación Ambiental”, del Capítulo I del Título I, artículos 24 al 27, transpone la Evaluación Ambiental Estratégica y los aspectos relacionados con la Ley 9/2006 al ordenamiento jurídico autonómico.

En su artículo 24 establece que “serán objeto de evaluación ambiental, de conformidad con lo establecido en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, la formulación, revisión o modificación sustancial, de la totalidad de los Planes que integran el Sistema de Planeamiento de Canarias”.

La 6/2009 al introducir la figura de los planes o programas específicos de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector, aprobados por el Gobierno de Canarias, prevé su tramitación recogiendo expresamente que en la misma *“se dará cumplimiento a las exigencias de la evaluación ambiental estratégica, prevista en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, salvo que, por evidenciarse su limitada trascendencia territorial y ambiental, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, a quien además le corresponde aprobar el informe previo a la aprobación por el Gobierno de dicho plan o programa, determine su exención en aplicación de la normativa vigente”*.

En el caso concreto de este Plan de Modernización se ha considerado que, dado el número de actuaciones en espacio público y privado que se proponen, es necesario llevar a cabo dicha evaluación ambiental estratégica, siendo la citada Comisión de Ordenación el órgano ambiental competente para la aprobación de la memoria ambiental que se redacte. En este sentido, este Plan de Modernización incorpora en su documentación el Informe de Sostenibilidad Ambiental pertinente que describe y evalúa los probables efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación de este Plan, así como las alternativas, razonables técnica y ambientalmente viables, incluida la alternativa cero.



13

Información pública y consulta a las administraciones.

13. INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES

13.1 Antecedentes

Primero.- Con fecha 2 de diciembre de 2014 tuvo entrada la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, escrito presentado por el Director Gerente de la empresa GESPLAN remitiendo un ejemplar, en soporte digital, del documento denominado *“Informe de Sostenibilidad Ambiental y Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo, T.M. La Oliva (Fuerteventura)”*, para su tramitación, a solicitud de los particulares interesados, de conformidad con el artículo 8.1 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística.

Sobre esta documentación se emitió informe por este Servicio en el que se señalaba, que la misma había de completarse con carácter previo a su sometimiento a información pública, y consultas de conformidad previsto en el artículo 8.3 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo.

Con fecha 19 de diciembre de ese mismo año, se recibe en GESPLAN Resolución del Director General de Ordenación del Territorio, de 11 de diciembre anterior, según la cual se resuelve:

- Tomar en conocimiento el Plan de Modernización, su Informe de Sostenibilidad Ambiental, e incoar el correspondiente expediente administrativo para su aprobación impulsando de oficio su tramitación.
- Dar traslado a la entidad Gesplán S.A., en calidad de redactora del Plan, al objeto de que se complete la documentación técnica conforme a lo especificado en el apartado segundo de dicha Resolución.

Segundo.- Con fecha 29 de enero de 2015, tenía entrada en esta Consejería escrito presentado por el Director Gerente de la empresa GESPLAN remitiendo un ejemplar en soporte digital del documento denominado, Segundo Plan para la modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo, TM de La Oliva (Fuerteventura), *“...subsano, según resolución del Director General de Ordenación del Territorio de 11 de diciembre de 2014, a fin de su tramitación, para información pública y consulta interadministrativa, tal y como establece en su resuelto segundo...”*.

Tercero.- Por resolución del Director General de Ordenación del Territorio nº 29 de 2 de Febrero de 2015 (BOC nº 25 de 6 de febrero de 2015), y publicada asimismo en el diario provincial La Provincia del 11 de febrero de 2015 se somete el expediente a información pública y cooperación administrativa dando cumplimiento a los artículos 8 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, y 33 del Reglamento de Procedimientos, siendo consultadas las administraciones públicas señaladas en el Documento de referencia para la elaboración de Informes de Sostenibilidad Ambiental para los Planes de Modernización, Mejora e incremento de

la competitividad aprobado por la COTMAC el 29 de Mayo de 2012 (BOC Nº 122 de 22 de junio de 2012), tal como figura en el expediente.

13.2 Alegaciones recibidas y contestación.

Una vez finalizado el plazo de información pública y consulta, se han presentado un total de 5 alegaciones de los ciudadanos y público interesado, las siguientes:

Nº ALEGACIÓN	ALEGANTE	REPRESENTADO	Nº REGISTRO DE ENTRADA	FECHA DE ENTRADA CONSEJERIA	FECHA DE ENTRADA OTROS REGISTROS
1	D. Santiago Mederos Alonso	CONSTRUCCIONES LA GARDENIA, S.L.	604386 COPT/6839	16/04/2015	06/04/2015 (Cabildo de Fuerteventura)
2	D. Marc Balañá Pérez	FUERTEVENTURA 10 SA DE H10 HOTELES	640399 COPT/7072	21/04/2015	01/04/2015 (Ayto. LA Oliva)
3	D. Jose Carlos Carrillo Hernández-Siverio	FUERTEVENTURA LIFE, S.L.	572304 COPT/6434	10/04/2015	Correo administrativo 06/04/2015
4	D. Hermelindo Cruz Jiménez	SOEXTUCA, S.L.			10/04/2015 (Cabildo de Fuerteventura)
5	D. Eugenio A. Cruz Núñez	ENDESA DISTRIBUCIÓN ELECTRICA S.L.	350587 CEIC/56507	10/03/2015	

Resultado de su análisis y tal como se expone a continuación, de la totalidad de las alegaciones presentadas, 3 han sido estimadas en su totalidad y 2 han sido estimadas parcialmente, en los términos dispuestos en la contestación efectuada a cada una de ellas.

En general, las alegaciones se centran en los siguientes aspectos:

- Solicitud de adscripción al Plan de Modernización.
- Correcciones de datos del Plan de Modernización.
- Modificación de parámetros urbanísticos (usos, aprovechamientos, ordenanzas...) así como aclaraciones del cuerpo normativo.

- Criterios de valoración y deberes económicos de las intervenciones privadas.
- Consideración de normativa sectorial de directa aplicación

La síntesis de las alegaciones recibidas y la contestación a las mismas se exponen a continuación:

ALEGACIÓN Nº 1

La representación de la entidad “CONSTRUCCIONES LA GARDENIA, S.L.” solicita las siguientes correcciones del documento:

1.- La primera alegación hace referencia a errores materiales. En primer lugar, destaca la no incorporación de la parcela sobre la que se sitúa el Hotel Arena en el área homogénea AHET-1, cuando sí se encuentra incluido en el artículo 21 de la Normativa y en el plano “O.1.4. Intervenciones en espacio privado”.

Además, se hace referencia a un error material detectado en el **Artículo 21. Intervenciones en el espacio privado** de la Normativa, observando que en el desarrollo del apartado AHET-1 se remite al plano de ordenación “O.1.3. Intervenciones en espacio público”, cuando se considera que debe remitirse al plano “O.1.4. Intervenciones en espacio privado”.

2.- La segunda alegación se centra en el artículo 26.1, considerando que posee una redacción confusa y susceptible de producir interpretaciones contradictorias, solicitando una redacción transparente y clara del mismo

Al respecto se realiza la siguiente valoración de las mismas:

1.- En referencia a los dos errores materiales reflejados, y ante la evidencia de los mismos, se procede a la corrección de la documentación que incluye modificaciones de redacción en los términos expuestos en la alegación en el artículo 21 del texto normativo y plano de la ficha del AHET-1.

2.- Respecto a la segunda alegación presentada referente al **Artículo 26. Retranqueos**, se redacta nuevamente el artículo para obtener un texto normativo de mayor claridad, sencillez y precisión.

Se estima la alegación presentada

ALEGACIÓN Nº 2

La representación del Complejo Las Palmeras I, FUERTEVENTURA 10 SA DE H10 HOTELES, realiza la siguiente solicitud:

- 1.- Solicita la adscripción del Complejo turístico Las Palmeras I de Corralejo al 2º Plan para la modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo, ya que se encuentra colindante a otras instalaciones turísticas que se han adscrito, entendiendo a su vez,
- 2.- Que debería ser incluido dentro del área homogénea AHET-1, por tener los parámetros edificatorios establecidos para ella, beneficiándose, en caso de su inclusión, de los incrementos de edificabilidad y ocupación, así como de la posibilidad de reconversión de apartamento de 3 llaves a hotel de categoría 4 estrellas.

Al respecto se realiza la siguiente valoración de la misma:

- 1.- Uno de los objetivos perseguidos por el presente Plan es la renovación urbana mediante intervenciones privadas de renovación, incremento, mejora y cualificación de los Establecimientos Turísticos.

Tal y como se alega, el establecimiento en cuestión se encuentra colindante a otras instalaciones turísticas adscritas. A, su vez, la inclusión del establecimiento en el ámbito de actuación se considera asumible ya que los parámetros y características de la parcela en cuestión encajan en la justificación para la definición del ámbito de actuación, sin representar su inclusión ningún cambio significativo sobre el modelo turístico propuesto.

- 2.- Por otra parte, los actuales parámetros de la parcela en cuestión encajan claramente con los criterios establecidos para su especialización como turística y consecuentemente formar parte del área homogénea AHET-1, la cual se encuentra evaluada ambientalmente y su inclusión no supone un cambio sustancial de la misma.

Así mismo, en la manzana del establecimiento turístico se encuadra un espacio libre público calificado por el PP de Corralejo Playa que por su naturaleza puede ser incluido en las intervenciones públicas denominada "IE-02 Espacios libres Oasis Secretos" aumentando las expectativas de regeneración del espacio público.

Por lo anteriormente expuesto **se estima** esta alegación, y se procede a modificar la memoria, normativa, fichero urbanístico, planos de ordenación y estudio económico financiero.

ALEGACIÓN Nº 3

La representación de la entidad “FUERTEVENTURA LIVE, S.L.” presenta dos grupos de peticiones, uno respecto al Estudio Económico Financiero, y otro respecto al artículo 26 de la Normativa y que en síntesis dicen:

A) Peticiones presentadas al Estudio Económico Financiero:

1. Una valoración unitaria, individual y real, de cada metro cuadrado de suelo de su establecimiento a los efectos que fuera menester.
2. La supresión de la segunda obligación de carácter económico impuesta a todos aquellos interesados en adherirse al Plan como consecuencia de considerar éste una ordinaria actuación de dotación.
3. En su defecto, que tal segunda obligación económica quede condicionada a la obtención de nuevas plazas de alojamiento.
4. La clarificación de los términos en los que se han de calcular los deberes económicos que tendrían que asumir en el caso de adherirse al PMM.

B) Síntesis de las peticiones de modificación del artículo 26 de la Normativa:

1. Se solicita que se permita sobrepasar el límite del 50% de la longitud total del lindero frontal que dé a la vía pública hasta llegar a un 80% de la longitud total del lindero frontal que dé a la vía pública en sólo una de las fachadas con la condición de que se renuncie a edificar en la otra fachada.
2. Se solicita además, que la separación entre edificaciones cumpla con una distancia de tres metros, salvo que el planeamiento permita que fuera menor.
3. Por último, que el criterio para medir los retranqueos se realice desde los planos de fachada de la edificación de elementos no abiertos.

Al respecto se realiza la siguiente valoración de la misma:

A) En cuanto a las peticiones presentadas al Estudio Económico financiero se realiza las siguientes valoraciones:

Respecto al punto 1 de la síntesis de la alegación, se hacen las siguientes consideraciones:

Según se deduce de lo dispuesto en el artículo 21.1.a) del Texto refundido de la Ley del Suelo (aprobada por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio), en concordancia con el artículo 11.5 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, tanto los cálculos de superficies como las tasaciones de los valores de repercusión del suelo (VRS), deben ser verificadas por los servicios técnicos municipales, mediante los oportunos levantamientos topográficos y tasaciones oficiales.

Estas valoraciones se realizarán en el momento que sea pertinente, conforme a estos preceptos y cualquier otra legislación vigente que le sea de aplicación, al concretarse las unidades de gestión, que se pueden desarrollar de forma independiente, mediante la suscripción, si fuera el caso, de los oportunos “convenios de gestión y ejecución”, para viabilizar el objeto de la actuación.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 2159/1978, de 23 junio), el “Estudio Económico y Financiero” del “Plan General” debe contener una “evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio”, así como, “la misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano”. Siendo los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad (PMM), 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, la evaluación económica de este PMM, se entiende referida a las actuaciones públicas propuestas para cumplir con las nuevas y/o complementarias determinaciones urbanísticas.

En base a lo anteriormente expuesto, la evaluación económica de este Plan no puede ser entendida como una “tasación o valoración oficial”, con arreglo a lo preceptuado para la real y definitiva ejecución de la propuesta de ordenación, sino que se trata de realizar un ejercicio de “presupuestación” estimativa para la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental del Plan.

Estos criterios aportan seguridad jurídica al acto de valoración definitivo sujeto a convenio, si fuera el caso, por cuanto se ha de realizar en un momento más ajustado y preciso en el tiempo, así como, teniendo en cuenta todas las especificidades y particularidades espaciales de los bienes objeto de tasación, por cuanto serán evaluados de forma concreta y única, no con arreglo a módulos generales para un ámbito o sector del territorio.

En consecuencia y en base a lo expuesto se **desestima** el punto 1 descrito en la síntesis de la alegación.

Respecto al punto 2 y 3, de la síntesis de la alegación y en relación con la obligación de carácter económico derivada de la cesión de suelo para dotaciones o, en su caso, su correspondiente monetarización, se aclara lo siguiente:

El artículo 11.5 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias establece:

“5. De conformidad con lo establecido en la normativa estatal y autonómica, y sin perjuicio del cumplimiento de los restantes deberes legales cuando sea el caso, el porcentaje de cesión obligatoria al ayuntamiento 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.

Dicha cesión, cuya valoración será practicada por los servicios municipales, podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico, que en ningún caso será inferior al valor de mercado, junto con el abono de las tasas por la licencia urbanística e Impuesto sobre Edificaciones, Instalaciones y Obras que fuere exigible y, en todo caso, antes del momento de comunicar el inicio de las obras, y se aplicará, dentro del Patrimonio Público de Suelo, a incrementar o mejorar las dotaciones públicas e infraestructuras del área de la actuación, prevista en el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad o en cualquier otro planeamiento aplicable a la renovación.”

Además del porcentaje de cesión por recuperación de plusvalías, el mismo artículo hace referencia al cumplimiento de los restantes deberes legales cuando sea el caso.

En este sentido, hay que acudir a la legislación básica estatal, esto es, al Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en cuyo artículo 14.1.b, en el marco de la descripción de las actuaciones de transformación urbanística, se establece:

“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.”

Habida cuenta de que se prevén en este Plan incrementos de edificabilidad, debe ser aplicado el régimen de dichas actuaciones de dotación a los mismos, que se regula en el artículo 16.2 del

mismo texto legislativo estatal. Este artículo, además del porcentaje relativo a la recuperación de plusvalías, fijado por la legislación autonómica, contempla el deber de cesión del suelo (u otras formas de cumplimiento del deber, como la monetarización), correspondiente al reajuste de proporción de las dotaciones con el incremento de aprovechamiento que se produzca en el ámbito de actuación.

En la definición de las actuaciones de dotación se distingue entre: incrementos de edificabilidad, incrementos de densidad o cambios de uso. Considerando esto, no podría aplicarse este régimen solo a aquellas actuaciones que supongan incrementos de plazas.

Sin perjuicio de todo ello y tal como se ha expuesto en el apartado anterior, se ha procedido a recalcular estas cesiones en tanto que la propuesta del documento para su aprobación definitiva ha variado respecto al expuesto al público. Se debe insistir en que el cálculo final de las plusvalías así como las cesiones por el reajuste de las dotaciones le corresponde al Ayuntamiento, una vez se determine el alcance de la intervención definitiva.

En consecuencia y en base a lo expuesto se **desestima** el punto 2 y 3 descrito en la síntesis de la alegación.

Respecto al punto 4, de la síntesis de la alegación, respecto a *“la clarificación de los términos en los que se han de calcular los deberes económicos que tendrían que asumir en el caso de adherirse al PMM”* se considera adecuado ampliar en la memoria del plan, apartado 6.3.3.1 Metodología para el cálculo de los deberes de las Actuaciones de Dotación, la explicación aportada para el cálculo del aprovechamiento y el método seguido para el cálculo de los deberes de cesión de suelo en concepto de recuperación de las plusvalías y dotaciones, además de incorporar en un Anexo el cuadro de incrementos de aprovechamientos. No obstante como ya se ha dicho en los puntos anteriores de esta alegación, el cálculo de los deberes económicos y su valoración será practicado por los servicios municipales. Por todo lo expuesto se **estima** este punto de la alegación.

B) En cuanto a las peticiones presentadas al artículo 26 se realiza las siguientes valoraciones:

En cuanto a las excepciones solicitadas a incorporar al **Artículo 26. Retranqueos**, es uno de los principales objetivos de este segundo Plan de Modernización viabilizar la renovación y rehabilitación de los establecimientos turísticos, así como la mejora de la calidad del servicio. Teniendo en cuenta que el mencionado artículo viene a regular la relación entre las edificaciones y el espacio público y privado, así como el paisaje urbano que con ello genera, es necesario establecer un equilibrio entre el interés general y particular, y en este caso, entre el espacio privado y el espacio público.

Por lo expuesto, en relación al punto 1 del apartado B) de la síntesis de la alegación, se considera que la incorporación en la normativa de la determinación que posibilita la implantación de

edificaciones sobre la alineación exterior u oficial, limitando su longitud al 50% del total del lindero frontal (y teniendo en cuenta la dimensión media de los frentes de parcela de los actuales establecimientos turísticos, así como la morfología física y funcional del paisaje urbano), es suficiente para alcanzar un equilibrio entre la necesidad de implantar zonas comunes y equipamientos complementarios en los establecimientos turísticos, mejorando a su vez el escenario urbano sin transformar en exceso el paisaje; criterio compartido por el informe emitido por el Ayuntamiento de La Oliva. Por lo expuesto, se considera que no es asumible el aumento de la ocupación al 80% del frente de parcela pretendido, aunque se renuncie a la ocupación del otro frente de parcela, por lo que **se desestima el punto 1 del apartado B) descrito en la síntesis de la alegación.**

Por otra parte, en relación al **punto 2 del apartado B) de la síntesis de la alegación**, tras el estudio de las tipologías de los establecimientos turísticos y su situación técnica y funcional de partida de cara a la materialización de los incrementos de edificabilidad, y a fin de obtener tipologías edificatorias de mayor coherencia y funcionalidad, sin con ello generar un impacto ambiental significativo, **se estima** que la separación entre edificaciones cumpla con una distancia a tres metros, salvo que el planeamiento vigente permita que sea menor.

Por último, en relación al **punto 3 del apartado B) de la síntesis de la alegación**, y con el objeto de ofrecer un mayor margen de maniobra para la ejecución de actuaciones de renovación, permitiendo con ello soluciones funcionales que favorezcan aumentar la calidad y servicio de los establecimientos, sin con ello alterar el paisaje urbano característico de Corralejo, **se estima** implantar un nuevo criterio para la medición de la distancia de separación entre cuerpos de la edificación y separación a linderos, realizándose desde los planos de fachada, sin tener en consideración los elementos estructurales abiertos que permitan la funcionalidad de la edificación (escaleras, pasillos,...).

Por lo anteriormente expuesto **se estima parcialmente** esta alegación en los términos expuestos, y se procede a modificar la memoria, normativa y estudio económico financiero.

ALEGACIÓN Nº 4 :

La representación de la entidad "SOEXTUCA, S.L." presenta 3 alegaciones al documento:

1.- La primera hace referencia a un error material detectado en el Artículo 21. "Intervenciones en el espacio privado" de la Normativa, observando que en el desarrollo de los apartados AHET-1 y AHET-2 se remite al plano de ordenación "O.1.3. Intervenciones en espacio público", cuando se considera que debe remitirse al plano "O.1.4. Intervenciones en espacio privado".

2.- La segunda, se centra en el Artículo 26. Retranqueos. Por un lado considera que posee una redacción confusa, y por otro, solicita excepciones sobre el cumplimiento estricto de los retranqueos y separación a linderos de las edificaciones y parcelas objeto de alguna actuación de las señaladas en el artículo 3.1 de la normativa. Siendo las excepciones solicitadas las siguientes:

- a) Que se exceptúe del cumplimiento de retranqueos o separación a linderos los elementos volados no estructurales de cubrición tipo marquesina para proteger el acceso al establecimiento.
- b) Que se mencione expresamente que el aumento de altura de las edificaciones preexistentes también podrá ser exceptuada de los nuevos retranqueos o separación a linderos.
- c) Respecto al punto 2 del artículo 26, que se amplíe al 70% la ocupación del frente de parcela que dé a la vía pública.

3.- Y por último, que en el Fichero Urbanístico del Tomo II, en lo que respecta a los usos característicos reflejados en la ficha, se especifique con mayor claridad las modalidades de establecimientos turísticos de alojamiento permitidos.

Al respecto de las mismas se realiza la siguiente valoración:

- 1.- Ante el evidente error material, se procede a la corrección del texto en los apartados AHET-1 y AHET-2 del Artículo 21. Intervenciones en el espacio privado de la Normativa, sustituyendo “O.1.3. Intervenciones en espacio público” por “O.1.4. Intervenciones en espacio privado”.
- 2.- Respecto a la segunda, referente al Artículo 26. Retranqueos, se redacta nuevamente el artículo para obtener un texto normativo de mayor claridad, sencillez y precisión, por lo que se estima dicho aspecto de la alegación.

En cuanto a las excepciones solicitadas a incorporar al Artículo 26. Retranqueos; constituye uno de los principales objetivos de este segundo Plan de Modernización viabilizar la renovación y rehabilitación de los establecimientos turísticos, así como la mejora de la calidad del servicio. Teniendo en cuenta que el mencionado artículo viene a regular la relación entre las edificaciones y el espacio público y privado, así como el paisaje urbano que con ello genera, es necesario establecer un equilibrio entre el interés general y particular, y en este caso, entre el espacio privado y el espacio público.

Por lo expuesto, y en relación al apartado a) anterior, se considera una mejora en la calidad del servicio turístico de los establecimientos y no supone un impacto significativo en el paisaje urbano la instalación de elementos no estructurales de cubrición horizontal (tipo marquesina) en el retranqueo o separación a linderos, con el objeto de proteger el acceso a los establecimientos turísticos de alojamiento. Por lo que se estima el apartado a) del punto 2 descrito en la síntesis de la alegación, y se incorpora esta excepción en el artículo mencionado.

Del mismo modo, y en relación al apartado b) anterior, tras el estudio de las tipologías de los establecimientos turísticos y su situación técnica y funcional de partida de cara a la materialización de los incrementos de edificabilidad, y entendiendo que los incrementos de altura sobre las edificaciones existentes se realizan dentro de los establecidos en la normativa vigente, se estima crear una excepción en el cumplimiento de los retranqueos y separación a linderos, y permitir que dichos incrementos puedan ejecutarse sobre el plano de fachada constituido por la edificación existente, a fin de obtener tipologías edificatorias de mayor coherencia y funcionalidad, sin que ello genere un impacto ambiental significativo ni la transformación del paisaje urbano. Se estima por ello el apartado b) del punto 2 descrito en la síntesis de la alegación, y se incorpora esta excepción en el artículo mencionado.

Al contrario, y en relación al apartado c) anterior, se considera que la incorporación en la normativa de la determinación que posibilita la implantación de edificaciones sobre la alineación exterior u oficial, limitando su longitud al 50% del total del lindero frontal, (y teniendo en cuenta la dimensión media de los frentes de parcela de los actuales establecimientos turísticos, así como la morfología física y funcional del paisaje urbano), es suficiente para alcanzar un equilibrio entre la necesidad de implantar zonas comunes y equipamientos complementarios en los establecimientos turísticos, mejorando a su vez el escenario urbano sin transformar en exceso el paisaje. Por lo expuesto, se considera que no es asumible el aumento de la ocupación al 70% del frente de parcela pretendido por lo que se desestima el apartado c) del punto 2 descrito en la síntesis de la alegación.

3.- Por último, y en pos de alcanzar una mayor claridad normativa, se estima el tercer punto descrito en la síntesis de la alegación y se especifican las modalidades de establecimientos turísticos de alojamientos permitidos en la totalidad de las fichas urbanísticas que regulan los establecimientos turísticos alojativos (fichas AHET-1, AHET-2, AHET-3 y AHRET).

Se **estima parcialmente** la alegación presentada en los términos expuestos.

ALEGACIÓN Nº 5

La representación de la entidad “ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.L. formula una alegación al documento del Plan de Modernización.

De dicha alegación se extrae la siguiente observación de carácter particular:

La necesidad de especificar en el propio Plan que será de cuenta de la Administración o de los promotores de los correspondientes sectores o unidades de actuación, el pago de cualquier variación de la línea que tenga lugar con la aprobación de dicho Plan (art. 154.3 RD 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica).

En cuanto a esta observación de carácter particular se ha considerado que, dado que en esta materia existe una normativa específica y de aplicación directa, que será de observancia inmediata en el caso de que se lleven a cabo las actuaciones recogidas en la misma, no se ha considerado que dichas determinaciones hayan de constar de forma expresa en el documento.

Posteriormente, se realizan dos sugerencias de carácter genérico relativas a posibles actuaciones que puedan desarrollarse como consecuencia del Plan:

- a) Recoger en la ordenación pormenorizada del propio Plan las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y para la protección de las ya existentes, una vez precisadas y calificados adecuadamente los terrenos; así como la calificación como sistema general de cualquier infraestructura propia de las actividades del suministro eléctrico reconocida legalmente como de utilidad pública (art. 5 Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico).
- b) La necesidad de que los proyectos técnicos de las infraestructuras eléctricas deban observar, entre otras, las siguientes normas:
 - Orden de la Consejería de Industria y Comercio, de 19 de agosto de 1997, por la que se aprueba la Norma particular para Centros de Transformación de hasta 30 Kv, en el ámbito de suministro de Unión Eléctrica de Canarias, S.A.
 - Orden de la Consejería de Industria y Comercio, de 29 de julio de 1994, por la que se aprueban las Normas Particulares para Instalaciones Aéreas de Alta Tensión hasta 30 Kv, en el ámbito de suministro de Unelco, S.A.
 - Orden de la Consejería de Empleo, Industria y Comercio, de 16 de abril de 2010, por la que se aprueban las Normas Particulares para las Instalaciones de Enlace, en el ámbito de suministro de Endesa Distribución Eléctrica, S.L.U. y Distribuidora Eléctrica del Puerto de la Cruz, S.A.U., en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Respecto al punto a) en cuanto a la necesidad de prever los espacios calificados para las reservas de suelo necesarias para la ubicación de nuevas instalaciones, hay que aclarar que el PMM actúa sobre un ámbito ya urbanizado por lo que no es necesario prever estos espacios. Respecto al punto b) y por la razón ya expuesta, tampoco respecto a esta sugerencia se considera pertinente incluir de forma específica las determinaciones de carácter normativo contenidas en la presente alegación, sin perjuicio de que mérito al contenido de la misma debe ser **estimada**.

13.3 Informes emitidos y consideraciones

Respecto a los informes emitidos, se distinguen tres subapartados: (i) Informes emitidos por la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, entre los que cabe diferenciar: informe jurídico, informe técnico e informe ambiental. (ii) A continuación se enumeran las Administraciones Sectoriales consultadas y aquellas que han emitido informe; haciendo en este caso las consideraciones a los informes emitidos. Finalmente se recoge el informe emitido por el Ayuntamiento de La Oliva

13.3.1 Administraciones Sectoriales consultadas y consideraciones.

Las Administraciones estatales, autonómicas y locales consultadas se exponen a continuación:

Administración del Estado:

- Ministerio de Agricultura Alimentación y Medio Ambiente
Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar
- Ministerio de Defensa
Secretaría de Estado, Subdirección General de Patrimonio
- Ministerio de Fomento
Dirección General de Aviación Civil
- Ministerio de Industria, Energía y Turismo
Secretaría de Estado de Telecomunicaciones

Administración Autonómica

- Presidencia del Gobierno
Viceconsejería de Turismo
Dirección General de Infraestructura Turística
- Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad
Viceconsejería de Medio Ambiente
Dirección General de Protección de la Naturaleza

- Consejería de Sanidad

Dirección General de Salud Pública

- Consejería de Empleo, Industria y Comercio

Dirección General de Comercio y Consumo

- Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial

Dirección General de Infraestructura Viaria

- Puertos Canarios

- Consejería de Economía, Hacienda y Seguridad

Viceconsejería de Hacienda y Planificación

Dirección General de Patrimonio y Contratación

Administración Local

- Cabildo de Fuerteventura (Áreas de Planeamiento y Carreteras)
- Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura
- Ayuntamiento de La Oliva

Público interesado

- Federación de Empresarios de hostelería de Las Palmas
- Endesa Distribución Eléctrica S.L.

INFORMES Y CONSULTAS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS				
ADMINISTRACIÓN	Periodo de Información Pública		Fecha de registro de entrada en Conserjería	Nº de Registro
	Inicio	Final		
Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar.	12/02/2015	12/04/2015	x	-
Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Secretaría General de Telecomunicaciones.	18/02/2015	18/05/2015	07/04/2015	543564 COPT/6014
Ministerio de Defensa.	17/02/2015	17/04/2015	x	
Dirección General de Aviación Civil (Ministerio de Fomento).	17/02/2015	17/08/2015	06/04/2015	539314 COPT/5953
Dirección General de Protección de la Naturaleza (Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad. Viceconsejería de Medioambiente).	11/02/2015	11/04/2015	x	-
Dirección General de Infraestructura Viaria.	11/02/2015	11/04/2015	05/05/2015	COPT/1434
Dirección General de Comercio y Consumo.	11/02/2015	11/04/2015	10/03/2015	COPT/4093
Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura.	18/02/2015	18/04/2015	07/04/2015	543875 COPT/6030
Dirección General de Industria y Energía.	11/02/2015	11/04/2015	x	-
Dirección General de Patrimonio y Contratación.	13/02/2015	13/04/2015	x	-
Puertos Canarios.	12/02/2015	12/04/2015	12/03/2015	4309
Consejería de Sanidad.	12/02/2015	12/04/2015	x	-
Dirección General de Infraestructuras Turísticas (Viceconsejería de Turismo).	11/02/2015	11/04/2015	x	-
Instituto Canario de la Vivienda (Consejería de Cultura, Deportes, Políticas Sociales y Vivienda).	12/02/2015	12/04/2015	x	-
Área de Carreteras del Cabildo de Fuerteventura.	15/02/2015	15/04/2015	07/04/2015	543785 COPT/6026
Área de Planeamiento del Cabildo de Fuerteventura.	15/02/2015	15/04/2015	x	-
Ayuntamiento de La Oliva	16/02/2015	16/04/2015	15/04/2015	599385 COPT/6765
Federación de Empresarios de Hostelería y Turismo de Las Palmas.	16/02/2015	16/04/2015	x	-

De las Administraciones consultadas, han emitido informe las siguientes:

I. Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Secretaría General de Telecomunicaciones

Con fecha 7 de Abril de 2015 (Nº General 543564/ reg. C.O.P. y P.L. 6014) en la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, tiene entrada el informe emitido por parte del Coordinador del Área de Administraciones Publicas, Ministerio de Industria, Energía y Turismo, en respuesta al escrito solicitado por parte de la Dirección General de Ordenación del Territorio sobre el Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo.

El informe EMITIDO contiene observaciones de carácter particular y consideraciones de carácter general.

En las observaciones de carácter particular se establece que “*el instrumento de planificación urbanística objeto del presente informe no se adecua a la normativa sectorial de telecomunicaciones en los siguientes aspectos:*

a) *Referencias a la legislación sectorial de telecomunicaciones.*

El instrumento de planificación urbanística sometido a informe contiene referencias incorrectas a la legislación aplicable en materia de telecomunicaciones en el apartado 2.2.K) y 2.2.Y) del Tomo I de la memoria:

La ley General de Telecomunicaciones actualmente en vigor es la Ley 9/2014, de 9 de mayo.”

Dicha observación ha sido corregida en la Memoria del Plan de Modernización en los términos expresados en el informe emitido.

En las consideraciones de carácter general, se establecen determinaciones tendentes a “...*promover la adecuación de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas a la normativa sectorial de telecomunicaciones...*” según lo dispuesto en el art.35.1 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones; recogiendo a continuación y a título informativo “*las principales consideraciones de carácter general contenidas en dicha normativa*”. De éstas últimas cabe destacar:

- El derecho de los operadores a ocupar propiedad privada cuando resulte estrictamente necesario para la instalación de la red en la medida prevista en el proyecto técnico presentado, así como las condiciones y requisitos para llevar a cabo tal ocupación (art. 29 de la Ley 9/2014)

- El derecho de los operadores a la ocupación del dominio público con el objeto, condiciones y requisitos para llevar a cabo tal ocupación (art. 30 de la Ley 9/2014)
- La posibilidad de que operadores de comunicaciones electrónicas puedan celebrar acuerdos de forma voluntaria para la ubicación o uso compartido de sus infraestructuras (art.32 L9/2014)
- La necesidad de que los instrumentos de planeamiento urbanístico prevean medidas para (i) impulsar o facilitar el despliegue de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas en su ámbito territorial (ii) garantizar la libre competencia en la instalación de redes y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas (iii) garantizar la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras
- Y a sensu contrario, la imposibilidad de que dichos instrumentos de planeamiento establezcan restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado

Respecto a este punto y el anterior, el artículo 13.3.i. apartado vi de la Normativa del 2º Plan de Modernización incluía ya determinaciones concretas respecto al apartado 3º del artículo 34 de la Ley 9/2014.

- La obligación de la obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación distinguiendo los requisitos exigibles según se trate de instalación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas referidas a la DA 3ª de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Liberalización del Comercio y determinados servicios, del resto de instalaciones de estaciones radioeléctricas en dominio privado; determinando los requisitos para llevar a cabo cada una de ellas
- Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planeamiento, conteniendo las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), definiendo el objeto de cada una de ellas
- La normativa aplicable a las infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios
- La necesidad de la publicación de la normativa dictada por cualquier Administración Pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas. .

El sentido del informe es FAVORABLE, condicionado al error material expuesto y que ya ha sido subsanado.

II. Ministerio de Fomento. Dirección General de Aviación Civil

Con fecha 6 de abril de 2015, se recibe en el registro de entrada general de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial (nº General: 539314 y nº COPT 5953) el informe preceptivo emitido por el Ministerio de Fomento, Secretaria General de Transporte, Dirección General de Aviación Civil, en relación con el Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo, T.M. La Oliva, Fuerteventura, respondiendo a la solicitud de informe por parte de la Consejería arriba mencionada.

El informe emitido consta de un primer apartado de “antecedentes” en los que describe sucintamente los hitos procedimentales para la emisión del informe; un segundo apartado en el que cabe destacar el carácter preceptivo y vinculante del mismo de conformidad con la doctrina existente al respecto del Tribunal Constitucional (Sentencia 46/2007, de 1 de marzo); dos apartados más referidos a las Servidumbres Aeronáuticas y Normativa sobre autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas respectivamente; y un apartado quinto respecto a la indicación de recursos y emplazamiento.

Concretamente, y respecto al apartado tercero: Servidumbres Aeronáuticas, cabe destacar el punto 3.2 del citado informe, referido a las Afecciones sobre el Territorio, que dispone que al estar parte del ámbito del Plan de Modernización de Corralejo incluido en la zona de Servidumbre Aeronáutica correspondiente al Aeropuerto de Fuerteventura, se encuentra afectado por las líneas de nivel de las superficies limitadora recogidas por dichas Servidumbres, las cuales determinan las alturas que no debe sobrepasar ninguna construcción; lo que implica que se deberá incorporar entre los planos de ordenación del Plan de Modernización, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura, debiendo dejar constancia expresa en la normativa de las limitaciones dispuestas en este sentido.

A este respecto, mencionar que en la Normativa del Segundo Plan de Modernización de Corralejo se ha recogido mención expresa en este sentido, concretamente en el artículo 30 de la misma, e igualmente, en todos los planos de Ordenación se han incorporado las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura.

El apartado cuarto del informe literalmente expone:

...., al encontrarse parte del ámbito de estudio incluido en las zonas y espacios afectados por el Real Decreto 1839/2009 de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable

previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento”

En el texto de la Normativa del Plan de Modernización se recoge esta determinación en el artículo 30.

Finalmente se dispone en este mismo apartado que, en aquellas zonas del ámbito del Segundo Plan de Modernización de Corralejo que no se encuentren situadas bajo las servidumbres aeronáuticas, deberán obtener pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 584/72 en su actual redacción, para poder llevar a cabo la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales; cuestión igualmente recogida en el mencionado artículo 30 de la Normativa del Plan de Modernización.

El sentido del informe es FAVORABLE.

III. Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura

El 7 de Abril de 2015, tiene entrada en el registro de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial nº 543875 y nº COPT 6030, el informe emitido por el Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura en el que se señalan algunas cuestiones y sugerencias sobre el documento del Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo.

El objeto del informe viene recogido en el punto “1. Antecedentes y Objeto” señalando en el párrafo segundo que: “...es objeto del presente informe señalar algunas cuestiones y sugerencias sobre los documentos remitidos para consulta, recogiendo a continuación organizadas según los documentos a que se refieren.”.

Seguidamente, en el punto “2. Respecto a la Memoria de Información” recoge un total de seis apartados que se analizan a continuación siguiendo el orden estipulado en el informe:

1º) “En el apartado 3.2.19. ‘Calidad de las aguas’ respecto a la calidad de las aguas, se señala lo siguiente”:

- **Aguas marinas**

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

“En concreto se trata de cuatro estaciones de bombeo de aguas residuales urbanas, un aliviadero de aguas de escorrentía y otro de aguas pluviales”.

“Todos estos vertidos contaminan el agua marina de la zona, lo cual se presenta 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”.

A este respecto se desea precisa hacer una serie de comentarios;

- a) *Los seis vertidos a los que se alude son conducciones de desagüe con vertido en superficie, en ningún caso emisarios (los emisarios deben verter a más de 500 m de la línea de costa), por lo que se sugiere que se sustituya el término 'emisario' por el de conducción de desagüe o conducción de vertido”*

Con respecto a los seis vertidos que se localizan en el ámbito de estudio, descritos en el apartado “3.2.19 Calidad de las aguas” de la Memoria de Ordenación, se procede a sustituir el término “emisario” por “conducción de vertido” en dicho apartado de la Memoria de Ordenación, ya que como bien indica el Consejo Insular, “los emisarios deben verter a más de 500 m de la línea de costa”, y en el caso concreto de los seis vertidos mencionados, todos se realizan en superficie.

- b) *“Tal y como se señala en el segundo párrafo, todos los vertidos identificados en el ámbito del PMM son aliviaderos. Es decir, sólo vierten de forma esporádica: en el caso de las estaciones de bombeo de aguas residuales, si las bombas se averían o si el caudal mezclado de aguas residuales y escorrentía (dado que el saneamiento es unitario) supera la capacidad de bombeo; y en el caso de los aliviaderos de pluviales, cuando hay escorrentía que es necesario desaguar. Tal y como el propio PMM señala, la precipitación en Corralejo es escasa, y cuando se produce, los aliviaderos de las estaciones de bombeo sólo entran en funcionamiento si el caudal que les llega excede a la capacidad de bombeo”.*

En este sentido, se procede a eliminar la conducción de desagüe correspondiente al vertido de pluviales en el apartado “3.2.19 Calidad de las aguas” de la Memoria, ya que al tratarse de un vertido de aguas de escorrentía no se considera que afecte a la calidad de las aguas.

“Teniendo en cuenta que estos vertidos son esporádicos, y que su existencia está determinada por la necesidad de recoger las aguas residuales generadas por la actividad urbana del ámbito de ordenación del PMM, se considera que el último párrafo del texto reseñado es poco afortunado, ya que se interpreta la calidad de las aguas desde el punto de vista medioambiental y para el baño en función de la mera existencia de puntos de vertido esporádicos”.

“Para interpretar la calidad del agua para el baño se sugiere que se recurra a la información específica que la administración sanitaria pública (nayade.msc.es, Sistema de Información Nacional de Aguas de Baño) de acuerdo a los resultados del control sanitario de la calidad de las aguas para el baño. En el municipio de La Oliva hay once playas controladas sanitariamente”.

Al respecto, en el apartado “3.2.19 Calidad de las aguas” de la Memoria de Ordenación, se ha matizado el hecho de que los vertidos se realizan de forma esporádica, por lo que la posible contaminación que se produzca de las aguas marinas no es continua.

c) *En el listado de puntos de vertido falta el correspondiente al emisario submarino de Corralejo (código FUOL09), a través del cual se vierten las aguas depuradas en la depuradora de Corralejo, que es la que da servicio a la actividad urbana del ámbito de estudio del PMM. Según la actualización de la información para el Avance del Plan Hidrológico, la aguas que se vierten al emisario son excedentes de reutilización (es decir, son aguas regeneradas, lo cual implica un tratamiento más intenso que la depuración), y por tanto deben presentar una calidad más alta de la que la legislación exige para el vertido.*

En base a esto, se introduce en el apartado “3.2.19 Calidad de las aguas” de la Memoria de Ordenación, el emisario submarino correspondiente a la depuradora de Corralejo, teniendo en cuenta que se trata de un vertido de agua regenerada, el cual presenta una calidad más alta de la que la legislación exige para el vertido, no siendo posible incluirlo en el plano correspondiente por encontrarse fuera de la visual del plano por motivos de escala.

“2º) Respecto a la identificación de riesgos (apartado 3.2.20. Estudio básico de riesgos), no se alude a los riesgos hidráulicos salvo el generado por fuerte oleaje. En el Avance del Plan Hidrológico de Fuerteventura en tramitación (www.aquasfuerteventura.com se recoge la información disponible a fecha 2012 sobre riesgos hidráulicos (avenidas e inundación) para el conjunto de la isla, de la cual resulta que no se identifican en el ámbito de ordenación riesgos constatados de avenida e inundación asociados a precipitaciones. No obstante, como se plasma en dicho Avance, se identifica un Área con Riesgo Potencial Significativo de inundación costera en el borde costero del ámbito del PMM. La gestión de dicho riesgo es objeto del Plan de Gestión de Riesgos de Inundación, que se encuentra en tramitación y del cual se han elaborado y publicado las fases previas (véase www.aquasfuerteventura.com, epígrafe de 'Gestión de los riesgos de inundación'). Se sugiere por tanto que en cuanto a este riesgo se haga referencia a la información ya elaborada de acuerdo con la legislación sectorial, debiendo además el PMM tener en cuenta en la planificación que proponga, las medidas de gestión del riesgo que señale el Plan de Gestión de Riesgos de Inundación que se apruebe”.

En relación a la sugerencia emitida por el Consejo Insular de Aguas, referente al apartado “3.2.20 Estudio básico de riesgos” de la Memoria de Ordenación, es cierto que no se hace referencia al “Plan de Gestión de Riesgos de Inundación”, ya que al estar en tramitación, se ha considerado más adecuado tomar como referencia el proyecto “Prevención de Riesgos Naturales y Tecnológicos en la Planificación Territorial y Urbanística – RIESGOMAP” que en la actualidad se encuentra publicado en la Infraestructura de Datos Espaciales del Gobierno de Canarias, en donde se evalúa el riesgo de incendio, vulcanismo, inundación costera y sismicidad, a una escala de mayor adaptación a la del Plan de Modernización, que la que utiliza el “Plan de Gestión de Riesgos de Inundación”. Esto se ha considerado también en el apartado “4.2 Estudio básico de riesgos”, del Informe de Sostenibilidad Ambiental”.

3º) *“Respecto al apartado '3.2.21 Impactos ambientales', se señala respecto a los vertidos líquidos”:*

“Los vertidos líquidos: Se refiere a acumulaciones o derrames de aguas fruto de pérdidas en su canalización o vertidos de tierra a mar en zonas inadecuadas. Estos se localizan con gran frecuencia en espacios libres públicos. Se dispersan también por la franja del litoral, los cuales 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”.

“En el Plano 'I-3.10. Impactos ambientales', se identifica como impacto por vertidos líquidos únicamente a los seis puntos de vertido asociados a aliviaderos de la red de pluviales y saneamiento a que se aludió antes, no identificándose ningún punto de impacto asociado a las 'acumulaciones o derrames de aguas fruto de pérdidas en su canalización'. Se sugiere que se reflejen en el plano los puntos del ámbito del PMM en que se han identificado estos impactos mencionados en el texto y se remita al Consejo Insular de Aguas la información pertinente, ya que todo vertido que pueda contaminar el dominio público hidráulico debe ser objeto de Autorización por parte de dicha Administración Hidráulica. Respecto a los vertidos de los aliviaderos al mar, se sugiere que se aclare que son vertidos esporádicos, ya que por la redacción del párrafo se presta a interpretar que generan un impacto continuado”.

“En coherencia con lo señalado, al final de la página 161 e inicio de la 162 se señala un conjunto de efectos ambientales negativos de los vertidos que, señalados de forma genérica, se pretenden aplicar a los seis puntos de vertido inventariados en el Censo de vertidos, que corresponden (salvo aclaración específica del PMM) a vertidos esporádicos respecto a ninguno de los cuales el PMM concreta problema específico alguno:

Los vertidos líquidos se localizan preferentemente 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”.

Con respecto a la información contenida en el apartado “3.2.21. Impactos Ambientales” de la Memoria de Ordenación y su representación gráfica en el plano “I-3.10. Impactos Ambientales”, referente a los vertidos líquidos, se estima necesario aclarar que se trata de una simple descripción del impacto incluida en la información de la valoración de los impactos, aun así y debido a la sugerencia emitida por el Consejo Insular de Aguas, se ha ajustado la descripción para evitar posibles confusiones, ya que como bien se indica, no se tiene constancia de acumulaciones o derrames de agua en las canalizaciones.

En lo referente al párrafo sobre vertidos líquidos, contenido en el apartado “4.1.2 Diagnóstico de la problemática ambiental”, se procede a aclarar que se trata de vertidos esporádicos como indica el informe emitido por el Consejo Insular de Aguas. Concretamente se modifica la redacción, ya que el conjunto de efectos ambientales negativos citados no se producen de forma constante al tratarse de vertidos ocasionales.

Como bien indica el Consejo Insular, el Sistema de Información Nacional de Aguas realiza un control sanitario de la calidad de las aguas, según establece el *Real Decreto 1341/2007, de 11 de Octubre, sobre la gestión de la calidad de las aguas de baño* (Directiva 2006/7/CE), dicho control se realiza con una frecuencia de aproximadamente 20 días (entre 12 y 27 días). El R.D. 1341/2007 en su Anexo I establece los parámetros obligatorios y valores para la evaluación anual:

Agua costera y de transición

		Calidad			Unidad
		Suficiente **	Buena *	Excelente *	
01	Enterococos intestinales.	185	200	100	UFC o NMP/ 100 ml.
02	Escherichia coli.	500	500	250	UFC o NMP/ 100 ml.

* Con arreglo a la evaluación del percentil 95. Véase el anexo II.
** Con arreglo a la evaluación del percentil 90. Véase el anexo II.

Una vez analizados los datos, se observa que las playas de Corralejo son completamente aptas para el baño durante el periodo estudiado entre los años 2012 y 2015, donde las concentraciones de bacterias varían entre 0 y 80 UFC/100 ml, nunca llegando a una contaminación que supere los límites establecidos. Con la excepción de los días 13/10/2014 y 06/03/2013 en la Playa Muelle Viejo y en la Playa de Corralejo Viejo respectivamente, donde los valores de “*Escherichia Coli*” fueron superiores a los límites establecidos, por lo que se prohibió el baño temporalmente, no volviendo a repetirse estos valores en el periodo estudiado.

4º) “Respecto al ‘plano I.4.7. Red de saneamiento’ se identifican dos parcelas como ‘depuradoras’ al oeste del ámbito de ordenación del PMM. Se sugiere que se contraste el estado de funcionamiento actual de dichas depuradoras, ya que por la información obrante en el Consejo Insular de Aguas, su función ha sido sustituida por la depuradora ubicada en el extremo suroeste del ámbito.”

Con respecto a las dos parcelas que se identifican como depuradoras al oeste del ámbito de ordenación del PMM, como bien indica el Consejo Insular de Aguas, dichas depuradoras no están en funcionamiento, habiendo sido sustituida su función por la depuradora ubicada en el extremo sureste del ámbito. Se procederá a aclarar sobre el plano “I.4.7. Red de Saneamiento” el estado de funcionamiento de las depuradoras, indicando aquellas que están en funcionamiento y las que no lo están.

5º) “Respecto al ‘plano 14.6. Red de abastecimiento’ se sugiere que se aclare la información plasmada, ya que la red de distribución de agua plasmada (y la desaladora representada) corresponde a Suministros de Aguas la Oliva S.A., mientras que los depósitos plasmados son de la red de abastecimiento del Consorcio de Abastecimiento de Aguas de Fuerteventura, cuya red de distribución, que se circunscribe a Corralejo casco, y su desaladora, ubicada al norte de la de Aguas La Oliva, no se reflejan. Tampoco se refleja ninguno de los dos depósitos de Suministros de Agua La Oliva.”

Se hace referencia además en el apartado de la memoria referido a la red de abastecimiento que:

3.6.3 Red de abastecimiento

El ámbito cuenta en la actualidad con dos redes de abastecimiento de agua potable de dos operadores diferentes, concretamente, de Aguas de La Oliva y del Consorcio Insular de Aguas, hay que añadir el autoabastecimiento mediante plantas de desalación privadas de hoteles, complejos hoteleros y urbanizaciones turísticas.

El Consejo Insular de Aguas no tiene constancia de que en el ámbito de ordenación del PMM haya la multiplicidad de autoabastecimientos señalada en este apartado (sólo se tiene constancia de una desaladora de equipamiento además de las dos desaladoras públicas mencionadas), por lo que si el PMM dispone de información específica al respecto, debe remitirla al Consejo.

Con respecto a esta determinación, la información plasmada en el plano correspondiente a la red de abastecimiento, corresponde a la red de distribución de Corralejo y sus principales instalaciones (depósitos, desaladora,...), incluyéndose solo aquellos tramos de la red que se encuentran en el interior del ámbito de estudio, con la excepción de los tramos y elementos de dicha red que aún estando fuera del ámbito de estudio se consideran importantes para entender su funcionamiento. La desaladora perteneciente al Consorcio de Abastecimiento de Aguas de Fuerteventura no figura en dicho plano, ya que por motivos de escala y representación queda fuera de la visual del plano, sin embargo, se ha modificado la redacción del apartado “3.6.3 Red de abastecimiento” de la Memoria incluyendo las dos desaladoras que abastecen al núcleo.

Como bien sugiere el Consejo Insular de Aguas, se procede a aclarar la información contenida en el plano y completarla en la medida de lo posible, ya que en el documento se ha incluido toda la información de la que el Equipo Redactor dispone. Además, se ha solicitado a las empresas suministradoras la información de la que no se dispone para completar los datos que figuran en el plano “I.4.6. Red de abastecimiento”. Se ha recibido parte de la información solicitada, así los depósitos de abastecimientos correspondientes a Suministros de Aguas La Oliva S.A. han sido situados en el plano, y por consiguiente incluidos en el apartado “3.6.3 Red de abastecimiento” de la Memoria. Además, en cuanto a los depósitos pertenecientes al Consorcio de Abastecimiento de Aguas de Fuerteventura, se ha procedido, previa conversación con dicha empresa, a completar la información referente al apartado “3.6.3 Red de abastecimiento” de la Memoria. Sin embargo, no ha sido posible completar toda la información sugerida, así, el trazado de la red de abastecimiento relativa a Corralejo Casco no se ha podido concretar.

Por otro lado, en la información referente a los autoabastecimientos, contenida en el apartado “3.6.3 Red de abastecimiento”, se procede a modificar la redacción, ya que como bien indica el informe del Consejo Insular de Aguas, la forma generalizada en la que está redactado crea confusión, y según los

datos del Avance del Plan Hidrológico Insular y la conversación mantenida con una de las empresa suministradoras, la única desaladora privada no dependiente de la red, dentro del ámbito de estudio del PMM, es la desaladora del equipamiento de ocio gestionada por Ociopark Corralejo S.A.

6º) Se echa en falta en la Memoria la valoración de la implantación de la red de riego con agua regenerada. Corralejo dispone de una estación depuradora con tratamiento terciario, capaz de generar nuevos recursos hídricos para el riego de las zonas verdes no sólo el ámbito del PMM, sino del conjunto del núcleo de Corralejo y áreas cercanas, como La Capellanía. Sería posible por tanto, previos los trámites administrativos pertinentes, cerrar el ciclo del agua en el núcleo, aprovechando las aguas regeneradas para el riego y reduciendo así el volumen de vertido de aguas tratadas al mar, así como disminuyendo la demanda de agua desalada (lo cual repercute a su vez sobre el volumen de vertido de las desaladoras). Según la información obrante en el Consejo, actualmente sólo una parte minoritaria del agua tratada en la EDAR de Corralejo se reutiliza, y además el PMM asume que los vertidos suponen la degradación de la calidad del agua para los usos turísticos. Por tanto se entiende que las previsiones del PMM sobre la implantación y mejora de las zonas verdes debería ir acompañada por la promoción del riego con agua regenerada.

Siguiendo la sugerencia del Consejo Insular de Aguas sobre la valoración de la implantación de una red de riego con agua regenerada para cerrar el ciclo del agua en Corralejo, se procede a indicar, no solo en la memoria, sino además en la normativa, esa promoción del riego con agua regenerada, ya que es cierto que se considera importante para este PMM promover el riego de las zonas verdes con agua regenerada, que implica algo tan importante como reducir el volumen de vertido de aguas tratadas, así como la disminución de la demanda de agua desalada que repercute a su vez sobre el volumen de vertido de las desaladoras.

Seguidamente, pasamos a analizar el siguiente “Punto 3. Respecto a la Normativa” que recoge un total de siete apartados que se analizan a continuación siguiendo el orden estipulado en el informe:

“1º) En el artículo '13. Uso dotacional', en el apartado 3.b.IV referido a infraestructuras hidráulicas, no se mencionan las redes e instalaciones relacionadas con la recogida (red de saneamiento), tratamiento (depuradora), regeneración (regeneradora) y vertido (conducciones de vertido) de las aguas residuales urbanas.”

Siguiendo las indicaciones del Consejo Insular de Aguas, referido al artículo '13. Uso dotacional', en el apartado 3.b.IV, de la Normativa del Plan de Modernización, se procede a hacer mención de las redes e instalaciones relacionadas con la recogida, tratamiento, regeneración y vertido de las aguas residuales urbanas. Quedando su redacción como se expone a continuación:

*iv. **Hidráulica. Infraestructuras hidráulicas:** aquellos usos y actividades cuya finalidad es la extracción, producción, tratamiento, almacenamiento, y distribución de agua y las relacionadas con las redes e instalaciones de recogida, tratamiento, regeneración y vertido de las aguas residuales urbanas.*

Infraestructuras hidráulicas de captación y producción de agua (pozos, las galerías y las desaladoras), de almacenamiento (Depósitos reguladores), de distribución (redes de transporte), redes agrícolas de distribución (riego) y redes urbanas de distribución (Estaciones de bombeo); así como las infraestructuras de tratamiento de aguas residuales (depuradoras y regeneradoras) y redes urbanas de transporte y vertido (red de saneamiento y conducciones de vertido).

2º) “En el artículo 29, se sugiere que se modifique la redacción actual;”

“Artículo 29. Determinaciones en las zonas de servidumbre de protección del dominio público hidráulico.”

“En los terrenos colindantes a las zonas que afectan a los cauces, zonas de policía y zonas de servidumbre, se ajustarán a lo establecido en la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias y en su Reglamento, así como en la planificación hidrológica insular, estando sujetas a la pertinente autorización administrativa.”

“Por el texto:”

'Artículo 29. Protección del dominio público hidráulico

- 1. En los cauces integrados en el dominio público y en su zona de servidumbre y policía, para la realización de actuaciones y desarrollo de usos se estará a lo dispuesto por la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias, Reglamento de Dominio Público Hidráulico (aprobado por Decreto 86/2002, de 2 de julio) y Plan Hidrológico Insular.*
- 2. Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico y, en particular, el vertido de líquidos y de productos susceptibles de contaminar las aguas superficiales y subterráneas, requiere de autorización administrativa, según establecen Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias y el Reglamento de Control de Vertidos para la protección del Dominio Público Hidráulico (aprobado por Decreto 174/1994) '*

Como consecuencia, se ha modificado la redacción actual del artículo 29 por el texto sugerido por el Consejo Insular de Aguas. Quedando su redacción como se expone a continuación:

'Artículo 29. Determinaciones en las zonas de servidumbre de protección del dominio público hidráulico.

- 1. En los cauces integrados en el dominio público y en su zona de servidumbre y policía, para la realización de actuaciones y desarrollo de usos se estará a lo dispuesto por la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias, Reglamento de Dominio Público Hidráulico (aprobado por Decreto 86/2002, de 2 de julio) y Plan Hidrológico Insular.*
- 2. Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico y, en particular, el vertido de líquidos y de productos susceptibles de contaminar las aguas superficiales y subterráneas, requiere de autorización administrativa, según establecen Ley 12/1990, de*

26 de julio, de Aguas de Canarias y el Reglamento de Control de Vertidos para la protección del Dominio Público Hidráulico (aprobado por Decreto 174/1994).'

“3º) Se valora positivamente la adopción de medidas destinadas a reducir el consumo de agua en la edificación y en las zonas verdes (art. 31.2), No obstante, se sugiere que se aclare la redacción del apartado 'b' cuya redacción es la siguiente, en relación a la utilización de los términos 'agua redolada' y 'agua no potable’:

“b. Se tendrán que implantar, en parques y jardines, sistemas de riego de alto rendimiento, que conlleven la minimización de la aspersión, empleándose, en su caso, sistemas de riego por exudación o goteo, usando, siempre que sea posible, agua regenerada y si no, agua no potable”.

“No queda claro en este artículo el término de 'agua reciclada', ya que se utiliza para referirse a las aguas residuales urbanas que tras su tratamiento se pueden destinar a reutilización. No obstante, la normativa vigente en materia de reutilización (Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas) tiene un término específico que es el de aguas regeneradas, y que se define como: 'aguas regeneradas: aguas residuales depuradas que han sido sometidas a un proceso de tratamiento adicional o complementario que permite adecuar su calidad al uso al que se destinan\ Por tanto, cuando el PMM se refiere a este tipo de aguas debe utilizar el término adoptado por la legislación sectorial, que es el de 'aguas regeneradas'. No obstante, si se pretende señalar la posibilidad adicional de utilizar aguas grises (aguas domésticas procedentes del lavado de utensilios, aseo personal, lavadoras, etc.), se sugiere que se señale expresamente como una posibilidad o que se definan aguas recicladas como aguas regeneradas o aguas grises”.

“Asimismo, se sugiere que se modifique la redacción en cuanto a que, aunque se priorice el uso con agua regenerada o aguas grises, la siguiente fuente de agua debe ser agua de abasto (esto es, potable), ya que el Plan Hidrológico vigente, y la revisión del mismo que se encuentra en tramitación, asignan el agua marina desalada como recurso del que se deben surtir los usos urbanos, y este agua en la actualidad se desala y distribuye con los requerimientos que se exigen al agua para consumo humano. Es decir, si no hay disponibilidad de agua regenerada o aguas grises para el riego, la única alternativa posible son las aguas potables', y en este artículo no se contempla su uso para el riego ya que sólo se mencionan las 'recicladas' y secundariamente las 'no potables”.

En referencia a lo definido en la normativa vigente en materia de reutilización (Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas) y como ha indicado el Consejo Insular de Aguas, se procede a sustituir el término “agua reciclada” por “agua regenerada” en el apartado de “Medidas para la eficiencia en el consumo de agua” de la Normativa del Plan.

Así mismo, como sugiere el Consejo Insular de Aguas, se modifica la redacción del apartado 'b' del artículo 32.2, para incluir como fuente de agua alternativa para los sistemas de riego, el agua de abasto, en el caso de que no haya disponibilidad de agua regenerada o aguas grises, dado que, como bien se señala el informe, *el Plan Hidrológico vigente, y la revisión del mismo que se encuentra en tramitación, asignan el agua marina desalada como recurso del que se deben surtir los usos urbanos, y este agua*

en la actualidad se desala y distribuye con los requerimientos que se exigen al agua para consumo humano. Quedando su redacción como se expone a continuación:

- b) Se tendrán que implantar, en parques y jardines, sistemas de riego de alto rendimiento, que conlleven la minimización de la aspersión, empleándose, en su caso, sistemas de riego por exudación o goteo, usando, siempre que sea posible, agua reciclada, agua regenerada o aguas grises y si no, agua no potable.*

En este sentido, los sistemas de riego deberán conectarse con la red de reutilización existente o, en el caso de que ésta no exista, se deberá disponer de un punto de conexión para su futuro enganche. Sólo podrá exceptuarse de la obligación de conexión a aquellas zonas en las que el destino del agua de riego exija una calidad de agua regenerada que sea más exigente que la calidad servida a través de la red de reutilización.

4º) "Se sugiere que se incorpore como condición para la implantación o renovación de zonas verdes públicas, así como de zonas verdes privativas (especialmente en zonas ajardinadas de instalaciones turísticas) que los sistemas de riego dispongan de conexión con la red de reutilización existente (o prevean el punto de conexión para el caso de que dicha red no exista aún en el exterior de la parcela a regar). Podrá exceptuarse de la obligación de conexión sólo a aquellas zonas en las que el destino del agua de riego ('uso del agua previsto' según la legislación de reutilización de aguas depuradas) exija una calidad de agua regenerada que sea más exigente que la calidad servida a través de la red de reutilización."

"En cualquier caso, se debe instar a gestor de la depuradora a que implante los sistemas de regeneración necesarios para dar servicio a los usos con mayor exigencia de calidad del agua regenerada, con el fin de maximizar la reutilización y minimizar los vertidos al mar, consiguiendo cerrar el ciclo del agua en el ámbito y mejorando así la imagen de sostenibilidad del destino turístico".

Como se sugiere en el informe, se ha incorporado, en el apartado 'b' del artículo 32.2 de la Normativa del Plan, como condición para la implantación o renovación de zonas verdes públicas, así como de zonas verdes privativas que los sistemas de riego dispongan de conexión con la red de reutilización existente (o prevean el punto de conexión para el caso de que dicha red no exista aún en el exterior de la parcela a regar).

En cuanto a la necesidad de instar al gestor de la depuradora a que implante los sistemas de regeneración necesarios para dar servicio a los usos con mayor exigencia de calidad del agua regenerada, se considera que estando de acuerdo con tal determinación, no obstante imponer esta obligación excede de las competencias y alcance de un Plan de Modernización incorporar determinaciones normativas de este carácter.

5º) "En el artículo 31, se sugiere que se modifique el título actual "3. Gestión de residuos" por el de "3. Medidas para la gestión de residuos y aguas residuales" o que se cree un apartado específico para las determinaciones relativas a las aguas residuales, diferenciado del apartado de residuos sólidos."

Según esto, se procede a modificar, en el artículo 31 de la Normativa, el título actual “3. Gestión de residuos” por “3. Medidas para la gestión de residuos y aguas residuales”.

6º) *“En el artículo 32, de 'Medidas para la topografía del terreno, red hídrica, sustrato y suelo se señala que”:*

“2. Se evitarán las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los barrancos que atraviesan la zona turística, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos”.

“El régimen de autorización o concesión para obras en los cauces y su zona de servidumbre y policía está regulado como se señaló anteriormente por la Ley 12/1990, de Aguas y Reglamento de desarrollo, así como por el Plan Hidrológico Insular. Se sugiere que se remita a dicha legislación para la valoración, por parte del Consejo Insular de Aguas en el marco de los procedimientos administrativos correspondientes, de las condiciones en que actuaciones concretas que puedan afectar a estas zonas pudieran ser admisibles. Se sugiere en consecuencia que se elimine este apartado”.

“Se sugiere que se incluya en la normativa la exigencia de que los proyectos de obras de urbanización y/o edificación incluyan medidas para evitar (o corregir en su caso) problemas de inundación o anegamiento de sectores de la trama urbana a los que afecten, evitando/corrigiendo así problemas de anegamiento por deficiente diseño/ejecución.”

Referente al artículo 32 de la Normativa, de “Medidas para la topografía del terreno, red hídrica, sustrato y suelo” como ha sugerido el Consejo Insular de Aguas se ha eliminado dicho apartado del texto de la Normativa del Plan.

Además se ha incluido en la normativa la exigencia de que los proyectos de obras de urbanización y/o edificación incluyan medidas para evitar (o corregir en su caso) problemas de inundación o anegamiento de sectores de la trama urbana a los que afecten, evitando/corrigiendo así problemas de anegamiento por deficiente diseño/ejecución.

Quedando su redacción como se expone a continuación:

2. Los proyectos de obras de urbanización y/o edificación deben incluir medidas para evitar (o corregir en su caso) problemas de inundación o anegamiento de sectores de la trama urbana a los que afecten, evitando/corrigiendo así problemas de anegamiento por deficiente diseño/ejecución.

7º) *“Aunque el PMM no señala ninguna problemática asociada a olores ligados a puntos singulares de la red de saneamiento, como puedan ser las estaciones de bombeo de aguas residuales, dada la relevancia que para la imagen turística podría tener la ocurrencia de estos efectos, se sugiere que en la normativa del PMM se incorpore como contenido normativo, para garantizar una imagen turística positiva, que los puntos singulares de la red de saneamiento dentro de trama urbana que puedan generar malos olores con cierta frecuencia, deban disponer de mecanismos de prevención o corrección de malos olores y su correspondiente mantenimiento, en su caso”.*

Como bien sugiere el Consejo Insular de Aguas se ha incluido en artículo 32.3 de la Normativa, que los puntos singulares de la red de saneamiento dentro de trama urbana que puedan generar malos olores con cierta frecuencia, deban disponer de mecanismos de prevención o corrección de malos olores y su correspondiente mantenimiento, en su caso.

Quedando su redacción como se expone a continuación:

“j. Los puntos singulares de la red de saneamiento dentro de la trama urbana que puedan generar malos olores con cierta frecuencia, deben disponer de mecanismos de prevención o corrección de malos olores y proceder a su correspondiente mantenimiento, en su caso”.

IV. Dirección General de Comercio y Consumo

Con fecha 10 de marzo de 2015, se recibe en la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, Dirección General de Ordenación del Territorio, informe emitido por el Director General de Comercio y Consumo, con nº de registro COPT 4093/2015 y nº de registro interno CEIC 33587/2015 informando lo siguiente:

“... este Departamento carece de competencias para emitir el informe solicitado, a los efectos establecidos en los artículos 27.1,b) del Reglamento de Procedimiento de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, y art. 11 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, toda vez que aun no se aprobado definitivamente los Planes Territoriales Especiales de Grandes Equipamientos Comerciales de las islas mencionadas...”.

En virtud de lo expuesto, se deduce que ninguna trascendencia tiene en el documento del Plan la emisión de dicho informe.

V. Puertos Canarios

Con fecha 12 de Marzo de 2015, en la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, tiene entrada el informe emitido por parte del Director Gerente de Puertos Canarios, en respuesta al escrito solicitado por parte de la Dirección General de Ordenación del Territorio sobre el Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo.

Analizado el documento de referencia, se observa que la zona que limita al norte del Puerto de Corralejo, puerto recogido en el Grupo I, Puertos de Interés General de la Comunidad Autónoma de Canarias, del Anexo de la Ley 14/ 2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias, ha sido incluida, según el plano D.1.3.2- Diagnóstico Limitaciones Uso (Planos: Diagnóstico) del Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo, como zona de Limitaciones de Uso por presencia de elementos bióticos y derivados de la pendiente del terreno".

Asimismo, en el apartado 4-Diagnosis de la memoria del mencionado Plan, se establece que":

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".

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 unidades ambientales con limitaciones en función de la pendiente del terreno". "Estas se localizan en cantiles costeros de diferentes dimensiones (B.4.1 y B.4.3) y en laderas con fuertes desniveles de pendiente como las de la Montaña del Cuervo (B.3. II)."

"En base a lo recogido en dicho Plan de Modernización, se considera necesario realizar las siguientes observaciones":

I.- *"El puerto de Corralejo fue proyectado y construido a principios de los años 80, como consecuencia del Plan de Refugios Pesqueros realizado por la Dirección General de Puertos y Costas (Ministerio de Obras Públicas)"*.

II.- *"Conforme al artículo 22 de la Ley 14/ 2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias, corresponde a Puertos Canarios la planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de las obras de la zona de servicio de los puertos, así como la gestión del dominio público portuario que se le adscriba y el que pudiera afectar a la Comunidad Autónoma de Canarias. Asimismo, en base al artículo 23 de la misma Ley, para el ejercicio de sus competencias, "Puertos Canarios" tiene diferentes funciones, entre las que se encuentra la de proyectar y ejecutar las obras necesarias en el marco de los planes y programas aprobados"*.

III.- “Con fecha 18 de abril de 2006, se declaran de Excepcional Interés Público ciertas obras portuarias, entre la que se encuentra la Ampliación del Puerto de Corralejo”.

IV.- “Por Resolución del Viceconsejero de Infraestructuras y Planificación, de 12 de marzo de 2009, se autoriza el inicio del expediente de contratación para la redacción y tramitación del Proyecto de Ampliación del Puerto de Corralejo”.

V.-“Mediante acuerdo vinculante de la COTMAC, de fecha 27 de mayo de 2013, se procedió a la aprobación condicionada de la Declaración de Impacto Ambiental del Proyecto de Ampliación del Puerto de Corralejo”.

En virtud de todo lo expuesto, de acuerdo a lo previsto en la Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias, y teniendo en cuenta que el proyecto de Ampliación del Puerto de Corralejo está declarado de excepcional interés público y que cuenta con Declaración de Impacto Ambiental, se solicita que en documento definitivo del Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo se recoja la compatibilidad del mencionado Proyecto de Ampliación del Puerto de Corralejo con dicho Plan de Modernización”.

En relación a la posible compatibilidad del “Proyecto de Ampliación del Puerto de Corralejo” con el Plan de Modernización, hay que señalar que, aunque el ámbito de estudio del Plan de Modernización tenga en cuenta la zona portuaria y su entorno de ampliación, dicho ámbito sólo se contempla en relación a la información y diagnóstico ambiental, en tanto que es necesario analizar las posibles sinergias ambientales que se establecen entre el ámbito de actuación del Plan de Modernización y su entorno inmediato. En este sentido, hay que destacar que en ningún caso el ámbito de actuación del Plan de Modernización incorpora el área de intervención del “Proyecto de Ampliación del Puerto de Corralejo”.

En relación a lo expuesto sobre el apartado "2- “Limitaciones de uso derivadas de los elementos bióticos terrestres”, se debe tener en cuenta:

- La delimitación de la unidad ambiental “B.4.1 Plataforma litoral con nivel de antropización bajo” (límitrofe al Puerto de Corralejo) responde a la metodología y a la escala de trabajo planteada por el Plan de Modernización para la elaboración del “Diagnóstico descriptivo”.
- El Plan de Modernización considera para dicha unidad la “limitación de uso por elementos bióticos terrestres”, considerando la presencia en su interior de una comunidad de “Matorral de tomillo marino y uva de mar con matamoro” que contiene las siguientes especies protegidas, por la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias: el tomillo marino (*Frankenia ericifolia*) y la uva de mar (*Tetraena fontanesii*).
- El Plan de Modernización integra esta comunidad vegetal, tomando como fuente de datos la información publicada al respecto en la Infraestructura de Datos Espaciales del Gobierno de Canarias.

- Evidentemente, ello no quiere decir que todo el ámbito de la unidad ambiental esté afectado por dicha comunidad de vegetación, pudiendo existir algunos sectores en los que se puede justificar la ausencia de la misma.

En relación a lo expuesto sobre el apartado 4- “Limitaciones de uso derivadas de la pendiente del terreno”, se estima oportuno asumir lo que plantea el informe de Puertos Canarios y eliminar de la unidad ambiental “B.4.1 Plataforma litoral con nivel de antropización bajo”, la limitación de uso derivada de la pendiente del terreno.

Este reajuste se lleva a cabo, tras revisar detalladamente los datos de pendiente planteados por el sistema de información geográfica utilizado, el cual, había implantado esta limitación sobre la unidad en cuestión, basándose en la existencia de pequeñas fracciones de plataforma litoral con desniveles que no son considerables para suponer una limitación a la escala de trabajo del Plan de Modernización.

VI. Cabildo de Fuerteventura: Servicio de Carreteras

Con fecha 7 de abril de 2015, se recibe en la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, Dirección General de Ordenación del Territorio, con nº de entrada 543785 y nº de registro COP 6026, escrito de la Consejera Delegada de Obras Públicas, Carreteras y Patrimonio del Cabildo de Fuerteventura remitiendo informe referente al Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo, TM La Oliva y su informe de Sostenibilidad Ambiental.

En dicho informe expresamente se dispone que:

“.....Se observa que únicamente se encuentra dentro del ámbito de actuación la carretera FV-101 entre los pk-13+400 al pk-14+950, carretera que actualmente se encuentra en obras y a cuya finalización se convertirá en carretera de interés general, FV-1 sustituyendo al actual trazado de esta.”

Considerando que, en virtud de lo expuesto, y tal y como también se expone en el informe, la carretera FV -1 se convertirá, cuando finalice su ejecución en una carretera de interés regional, y por tanto, será la Comunidad Autónoma quien ostente su titularidad, deberá ser esta Administración quien informe al respecto. Con lo cual por parte de la Unidad de Carreteras del Cabildo de Fuerteventura se considera no informar.

VII. Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar. Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente

La Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente ha emitido dos informes, el primero (REF: PLA01/15/35/0010) al documento sometido a información pública y consulta administrativa y el segundo (REF: PLA01/15/35/0010-PLA02/01) respecto a la documentación aportada a esa administración el 18 de mayo en donde se subsanaban las consideraciones expuestas en el citado primer informe. A continuación se aportan las consideraciones vertidas en los distintos informes así como las subsanaciones que se han realizado en el documento.

A) El contenido del informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar (con REF: PLA 01/15/35/0010) al documento sometido a información pública y trámite de consulta, se estructura en un primer apartado destinado a describir el objeto del mismo, recogiendo seguidamente en un segundo apartado con ocho consideraciones al documento del Plan de Modernización; y finalmente un apartado tercero de conclusiones.

Respecto a las **consideraciones** realizadas al informe, cabe destacar lo siguiente:

1. *El ámbito del Plan de Modernización se encuentra afectado por los expedientes de deslinde siguientes:*
 - 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.

En los Planos se representa de forma sensiblemente correcta las líneas de deslinde del dominio público marítimo-terrestre y sus servidumbres de tránsito y de protección. En el señalamiento de estas líneas se observan los siguientes errores y deficiencias:

- *No se dibuja la ribera del mar entre el muelle Viejo y la playa de Corralejo viejo, donde no es coincidente con la línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre, dibujándose por lo tanto también erróneamente las servidumbres de tránsito y protección en ese tramo.*
 - *La servidumbre de protección se dibuja con anchura de 20 metros en lugar de 100 metros según los expedientes de deslinde vigentes, en los extremos sur y norte del núcleo de Corralejo.*
- Asimismo, deberá representarse la zona de influencia, definida conforme lo regulado en el artículo 227.4 a) del Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.*

Estos errores y deficiencias deberán subsanarse en los Planos con arreglo a los datos que, previa petición, facilitará la Demarcación de Costas de Canarias. Todo ello con independencia de considerar que, ante cualquier desajuste en la representación de las citadas líneas, prevalecerán los datos de los planos de deslinde sobre los reflejados en el planeamiento.

Respecto a esta consideración en los **Planos de Ordenación** del Plan se incorporan las líneas del deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre, así como las de Rivera del mar, Servidumbre de Tránsito y Protección, así como la de las Zonas de Influencia, todo ello de conformidad con la información facilitada por la Dirección General de Costas, de la Demarcación de Costas de Canarias. No obstante respecto a la servidumbre de protección del tramo entre Caleta de Bristol y el Muelle Viejo, se estará a lo dispuesto en el segundo informe emitido por esa Dirección General, cuya subsanación se explica en el apartado **B**).

Así mismo respecto al último párrafo de este apartado 1 del informe de Costas, se incorporará en el artículo 28 de la normativa un apartado 7 con el siguiente contenido:

“Ante cualquier desajuste en la representación de las líneas del Dominio Público Marítimo Terrestre, Servidumbres de Tránsito y Protección, prevalecerán los datos de los planos de deslinde sobre los reflejados en este Segundo Plan de Modernización, Mejora e incremento de la Competitividad.”

Por último y en relación a los deslindes que afectan al ámbito de estudio y actuación de este segundo PMM, en el apartado 2.2. de la Memoria se incorporan las siguientes 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.

Continúa el informe exponiendo en su consideración 5ª que:

“...para una mayor claridad, y a fin de evitar interpretaciones que puedan inducir a error, deberá recogerse explícitamente en la Normativa, para cualquier tipo de suelo independientemente de su clasificación y calificación urbanística, al menos las limitaciones de la Ley de Costas siguientes:

- *La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.*
- *Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.*
- *Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente, y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.*

- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

Las consideraciones realizadas han sido incluidas con carácter expreso en los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 28 de la Normativa.

Además en la consideración 7ª se expone lo siguiente:

7. En cuanto a las intervenciones en el espacio público, se observa en el Plano 0.1.3. que las actuaciones de acondicionamiento de accesos al mar (IC-01) así como el espacio libre frente al mar (IE-01), se encuentran afectados por la servidumbre de protección e incluyen parte de terrenos de dominio público marítimo-terrestre.

Deberá tenerse en cuenta que las actuaciones en dominio público marítimo-terrestre estarán sujetas a lo regulado en el Título III de la Ley de Costas, debiendo contar con el correspondiente título habilitante. Asimismo las que se proponen en zona de servidumbre estarán reguladas por lo establecido en el Título II de la Ley de Costas, debiendo contar en todo caso con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

En este sentido se han hecho las siguientes modificaciones en la normativa y planos de ordenación:

1.- Respecto a la normativa en las **fichas urbanísticas** que regulan estas actuaciones se incorpora un apartado de **Condiciones Generales** con el siguiente contenido:

“Las actuaciones en este espacio deberán ajustarse a lo dispuesto en los Títulos II (Limitaciones de la propiedad sobre los terrenos contiguos a la ribera del mar por razones de protección del dominio público marítimo-terrestre) y III (Utilización del dominio público marítimo-terrestre) de la Ley 22/1988, 28 de Julio, de Costas, así como a las modificaciones establecidas por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

2.- Respecto a los planos de ordenación y en particular en el plano O.1.3. y en relación a las actuaciones del plan IC-01 Recuperación de los accesos al mar y la IE-01 Espacio Libre frente al mar, se eliminan las áreas que sobresalen de la línea del dominio público marítimo terrestre y que lo invadían, ya que lo que realmente se debe representar es lo que propone el plan.

En este sentido respecto a la intervención **IC-01** la propuesta del plan está dirigida a la desafección del dominio público marítimo terrestre ocupado actualmente por el viario público, en consecuencia se delimita el área de intervención afectada por el IC-01 excluyendo el dominio público marítimo terrestre.

Respecto al espacio libre público frente al mar, **IE-01**, lo que representaba el documento de información al público era la delimitación del Espacio libre calificado por el planeamiento urbanístico de aplicación, que es la Revisión del Plan Parcial de Corralejo Playa aprobada por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 1 de junio de 1988 (BOC nº 116 de 12 de septiembre de 1988). No obstante, en tanto que este espacio está afectado por el hábitat *Traganum Moquini* (balancón), las propuestas que hace este Plan de Modernización están encaminadas exclusivamente a su protección y a la implantación de unas plataformas para la contemplación del Islote de Lobos, en las áreas en las que no existe este hábitat. Además, las citadas plataformas se plantean fuera de las servidumbres de tránsito y protección.

Por todo lo expuesto en los planos de ordenación del documento para su aprobación definitiva se han eliminado las áreas que se incluían en el Dominio Público Marítimo Terrestre en tanto que las propuestas normativas del plan no plantean intervenciones en el citado dominio.

Por último respecto a la consideración 8 que dice que:

“Respecto a la red de saneamiento, hay que señalar que en el Plano 1.4.7 se observa que existen redes de saneamiento, así como estaciones de bombeo y vertidos al mar, que ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, por lo que deberán contar con el correspondiente título habilitante, y en todo caso estarán sujetas a las limitaciones establecidas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas.”

Ésta ha sido resuelta mediante la incorporación de tal determinación en el apartado 6 del artículo 28 de la Normativa.

B) El contenido del segundo informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar (con REF: PLA01/15/35/0010-PLA02/01) a la documentación aportada el 18 de mayo, se estructura, al igual que el primero, en un primer apartado destinado a describir el objeto del mismo, recogiendo seguidamente en un segundo apartado con cuatro consideraciones al documento del Plan de Modernización; y finalmente un apartado tercero de conclusiones, en el que se especifica el carácter Favorable del informe, siempre que se tengan en cuenta las consideraciones establecidas en su segundo apartado.

Respecto a las **consideraciones** realizadas en el informe, sólo dos hacen necesario modificar la documentación aportada el 18 de mayo, que son el párrafo último del punto 1 y el punto 4.

A continuación se aportan, en cursiva, las consideraciones del citado informe y posteriormente la justificación de cómo se ha dado cumplimiento a la citada consideración. Respecto al último párrafo del punto 1 cabe destacar lo siguiente:

1. El ámbito del Plan de Modernización se encuentra afectado por los expedientes de deslinde siguientes, que se recogen en el apartado 2.2 de la Memoria:

- 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.

En los Planos se representan de forma sensiblemente correcta las líneas de ribera del mar, del deslinde del dominio público marítimo-terrestre y sus servidumbres de tránsito y de protección y la zona de influencia, subsanándose los errores y deficiencias detectados en el informe anterior.

En todo caso, tal como se recoge en el apartado 7 del artículo 28 de la Normativa, deberá tenerse en cuenta que: "ante cualquier desajuste en la representación de las líneas del Dominio Público Marítimo Terrestre, Servidumbres de Tránsito y Protección, prevalecerán los datos de los planos de deslinde sobre los reflejados en este Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad".

En la zona entre la Caleta y el Muelle Viejo existe un deslinde anterior a la entrada en vigor de la Ley de Costas por lo que los usos propuestos deberán respetar lo establecido por esta Ley de acuerdo con la anchura de la servidumbre de protección que corresponda en la tramitación del deslinde correspondiente. Hasta su tramitación, la anchura de la servidumbre de protección será con carácter general de 100 metros a no ser que se justifique que se dan los requisitos para la aplicación de la Disposición transitoria décima del Reglamento General de Costas.

En relación al último párrafo, hay que aclarar que **la zona que está afectada por el citado deslinde de Caleta Bristol y Muelle Viejo (OO.MM. 6 de octubre de 1970 y 28 de febrero de 1979) no afecta al ámbito de actuación del plan, por lo que el presente Segundo Plan de Modernización no establece determinaciones normativas que puedan estar condicionadas por la aplicación de la Ley de Costas en este tramo.** Así mismo en tanto que parte de esa zona está clasificada en las NNSS de La Oliva como Suelo Urbano, se ha optado por no dibujar la servidumbre de protección hasta que ésta esté habilitada por el correspondiente trámite de deslinde que debe iniciar o proponer el Ayuntamiento de La Oliva. No obstante, en relación a este tramo de costa, se ha incorporado la siguiente nota en todos los planos de ordenación:

"En la zona entre la Caleta de Bristol y el Muelle Viejo existe un deslinde anterior a la entrada en vigor de la Ley de Costa, por lo que los usos propuestos deberán respetar lo establecido por esta Ley de acuerdo con la anchura de la servidumbre de protección que corresponda en la tramitación del deslinde correspondiente. Hasta su tramitación, la anchura de la servidumbre de protección será con carácter general de 100 metros a no ser que se justifique que se dan los requisitos para la aplicación de la Disposición transitoria décima del Reglamento General de Costas."

Con estas modificaciones se entiende que se da cumplimiento a lo requerido en el citado punto del informe.

Respecto al punto 4 de las consideraciones, el citado informe especifica lo siguiente:

“4. Respecto a las redes de saneamiento, así como las estaciones de bombeo y vertidos al mar, que ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, en el escrito presentado se remiten a lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 28 de la Normativa que señala que: “las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento”. En todo caso cabe señalar que, tal como se indicaba en el informe anterior, dichas instalaciones de saneamiento deberán contar con el correspondiente título habilitante.”

En consecuencia se ha ampliado el texto normativo del apartado 6 del artículo 28 incorporando la siguiente frase señalada en negrita: **“6. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento y deberán contar con el correspondiente título habilitante.”**

Una vez efectuados estos cambios se entiende que se ha dado cumplimiento al segundo informe emitido por la **Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar.**

13.3.2 Informe emitido por el Ayuntamiento de La Oliva y consideraciones

El 15 de abril de 2015 se recibe el Informe del ayuntamiento de La Oliva que emiten el Letrado y Arquitecto que suscriben el citado informe, en cumplimiento de la Providencia del Sr. Concejal delegado de Urbanismo y Planeamiento de fecha 24 de Febrero de 2015. A continuación se transcribe en cursiva la parte del informe en el que se hacen las consideraciones a los efectos de que éstas sean incorporadas en el Plan. Para un mayor entendimiento, tras cada una de las consideraciones emitidas, se aporta una valoración de cómo se han tenido en cuenta las mismas y los documentos que se modifican, en su caso.

“(…) Analizados los documentos en cuestión se concluye que el presente informe afecta única y exclusivamente a los documentos relativos a la Memoria y a la Normativa y Fichero Urbanístico, por lo que en orden a exponer y hacer valer de manera suficiente y motivada las exigencias que, en orden al contenido de la actuación en curso de aprobación, resultan de los intereses de esta corporación, venimos a plantear las siguientes consideraciones, modificaciones y sugerencias:

*- En relación con el **Artículo 12** relativo al **Uso espacio libre**: Al referirse en los apartados 4 y 5 a los usos asociados y sus condiciones, resultaría conveniente señalar que se permitirán los aparcamientos además en superficie y no sólo bajo rasante, dado el déficit de aparcamiento existente en los ámbitos afectados.*

Se modifica el Art 12 de la normativa del presente Plan, incluyendo las consideraciones establecidas en este informe sobre el uso de aparcamiento, en el punto 1.b del mencionado artículo. Así mismo en el

fichero urbanístico de las intervenciones públicas, en los usos característicos y compatibles, se hará una remisión a los usos contemplados en el artículo 12.

*- En relación con el **Artículo 16** relativo a las **Determinaciones de especialización de usos**: Resulta conveniente señalar que en lo referente al Polígono P-10 de Geafond, que cuenta con licencia de obras para uso residencial en vigor dividida en dos fases y pendiente la segunda de ejecución, se plantea la posibilidad de segregar la parte afectada por la segunda fase a fin de que no le resulte de aplicación el Régimen de consolidación dispuesto en el artículo 44.bis 1.a) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.*

La normativa de aplicación en el polígono P-10, en todo lo que no modifique el PMM es la establecida en la “Revisión Parcial de las Normas Subsidiarias Municipales 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”, cuyo texto normativo fue publicado en el BOP nº 89 de miércoles 9 de julio de 2008. En el citado texto normativo, se aportan parámetros de parcela mínima para las tipologías edificatorias que le son de aplicación y que este PMM no modifica, ni altera; por lo que se entiende que no es necesario que el PMM establezca otra regulación distinta a la prevista en esa Revisión Parcial. No obstante, a los efectos de que no se generen dudas en cuanto a la normativa de aplicación en las parcelas en las que el PMM cambia el uso de residencial exclusivo a turístico exclusivo, Polígonos P-10 y P-3 de Geafond, se incorpora en la ficha del área AHRET de Geafond la siguiente aclaración:

“A los polígonos o parcelas del P-3 y P-10 que se ejecuten al amparo de este PMM con uso turístico, respecto a la normativa publicada en el BOP nº 89 de miércoles 9 de julio de 2008 relativo a la “Revisión Parcial de las Normas Subsidiarias Municipales 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” le serán de aplicación los parámetros urbanísticos en ésta establecidos, con las siguientes salvedades:

1.- Para la Tipología edificatoria Ciudad Jardín Aislada no le serán de aplicación los puntos 3, 4, 5 (en lo relativo al número máximo de viviendas), 10, 11 y la compatibilidad de usos establecida en citada normativa, siéndole de aplicación los usos establecidos en esta ficha. Respecto al punto 1 la mención a “Vivienda unifamiliar Aislada.” debe entenderse como “Edificación aislada”.

2.- Para la Tipología edificatoria Ciudad Jardín Agrupada no le serán de aplicación los puntos 3, 4, 5 (en lo relativo al número máximo de viviendas), 10 y la compatibilidad de usos establecida en citada normativa, siéndole de aplicación la establecida en esta ficha. Respecto al punto 1 la mención a “Viviendas adosadas y/o agrupadas” debe entenderse como “Edificación adosada y/o agrupada”.

Con esta introducción normativa en la ficha se considera que se da respuesta a esta consideración emitida por el informe del ayuntamiento.

- En relación con el **Artículo 21. Intervenciones en el espacio privado**, y en relativo al plano en el que reflejan los parámetros de aplicación a las AHET-1, se observa la existencia de error en la denominación del plano, siendo la correcta la de: **O.1.4, Intervenciones en Espacio Privado**.

Por otra parte, en el cuadro relativo a las AHET-2, se detecta la existencia de error en lo referente al parámetro de ocupación, siendo lo correcto el recogido en el siguiente cuadro:

AHET-2		PLANEAMIENTO VIGENTE	INCREMENTO PMM	TOTAL MÁXIMO
Semi-Intensiva	Edificabilidad	0,34 m ² c / m ² s	0,37 m²c / m²s	0,71 m ² c / m ² s
	Ocupación	25%	20%	45%

Dicho error figura además reproducido en la página 291 de la Memoria (Tomo I).

Se procede a corregir los datos mencionados del presente informe, tanto en el punto 6.4.2. de la memoria, como en el artículo 21 de la normativa del plan.

En relación con el **Artículo 26 Retranqueos**, en lo relativo a la posibilidad de situar edificaciones destinadas a zonas comunes o equipamientos complementarios sobre la alineación exterior u oficial, siempre que el plano de fachada que se sitúe sobre el mismo no sobrepase el 50% de la longitud total del lindero frontal que dé a la vía pública, se considera que **dichas edificaciones deberán ejecutarse en uno o dos cuerpos como máximo, no permitiéndose el adosamiento de este cuerpo a otros nuevos o preexistentes**.

Se estima incluir en el artículo 26. 1.b, de la normativa actual, las especificaciones previstas en el presente informe, respecto a que las edificaciones destinadas a equipamientos turísticos complementarios deberán ejecutarse en uno o dos cuerpos edificatorios como máximo.

No obstante, respecto a la consideración expuesta en este informe relativa a no permitir el adosamiento de este cuerpo edificatorio a otros nuevos o preexistentes, se considera que el incorporar esta determinación impediría el objetivo previsto por este plan para la mejora de la calidad de los establecimientos turísticos alojativos, ya que en muchos casos los establecimientos turísticos alojativos preexistentes carecen de la superficie de parcela necesaria para la implantación de estos equipamientos turísticos complementarios, sin que se vea mermada la superficie destinada a piscinas y jardines.

En consecuencia el PMM, en aras de mejorar los equipamientos turísticos complementarios de los establecimientos, y permitir el cambio en la modalidad de extrahotelero a hotelero, consideró la posibilidad de la ocupación de los retranqueos existentes con estas edificaciones complementarias;

teniendo en cuenta en su regulación, la definición de parámetros urbanísticos que fueran asumibles por el paisaje urbano, como fue la limitación en la ocupación de la implantación de la edificación en el lindero frontal.

Así mismo, se considera que el adosamiento a los cuerpos preexistentes de estos nuevos equipamientos para que su funcionamiento sea el deseado, en algunos casos será necesario, dada la escasa distancia que existe actualmente entre las edificaciones y los linderos frontales. Por todo lo expuesto no se da traslado de esta consideración a la normativa, además de considerar que esta determinación no tiene consecuencias nocivas para el paisaje urbano.

*En cuanto a lo dispuesto en el apartado 4) se considera que la reducción de la separación entre cuerpos de la edificación, en lugar de: “medida en horizontal de tres metros” deberá decir: **“medida en horizontal a tres metros”***

Se realiza en el artículo 26 la modificación considerada en este informe.

- En relación con el Artículo 27. Estándar de densidad de parcelas. En lo relativo a las edificaciones residenciales que se reconviertan al uso turístico, en las áreas homogéneas para la reconversión a establecimientos turísticos alojativos, en lugar de cumplir con lo establecido en el PIOF para la zona turística de Corralejo de 90 m²s/plaza, deban cumplir con el menor estándar de densidad de los siguientes:

1.- 25 m²s/plaza en Edificación extrahotelera o 35 m²s/plaza en Edificación hotelera, de conformidad con lo previsto en el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura.

2.- 60 m²s/plaza alojativa de conformidad con el artículo 5 del Decreto 10/2001, de 22 de Enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

Dicha variación, de estimarse, deberá ser corregida en dichos términos en la página 55 de la Memoria (Tomo I).

Una vez analizado este aspecto y teniendo en cuenta que uno de los objetivos del PMM es la especialización de usos hacia el turístico exclusivo, y que para ello ha previsto incentivos que viabilicen la reconversión de usos residenciales a turísticos, se considera que la determinación del estándar de densidad de 90 m²s/pl establecido por el PIOF, en algunos casos lleva consigo una reducción del número de habitantes previstos actualmente por su planeamiento vigente, por lo que la reducción de este aprovechamiento por el PMM, impediría las operaciones de reconversión pretendidas. En consecuencia se considera que la solicitud indicada en este informe es asumible por el plan, por lo que se modificará el estándar de densidad previsto por el PMM en el siguiente sentido:

Para el área homogénea de reconversión a establecimientos turísticos alojativos el estándar de densidad será el menor de aplicar: 25 m²c/plaza en Edificación extrahotelera ó 35 m²c/plaza en Edificación hotelera respecto a la edificabilidad prevista por el planeamiento urbanístico de aplicación vigente, (que igualmente es un criterio establecido por el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura), o el 60 m²s/plaza, habiéndose constatado que el criterio de 60 m²s/plaza es siempre superior al de 25 o 35 m²c/plaza.

No obstante se observa que cambiar el parámetro de 90 a 60 no tiene relevancia, ya que el de 60 nunca será de aplicación.

Así mismo este cambio en la densidad es un cambio que ya prevé la revisión del PIOF en tramitación.

Por todo lo expuesto se modifica el apartado 8, además de los apartados 7, 9 y 10 de la memoria del PMM al estar relacionados con los cálculos de población que se deriven de aplicar el estándar de densidad, así como el artículo 27 de la normativa.

- En relación con el **Artículo 43. Condiciones reguladoras de la estética exterior de las edificaciones del frente comercial**, se realizan las siguientes observaciones:

*En el punto 1 del artículo “Objeto y finalidad”, en lugar de: “se establecen las siguientes condiciones estéticas” deberá decir: “**de acuerdo a las condiciones estéticas recogidas en el presente artículo**”.*

*En el punto 2 del artículo “Ámbito de aplicación”, deberán añadirse los **Polígonos H2, H3 y P-5** (correspondientes al AHRFC-2).*

En el punto 3 del artículo “Condiciones reguladoras de la estética exterior de la edificación”, deberán modificarse los siguientes apartados:

b. Cubiertas: Se sugiere la siguiente redacción:

1. Por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general, las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir, respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios, con una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

b) Los remates de cajas de escaleras, depósitos y otras instalaciones, que deberán tener una altura libre interior 2,20 m como máximo, no pudiendo ocupar más del 10% de la planta de cubiertas, debiendo además, quedar por debajo del plano de vertientes de cubierta.

2. Además de las anteriores, se podrá admitir la construcción de barandillas y antepechos que no tendrán como máximo una altura de 1,20 m sobre el nivel del suelo acabado.

3. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos y acondicionamiento de aire, con las alturas, que en orden a su correcto funcionamiento, determinen las normas sectoriales correspondientes.

c. Fachada: Se sugiere la corrección del párrafo 5º en los siguientes términos:

-Donde dice “(Apartado 3 Carpinterías y barandillas)”, deberá decir: “(Apartado d Carpinterías y barandillas)”.

d. Carpinterías y barandillas: Se sugiere la corrección en los siguientes términos:

-Donde dice “Las carpinterías de puertas, ventanas y demás huecos se realizarán en PVC o aluminio, en la gama de grises, no permitiéndose acabados brillantes ni colores vivos” deberá decir: “Las carpinterías de puertas, ventanas y demás huecos se realizarán en PVC o aluminio, en colores oscuros y mates, no permitiéndose acabados brillantes ni colores vivos”.

-Donde dice “Se autorizan las barandillas de metal lacado en blanco, aluminio o acero inoxidable en su propio color (...)”, deberá decir: “Se autorizan las barandillas de metal lacado en colores oscuros, similares de los de las carpinterías del local, aluminio o acero inoxidable en su propio color (...)”.

e. Instalaciones en fachada: Se sugiere la corrección en los siguientes términos:

-Donde dice “Las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores no podrán sobresalir más de 30 centímetros (20 cm en las NNSS) del plano de fachada exterior (...)”, deberá decir: “Las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores no podrán sobresalir más de 30 centímetros (20 cm en las NNSS) del plano de fachada exterior, debiendo quedar convenientemente ocultas a la vista (...)”.

f. Toldos: Se sugiere la corrección en los siguientes términos:

-Donde dice “i. Sean extensibles, de lona natural o plastificada, sujetos a la fachada y con un vuelo máximo permitido de 3,00 metros o la alineación exterior, ya que en ningún caso está permitido invadir el espacio público”, deberá decir: “i. Sean extensibles, de lona natural o plastificada, sujetos a la fachada y con un vuelo máximo permitido de 3,50 metros hasta la alineación exterior, no estando permitido invadir el espacio público”.

-Donde dice “ii. No se permite la colocación de pilares o patas para el sostenimiento de los toldos, estos deben ser volados. El punto más bajo será de 2,25 metros medidos desde el solado. No se permite colgar ningún elemento separador de ellos”, deberá decir: “ii. No se permite la colocación de pilares o patas para el sostenimiento de los toldos, estos deben ser volados y anclados a la fachada. El punto más bajo será de 2,30 metros medidos desde el solado. No se permite colgar ningún elemento separador de ellos”.

g. Pérgolas: Se sugiere la corrección en los siguientes términos:

-Donde dice “v. El punto más bajo del plano superior estará a 2,25 metros sobre el suelo terminado”, deberá decir: “v. El punto más bajo del plano superior estará a 2,25 metros sobre el suelo terminado”.

h. Cartelería: Se sugiere la corrección en los siguientes términos:

-Donde dice “i. Su altura no podrá exceder 0,80 metros”, deberá decir: “i. Su altura no podrá exceder de 2/3 de la altura del dintel y deberá situarse como mínimo a 2,25 metros sobre la acera, no pudiendo en ningún caso, tener una altura mayor a 80 centímetros”.

-Donde dice “ii. La longitud máxima de la superficie publicitaria será la equivalente a un tercio (1/3) de la longitud de la fachada”, deberá decir: “ii. La longitud máxima de la superficie publicitaria será la equivalente a un medio (1/2) de la longitud de la fachada”.

-Donde dice “iii. Podrá ir en piedra, metal o materiales del tipo PVC, metacrilato o similar”, deberá decir: “iii. Podrá ir en piedra, metal o materiales del tipo PVC, metacrilato o similar, siempre y cuando se garantice la durabilidad del mismo”.

-Donde dice “vi. Se admite iluminación puntual hacia el rótulo pero no se admiten carteles luminosos o rótulos de neón”, deberá decir: “vi. Se admite iluminación puntual hacia el rótulo mediante luminarias superiores o mediante iluminación indirecta, así como los letreros luminosos contruïdos en forma de cajón, con materiales translúcidos, acrílicos, plásticos o similares, pero no se admiten los rótulos de neón”.

-Donde dice “vii. No se admitirán vallas publicitarias, ni carteles en coronación de edificios, sólo se autorizará un rótulo en cada fachada de edificio”, deberá decir: “vii. No se admitirán vallas publicitarias, ni carteles en coronación de edificios, sólo se autorizará un rótulo por local en cada fachada de edificio”.

- En relación con el **Artículo 44. Condiciones reguladoras de la estética exterior de los establecimientos comerciales y del uso de terraza y zonas privadas con actividad comercial**, se realizan las siguientes observaciones:

1. Paravientos.

3. Rótulos: Se sugiere la corrección en los siguientes términos:

-Donde dice “a. (...) haciéndolos coincidir con el ancho de los huecos y con una altura máxima de 50 centímetros, en color y tipografías homogéneos (acorde con la carpintería). (...)”, deberá decir: “a. (...) haciéndolos coincidir con el ancho de los huecos, no pudiendo tener una altura de más de 50 centímetros ni de más de 2/3 de la altura entre el dintel de la carpintería y la cara inferior del forjado de dicha plantas, en color y tipografías homogéneos (acorde con la carpintería). (...)”.

-Donde dice “b. (...) y no podrá sobresalir más de 60 centímetros de la fachada del local”, deberá decir: “b. (...) y no podrá sobresalir más de 60 centímetros de la fachada del local, debiendo quedar retranqueado de la proyección vertical sobre la acera un mínimo de 35 centímetros”.

-Donde dice “d. Se admiten rótulos en banderola, con un vuelo máximo de 50 centímetros desde el plano de fachada y una altura máxima de 30 centímetros. Deberán estar colocados a una altura libre mínima de 2,25 metros medidos desde la rasante de la acera. Se podrán autorizar rótulos de mayores dimensiones para una mejor localización de determinados locales (p.e. farmacias). No se permitirá más de un banderín por cada fachada del local al que se refiera y, exclusivamente, se colocarán en planta baja, haciendo referencia únicamente a la actividad y nombre del establecimiento, sin incorporar elementos publicitarios”, deberá decir: “d. Se admiten rótulos en banderola, perpendiculares a fachada, con un vuelo máximo de 60 centímetros desde el plano de fachada y una altura máxima de 50 centímetros y 2/3 de la anchura entre el dintel de la carpintería y la cara inferior del forjado de la planta. Deberán estar colocados a una altura libre mínima de 2,30 metros medidos desde la rasante de la acera. Se podrán autorizar rótulos de mayores dimensiones para una mejor localización de determinados locales (p.e. farmacias). No se permitirá más de un banderín por cada fachada local y, exclusivamente, se colocarán en planta baja, haciendo referencia únicamente a la actividad y nombre del establecimiento, sin incorporar elementos publicitarios”.

4. Medidas de calidad de elementos de mobiliario urbano autorizados (deberá tenerse en cuenta la Normativa Municipal vigente den los siguientes términos):

-Los elementos de mobiliario urbano tales como mesas, sillas, sombrillas, calentadores verticales de gas, etc, de uso de los establecimientos de restauración, deberán estar a lo dispuesto en la Normativa Municipal de aplicación, en concreto ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA PARA EL TRATAMIENTO DE FACHADAS, OCUPACIÓN DE SUELO PARA USO PÚBLICO CON FINALIDAD LUCRATIVA Y OTRAS PARTICULARIDADES DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES MERCANTILES EN EL MUNICIPIO DE LA OLIVA, con publicación de su normativa íntegra en el BOP nº 62 de fecha 14/05/2012 o normativa que lo sustituya.

5. Materiales fachada: Se sugiere la corrección en los siguientes términos:

-Donde dice “c) Se desaconseja el uso del fibrocemento y otros materiales perecederos; se autorizan sin embargo las pérgolas en las terrazas, realizadas con piezas de hormigón y madera”, deberá quedar corregido por: “c) Quedará prohibido el uso del fibrocemento y otros materiales perecederos de similares características; se autorizan sin embargo las pérgolas en las terrazas, realizadas con piezas de hormigón y madera”.

7. Toldos: Se sugiere la corrección en los siguientes términos:

Donde dice “Serán extensibles, sujetos a la fachada, de lona, debiendo coincidir el color con el de las franjas laterales y de cornisa de la edificación, recordándose que han de ser en colores ocres, beige y/o terrosos. No

se admitirán toldos de tipo fijo y tendrán que ser iguales en toda la edificación. Se prohíbe la colocación de publicidad en los mismos”, deberá quedar corregido por: “Podrán ser extensibles o fijos, sujetos a la fachada, de lona, recordándose que han de ser en las dimensiones máximas y colores los que fija la Ordenanza correspondiente (BOP nº 62 de fecha 14/05/2012). Tendrán que ser iguales en toda la edificación. Se prohíbe la colocación de publicidad en los mismos”.

9. Cerramiento de solares: *Se sugiere la corrección en los siguientes términos:*

-Donde dice “Será obligatorio el cerramiento de solares no edificadas con muros enfoscados y pintados en tonos tierra”, deberá decir: “Será obligatorio el cerramiento de solares no edificadas con muros enfoscados y pintados en tonos tierra. Su altura no podrá ser superior a 1,20 metros en el perímetro de la parcela, pudiendo complementarse con elementos no diáfanos (celosías, etc) hasta una altura de 2,60 metros en la zona de barlovento y con mallas metálicas o de pvc, hasta esa misma altura en el resto”.

- En relación con el Artículo 45. Condiciones reguladoras de la estética exterior de los establecimientos comerciales y del uso de terrazas y zonas privadas con actividad comercial, *se realizan las siguientes observaciones:*

Toldos: *Se sugiere la corrección en los siguientes términos:*

-Donde dice “a) Como norma general, los establecimientos comerciales con terraza propia que no esté cubierta por porches podrán colocar toldos”, deberá decir: “a) Como norma general, los establecimientos comerciales con terraza propia que no esté cubierta por porches podrán colocar toldos fijos o móviles”.

Mobiliario : *Se sugiere la inclusión del siguiente apartado:*

Los elementos de mobiliario urbano tales como mesas, sillas, sombrillas, calentadores verticales de gas, etc, de uso de los establecimientos de restauración, deberán estar a lo dispuesto en la Normativa Municipal de aplicación, en concreto ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA PARA EL TRATAMIENTO DE FACHADAS, OCUPACIÓN DE SUELO PARA USO PÚBLICO CON FINALIDAD LUCRATIVA Y OTRAS PARTICULARIDADES DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES MERCANTILES EN EL MUNICIPIO DE LA OLIVA, con publicación de su normativa íntegra en el BOP nº 62 de fecha 14/05/2012 o normativa que lo sustituya.

En relación a las modificaciones solicitadas por el informe respecto a los artículos 43, 44 y 45 de la normativa sometida a información pública, se considera adecuado que los mencionados artículos se extraigan de la normativa y formalicen un anexo específico denominado “ ANEXO DE CONDICIONES ESTÉTICAS”, compuesto por dos artículos: el primero, traslación del artículo 43 con las matizaciones consideradas por el informe recibido del Ayuntamiento de La Oliva, denominado “*Condiciones reguladoras de la estética exterior de las edificaciones del frente comercial de la Avenida Nuestra*

Señora del Carmen” y el segundo artículo “Condiciones reguladoras de la estética exterior de los establecimientos comerciales y del uso de terraza y zonas privadas con actividad comercial “ producto de refundir los artículos 44 y 45 con las modificaciones y matizaciones solicitadas por el mencionado informe.

-En cuanto a la Ficha urbanística **07: AREA DE REHABILITACION, REGENERACION Y RENOVACION TURISTICA (AHRET GEFOND)**:

-En lo relativo al polígono P-2, se observa un error al señalar la edificabilidad correspondiente al **Polígono P.2.2** (señalado erróneamente como el primero de los P.2.3), que en lugar de contar con una edificabilidad de 0.216 m²c/m²s, le corresponde una edificabilidad de **0.256 m²c/m²s** siendo la edificabilidad final propuesta la de **0.406 m²c/m²s**. Dicho error figura además reproducido en las páginas 245, 246 y 296 de la Memoria (Tomo I).

Al respecto, se considera que no procede modificación alguna ya que este error no se haya en el documento expuesto a información pública.

-Se observa además, en relación con el **Polígono 10** de Geafond, la existencia de error en la edificabilidad inicial al consignarse un 0.37 m²c/m²s, siendo la correcta de **0.37 m²c/m²s**, siendo la edificabilidad final propuesta la de **0.522 m²c/m²s**. Dicho error figura además reproducido en la página 247 y 297 de la Memoria (Tomo I).

-En cuanto a la AHRFC-1 señalada en la **página 298** de la Memoria, se observa error en la denominación de los cuadros indicativos de la misma.

En referencia a estos dos errores materiales del documento, se procede a su modificación en los términos expuestos.

-En cuanto al Apartado 11 del TOMO I (MEMORIA) relativo a las **ALTERACIONES DE LAS DETERMINACIONES URBANISTICAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LA OLIVA**, introducido conforme a la Iniciativa planteada por parte de esta Corporación en base al escrito firmado con fecha 28 de Enero de 2.015 y denominado **PROPUESTA DE PERMUTA DE ESPACIO LIBRE UBICADO EN EL POLIGONO T DEL SAU PA-1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LA OLIVA A INCLUIR EN LA 2ª FASE DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD TURISTICA DE CORRALEJO (MUNICIPIO DE LA OLIVA, FUERTEVENTURA)**, se plantea la supresión del mismo por, entre otros, los motivos que a continuación se señalan:

1.- Falta de deslinde del sistema de ESPACIOS LIBRES ubicado en el **POLÍGONO T** del Sector de **SUELO APTO PARA URBANIZAR SAU-PA-1** con considerables diferencias entre la superficie que figura en el Plan Parcial y la superficie real de la misma.

2.- Inviabilidad de adquisición de la **parcela situada en la C/Anzuelo, Finca Registral nº 24.384**, por permuta o expropiación en el momento actual.

3.- Falta de idoneidad de la PARCELA P-11 DEL POLIGONO 2 DEL SAU-PA-2 (Finca registral nº 23.643) por imposibilidad de depuración de la situación jurídica de la misma ante la existencia de numerosas cargas.

*Por dichos motivos, tanto la alteración de las Normas Subsidiarias municipales en orden a la clasificación de la parcela sita en la C/ Anzuelo como Suelo Urbano No Consolidado, como la **ACTUACION DE DOTACION ESPECIFICA ADE-1** deben ser suprimidas del Documento.*

Ante el pronunciamiento expreso por parte de la Corporación Municipal de la imposibilidad de llevar a cabo la Iniciativa planteada por la misma; Iniciativa de la cual deriva la propuesta de ordenación **ACTUACION DE DOTACION ESPECIFICA ADE-1**, así como las justificaciones, consideraciones y determinaciones que le dan cobertura en todo el cuerpo documental; y en tanto que la supresión de esta actuación específica no altera el modelo propuesto, ni los criterios de ordenación, ni los parámetros urbanísticos; se procede a la modificación en la Memoria, Normativa, Fichero Urbanístico, Planos y Estudio Económico Financiero de todo aspecto derivado de dicha petición.

13.3.3 Informes emitidos por la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial y consideraciones:

La Dirección General de Ordenación del Territorio emite informe jurídico, técnico y ambiental al documento sometido a información pública por resolución del Director General de Ordenación del Territorio nº 29 de 2 Febrero de 2015 (BOC nº 25 de 6 de febrero de 2015)

A continuación se aportan las consideraciones vertidas en los distintos informes, así como las justificaciones y cambios que se generan en el documento a raíz de los mismos.

I. INFORME JURÍDICO

El **informe Jurídico** emitido el **10 de abril de 2015** por la Dirección General de Ordenación del Territorio de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial comienza, en sus antecedentes, haciendo un análisis del Plan de Modernización, describiendo los hitos jurídicos acontecidos hasta la fecha del referido informe. Posteriormente hace una descripción del contenido del documento, comenzando por las intervenciones en el espacio público y continuando con las intervenciones en el espacio privado y finalmente menciona los documentos que contiene el Plan de Modernización.

Continúa haciendo mención a la Resolución del Director General de Ordenación del Territorio nº 29 de 2 de febrero de 2015 por la que se somete el expediente a información pública y cooperación

administrativa, enumerando las Administraciones Sectoriales consultadas y resumiendo sucintamente el contenido de aquellas que han emitido informe.

El apartado II “CONSIDERACIONES JURÍDICAS”, define con carácter previo el régimen jurídico de los Planes de Modernización y a continuación recoge las determinaciones respecto al planeamiento territorial y urbanístico en lo que concierne al 2º Plan de Modernización de Corralejo.

La Consideración Jurídica Segunda se refiere a “*cuestiones documentales, de procedimiento y competencia*”, y la tercera a la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica distinguiendo un total de 8 apartados con las consideraciones.

A partir de la consideración jurídica cuarta se procede a entrar en el análisis del documento. Para una adecuada comprensión del contenido del informe y de su estudio, se transcriben literalmente y en cursiva cada uno de los apartados del informe que requieran de consideraciones a tener en cuenta en el documento, las cuales se exponen a continuación de la transcripción literal.

“....Con carácter general debe actualizarse el marco normativo, específicamente ha de corregirse la legislación relativa a Telecomunicaciones de conformidad con lo señalado en el informe de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones emitido en sentido condicionado a la corrección de los errores materiales indicados, en el Tomo I de la Memoria Apartado 2.2.k) y 2.2.y) , la Ley General de Telecomunicaciones actualmente en vigor es la Ley 9/2014, de 9 de mayo....”

Este error material, también puesto de manifiesto en el informe emitido por la Dirección General de Telecomunicaciones, ya ha sido subsanado tanto en la Memoria (apartado 2.2. de legislación sectorial) como en el artículo 13 de la Normativa.

“.... Sobre las áreas de renovación, debe corregirse lo especificado en la página 19 de la Memoria, ya que se menciona Varadero-Playa de la Arena, en Tenerife como el núcleo objeto del documento y no Corralejo...”

Se corrige el citado error material en el apartado 1.2 de la memoria del PMM.

En lo que respecta al estudio y adecuación a la capacidad turística respecto al PIOF y el cumplimiento de los estándares de densidad, y a la justificación del cumplimiento de las determinaciones del artículo 34 del TRLOTENC y del artículo 32 de acuerdo con la modificación operada en el mismo por el artículo 9 de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales, el informe se remite “ *...a lo que se señale en el análisis técnico respecto a su cálculo.*”

Respecto a este aspecto el informe técnico no hace ninguna consideración que tenga que tenerse en cuenta.

...Se debe aclarar lo especificado en la página 242 de la Memoria de ordenación cuando señala “ Por ello estos incrementos también serán de aplicación a las parcelas sin edificar calificadas con uso turístico y con autorizaciones previas concedidas”.

Respecto a esta consideración, el informe técnico de la Dirección General de Ordenación del Territorio en el punto 13.10 de las conclusiones relativo a “Respecto a las intervenciones en el espacio privado” hace la siguiente consideración. *“Se debe explicar o ampliar la definición de las áreas homogéneas que cuenten con parcelas vacantes, es el caso de: AHET-3 con el polígono 15 y 17 y AHRET, en concreto en el polígono 3 y parte del polígono 10 y en Corralejo Playa, la manzana T”.*

En este sentido se ha incluido tanto en la memoria, normativa y fichero urbanístico la justificación de que dentro de los objetivos de las áreas homogéneas se incluyen, además de los incentivos para la renovación de los establecimientos turísticos existentes, la recualificación del ámbito turístico de Corralejo mediante la renovación del espacio urbano. Por ello estos incrementos también serán de aplicación a las parcelas sin edificar calificadas con uso turístico y con autorizaciones previas concedidas.

“Respecto a la normativa

Señalan el artículo 3.4 y el artículo 42 de la normativa lo siguiente:

Artículo 42. Incorporación de las modificaciones en los instrumentos de ordenación:

1. En consonancia con lo establecido en el artículo 7 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística, las nuevas determinaciones establecidas en este Plan de Modernización deberán incorporarse a los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico pertinentes como alteración de los mismos, en el momento en que se lleve a cabo la siguiente revisión o modificación de los mismos.

“Se considera debe corregirse esta redacción, (recoge el contenido del derogado artículo 15 de la Ley 6/2009) en los términos de la nueva regulación, ya que el artículo 7 lo que señala es 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, y en los términos de la Disp. Ad. Novena de la Ley 14/2014 “Aprobado por el Gobierno de Canarias un plan o programa específico de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector turístico, el planeamiento general deberá incorporar sus determinaciones en la primera revisión general o de la ordenación pormenorizada que se efectúe del mismo”.

Se ha eliminado el artículo 3.4 de la normativa y sustituido el contenido del artículo 42, ahora artículo 44, por lo dispuesto en la Disposición Adicional Novena de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales”.

“...Si bien se considera adecuado que se establezcan unas Condiciones reguladoras de la estética exterior de las edificaciones del frente comercial, recogidas en los artículos, 43 y siguientes de la normativa, estas

determinaciones son propias de las ordenanzas Municipales de Edificación que tienen por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles. (art. 40 TRLOTENC), por ello no pueden formar parte de las normas de ordenación”.

Las condiciones estéticas de las edificaciones se han recogido en un “Anexo de condiciones estéticas” a la Normativa.

El informe jurídico, realiza a continuación un análisis exhaustivo sobre la Actuación de Dotación Específica contemplada en el documento sometido a información pública exponiendo los requisitos, tanto de carácter sustantivo como formal, a cumplimentar para que la misma sea viable.

Tal y como detalladamente se explica en la propuesta de intervención de la Memoria: punto 6.3.1 “...modificaciones generadas a la propuesta de ordenación a raíz del proceso de información pública...”

Esta actuación de dotación planteaba la sustitución del espacio libre ubicado en el polígono T del Sector SAU PA-1 de las Normas Subsidiarias de la Oliva, por las parcelas P-11, del polígono 2 del Sector SAU PA-2, en el ámbito de Geafond y la parcela B, que corresponde a una parcela sobrante, ubicada en la calle Anzuelo, entre los Sectores SAU PA-1, SAU-3 y SAU-AC, que está sin calificar por las NNSS de La Oliva.

Del informe recibido por el Ayuntamiento de La Oliva respecto a la actuación de dotación y por las razones que en dicho informe se exponen, se ha procedido a eliminar dicha Actuación de Dotación Específica, debido a su inviabilidad; por lo que ninguna consideración se hace en este aspecto al informe jurídico.

“ ...Con respecto al estudio económico-financiero, el TOMO IV del Plan que contiene PROGRAMA DE ACTUACIÓN, la dimensión temporal de la programación se estructura definiendo tres etapas de cuatro años cada una, agrupándose las intervenciones en el espacio público en tres sistemas: viario de conexión, sistema costero y sistema de espacios libres y , el ESTUDIO ECONÓMICO de las intervenciones en espacio público que asciende a **13.311.888,53 €, de los que el 62% corresponde a las intervenciones sobre el sistema de espacios libres, el 36% al sistema viario de conexión, el 2% restante al sistema costero.**

o Programa de Actuación, en el cual se establecen los plazos, etapas y previsiones específicas de las intervenciones a ejecutar por el Plan, de tal forma que se plasmen los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo para todo el territorio comprendido en su ámbito de ordenación.

o Estudio Económico, en el que se propone una evaluación monetaria, de la ejecución de las acciones e inversiones propuestas, mediante una adecuada estimación de costes, coeficientes, módulos, presupuestos y valoraciones.

o **Estudio Financiero**, en el que se determinan el carácter público o privado de las inversiones a realizar para la gestión y ejecución de las previsiones del Plan, así como, proponer cuáles pueden ser las fuentes de financiación disponibles.

o **Informe de Sostenibilidad Económica**, en el que se analiza el impacto de las intervenciones sobre las haciendas públicas afectadas por su implantación y mantenimiento”.

Las definiciones contenidas en el apartado 1.3 del Estudio Económico-financiero se considera que **deberían formar parte de un anexo a la normativa, o valorar si estas definiciones deben formar parte del documento**, ya que se trata de conceptos determinantes para la aplicación de la misma, en caso contrario deberían eliminarse o señalar su interés para el estudio realizado, por ejemplo, contiene definiciones tales como:

- Renovación edificatoria turística: actuación que tiene por objeto el incremento de la calidad de los establecimientos turísticos. Podrá realizarse mediante la rehabilitación de la edificación existente (rehabilitación total o rehabilitación parcial), o por sustitución, con o sin traslado.
- Equipamiento turístico complementario: el conjunto de edificios, instalaciones y locales y con aprovechamiento lucrativo, que proporcionan servicios complementarios al alojamiento turístico. Usualmente integran los dedicados a usos y actividades de espectáculo, ocio y esparcimiento, actividades deportivas-turísticas, congresos y convenciones y similares.

En el estudio económico financiero se ha incorporado en el punto 1.3 la remisión a los artículos de la Ley de donde se extraen las definiciones incorporadas, por lo que no se considera necesario que las mismas formen parte de la normativa.

El informe de sostenibilidad incorporado concluye: En base a la programación y los datos manejados, así como de la estimación de los ingresos y gastos, se tiene que el modelo planteado es sostenible en términos económicos. Mediante la estimación presupuestaria y financiera, se puede concluir que la propuesta realizada es sostenible económicamente, tanto en lo que concierne a las actuaciones previstas como en lo relativo a la programación de las mismas.

Todo lo anterior sin perjuicio de la obtención de recursos financieros de otras administraciones.

*Es un estudio que afecta a la Hacienda municipal, en este caso su análisis desprende resultados positivos, pero de acuerdo con el artículo 15.4 del Texto Refundido 2/2008, de 20 de junio, en su actual redacción conforme a la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, en relación con el artículo 11.5 del TRLOTENC y 41.3 del Reglamento de Procedimientos , aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo requiere el **pronunciamiento del Ayuntamiento de la Oliva**.*

En el ámbito de los Planes de Modernización, esta exigencia legal viene a traducirse en la necesidad de que se incorpore en estos instrumentos de planeamiento un informe o memoria de sostenibilidad económica para evaluar “el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la

prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

La no previsión de este contenido en el Plan de Modernización, supone contravenir uno de los aspectos que comporta la necesidad de cooperación interadministrativa de actuaciones con relevancia territorial, tal es que en el documento que finalmente se apruebe “sólo podrán contenerse previsiones que comprometan la realización efectiva de acciones por parte de otras Administraciones, en el ámbito de sus respectivas competencias, si éstas hubieran prestado expresamente su conformidad”.

De forma más precisa el apartado 3º del artículo 41 Reglamento de Procedimiento, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, dispone la necesidad de conformidad expresa – en el caso que nos ocupa por parte del Ayuntamiento pertinente – respecto a la incorporación en el documento del Plan, “.. de las previsiones que comprometan la realización efectiva de acciones por parte de otras Administraciones, en el ámbito de sus respectivas competencias.”

Conforme al Programa de Actuación planteado en este PMM, tal como se detalla en el Tomo IV del Estudio Económico Financiero, se ha estimado en torno a 13,1 millones de euros el total de las actuaciones públicas propuestas, a ejecutar en un periodo de 12 años (1er cuatrienio 3,5 millones; 2º c. 4,8 millones; 3er c. 4,8 millones).

En este sentido, se le aportará al ayuntamiento el Tomo IV relativo al Estudio Económico Financiero, del documento para su aprobación definitiva, a los efectos de que presten conformidad a las previsiones presupuestarias en relación a las actuaciones públicas que le comprometan.

*“Asimismo, señala la Ley de modernización turística de Canarias, que estos Planes han de contener un sistema de indicadores que permita seguir periódicamente su ejecución (lo remite a desarrollo reglamentario), señalando que el Plan debe definir para que lleve a cabo su ejecución y seguimiento, de común acuerdo con el Ayuntamiento en cuestión **el órgano y la forma de gestión**. Debe especificarse este extremo.”*

En este aspecto, se ha incluido el siguiente artículo:

“Artículo 41. Órgano y forma de gestión.

El Ayuntamiento de Corralejo asumirá la gestión del 2º Plan de Modernización de Corralejo, encargándose de su gestión y ejecución, de forma directa o en su caso mediante el órgano que se designe al efecto”.

*“**Informes sectoriales**, de acuerdo con lo señalado condicionan el contenido del documento, los informes que por su carácter de vinculantes deban de ser tenidos en cuenta en los términos de su regulación sectorial específica, y su vinculación cuando determinan cuestiones de legalidad, así lo señalado por el Ministerio de Fomento, la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y demás informes mencionados, con el carácter con el que han sido emitidos, así el del Consejo Insular de aguas de Fuerteventura que no señala determinaciones vinculantes, pero sí recomendaciones o aclaraciones.”.*

Respecto a los informes sectoriales, se han efectuado las consideraciones oportunas a las Administraciones Sectoriales que han emitido informe.

II. INFORME TÉCNICO

El 13 de abril de 2015 se emite **Informe técnico** por la Dirección General de Ordenación del Territorio de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, del Gobierno de Canarias.

A continuación se reproduce en cursiva, con un tamaño de fuente menor y entrecomillado el contenido de las conclusiones del Informe. Seguidamente aparece con tipología normal, la contestación y justificación a las observaciones recogidas en el mismo:

13. CONCLUSIONES

Visto el documento técnico del Informe de Sostenibilidad y el Segundo Plan de Modernización, Mejora de la competitividad de Corralejo, término municipal de La Oliva, isla de Fuerteventura, se deben corregir o subsanar las siguientes cuestiones respecto a:

13.1 Respecto al planeamiento vigente

- *La Modificación Parcial de las NNSS de La Oliva en el ámbito de Geafond, concretamente la aprobada en fecha 30 de noviembre de 2007, tiene su justificación en la suscripción de 3 convenios urbanísticos de gestión celebrados entre el Ayuntamiento de La Oliva y los propietarios/ promotores de los suelos afectados por dicha modificación; a los efectos de comprobar que las obligaciones dimanantes de dichos convenios han sido debidamente cumplidas por ambas partes, y por lo tanto no ha lugar a exigencias de responsabilidad patrimonial de ningún tipo, deben revisarse las estipulaciones de contenido normativo que se recojan en los mismos.*
- *Incluir en el apartado de planeamiento vigente del SAU PA-2 Geafond (4ª y 5ª etapa), la referencia a los tres convenios referidos al sector, para mayor claridad del apartado de planeamiento vigente del SAU PA-2 Geafond.*

En el apartado 2.3.2 de la memoria del plan, relativo al “Planeamiento Urbanístico”, se incorpora un extenso análisis de los cinco convenios suscritos y vinculados a 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” a tenor de lo cual se concluye que: *“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.”*

Con este análisis se considera subsanada estas consideraciones del informe.

13.2 Respecto al ámbito de actuación

- *En cuanto a la inclusión de la parcela B en el ámbito de actuación, y que forma parte de la propuesta de Actuación de Dotación Específica ADE-1, se realizan las consideraciones en el apartado 5.8.3 de la ADE-1 de este informe técnico.*

En el informe emitido por el ayuntamiento de La Oliva al trámite de información pública del PMM, se expone la inviabilidad de la Actuación de Dotación Específica, así como la permuta planteada, por los motivos que a continuación se transcribe:

“1.- Falta de deslinde del sistema de ESPACIOS LIBRES ubicado en el POLÍGONO T del Sector de SUELO APTO PARA URBANIZAR SAU-PA-1 con considerables diferencias entre la superficie que figura en el Plan Parcial y la superficie real de la misma.

2.- Inviabilidad de adquisición de la parcela situada en la C/Anzuelo, Finca Registral nº 24.384, por permuta o expropiación en el momento actual.

3.- Falta de idoneidad de la PARCELA P-11 DEL POLIGONO 2 DEL SAU-PA-2 (Finca registral nº 23.643) por imposibilidad de depuración de la situación jurídica de la misma ante la existencia de numerosas cargas.

*Por dichos motivos, **tanto la alteración de las Normas Subsidiarias municipales en orden a la clasificación de la parcela sita en la C/ Anzuelo como Suelo Urbano No Consolidado, como la ACTUACION DE DOTACION ESPECIFICA ADE-1 deben ser suprimidas del Documento.**”*

En consecuencia, y en lo relativo al ámbito de actuación, en el punto 6.1 de la memoria del PMM, se dejará constancia que tras la información pública del plan esta parcela debe ser excluida del ámbito de actuación de la propuesta de ordenación del plan y se incorporará en la memoria un punto el “6.3.1

Modificaciones generadas en la Propuesta de Ordenación a raíz del proceso de información pública” en el que se explicará los cambios que operan sobre el ámbito de actuación. Así mismo se elimina de la memoria del plan el anexo de la propuesta de permuta del ayuntamiento de La Oliva.

Por todo lo expuesto, las consideraciones indicadas en el punto 5.8.3 del informe técnico, no tienen razón de ser, en tanto que se refieren a correcciones al documento que ya no van a estar incluidas.

13.3 Respetto al estándar de densidad

- *Se sugiere recoger en la normativa, en su artículo 27. “Estándar de densidad de parcelas”, la determinación respecto al límite mínimo de 60 metros cuadrados por plaza, de la Ley 2/2013, aunque se adopte el de 90 m² s/plaza. En relación a la revisión PIOF, actualmente en trámite, se establecen estándares de 35 m² por plaza para modalidad de Hotelero y de 25 m² por plaza para Extrahotelero, siguiendo otra línea más acorde con el modelo insular del resto de las islas y la nueva legislación.*

Una vez analizada la sugerencia al artículo 27 se observa que la redacción que se aportó en el documento expuesto al público sólo contemplaba los estándares de densidad de los establecimientos turísticos que podían acogerse a los incentivos del artículo 12 de la Ley 2/2013 y el estándar de densidad de las edificaciones o parcelas que se reconvertían al uso turístico en el área Homogénea de Reconversión a Establecimientos Turísticos Alojativos (AHRET), sin especificar cuál era el estándar de densidad que se debe usar en los establecimientos turísticos alojativos que no puedan acogerse a los incentivos de densidad establecidos en la Ley y en las parcelas vacantes que actualmente carecen de edificación turística. Esto unido a las consideraciones emitidas en el informe del ayuntamiento respecto a este artículo en el que se sugería que, para viabilizar las operaciones de reconversión al uso turístico de las edificaciones residenciales en el (AHRET), se modificaran los estándares definidos de 90 m²s por los siguientes:

“(…) cumplir con el menor estándar de densidad de los siguientes:

1.- 25 m²/plaza en Edificación extrahotelera o 35 m²/plaza en Edificación hotelera, de conformidad con lo previsto en el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura.

2.- 60 m²s/plaza alojativa de conformidad con el artículo 5 del Decreto 10/2001, de 22 de Enero, por el que se regulan los estándares turísticos.”

Hace que se hayan analizado las consecuencias de modificar los parámetros de densidad establecidos en el documento expuesto al público por los sugeridos en el informe del ayuntamiento, concluyéndose que para viabilizar las operaciones de reconversión de edificaciones residenciales a turísticas, así como las operaciones de renovación de establecimientos turísticos de alojamiento que no pueden acogerse a los incentivos de la Ley el estándar de densidad de 90 m²s de solar por plaza dificultaría estas

acciones, en tanto que en algunos casos este estándar disminuiría el aprovechamiento consolidado de las edificaciones existentes al disminuir su capacidad alojativa. En consecuencia se estima adecuado reconsiderar los estándares establecidos en el documento de información pública y modificarlo en el sentido expuesto por el informe del ayuntamiento, con la salvedad que para las AHRET la edificabilidad máxima que se considere para aplicar el estándar de los 25 m² construidos por plaza para extrahotelero y 35 m² construidos por plaza para hotelero debe ser la de partida, es decir la del planeamiento urbanístico de base, sin considerar el incremento de edificabilidad previsto por el PMM. De esta manera no se produce un perjuicio para los particulares y la capacidad de población del ámbito no se ve sustancialmente modificada.

En coherencia con lo expuesto, se establece igualmente en el Área Homogénea de Establecimientos Turísticos Alojativos (AHET), para los establecimientos turísticos alojativos que no puedan acogerse a los incentivos de densidad de la Ley y las parcelas vacantes los estándares anteriormente indicados.

Así mismo hay que tener en cuenta que los estándares de superficie construida mínima por plaza (de 25 para extrahotelera y 35 para hotelera) y el estándar de 60 m² de solar por plaza, son los estándares mínimos exigidos por el PIOF en el artículo 74 de Ordenación de las zonas turísticas, por lo que se considera que esta modificación no implica un incumplimiento categórico del PIOF, sino que modula los estándares establecidos para la zona de Corralejo en beneficio de las operaciones de renovación y rehabilitación de la Zona turística.

De tal manera y en base a lo expuesto, se ha reconsiderado la redacción del artículo 27, cuyas determinaciones inciden en la capacidad de población prevista por el PMM por lo que se hace necesario analizar nuevamente los puntos de la memoria que justifican la capacidad de población así como la suficiencia de los espacios libres públicos con los límites impuestos legalmente. Así pues se modifican los puntos 7, 8, 9 y 10 de la memoria del PMM.

13.4 Respecto a las alternativas en la especialización de usos

- *Se deben ajustar los cambios de usos en los polígonos que forman parte de las Alternativas de especialización de usos, conforme al apartado de planeamiento vigente de este informe técnico.*

Una vez analizado los convenios suscritos y vinculados a 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, se constata que la modificación de usos propuesta por el PMM sobre los polígonos 3 y 10, que altera el uso residencial exclusivo establecido en esa revisión y lo transforma en uso turístico exclusivo, es un cambio perfectamente admisible en el objeto de un plan de modernización y además, como ya se ha expuesto, no lleva consigo ningún tipo de acción de responsabilidad patrimonial respecto a los acuerdos adoptados en dichos convenios.

Así mismo la especialización de usos propuesta por el PMM, obedece al imperativo legal establecido en el artículo 25.1 de la Ley 2/2013 y se ha realizado en adecuación a los criterios establecidos en el propio plan.

No obstante, respecto a los cambios de usos efectuados en el PMM (de residencial o mixto a turístico exclusivo), más allá de los polígonos citados, no supondrá la posibilidad de ejercer reclamación alguna, puesto que existe la posibilidad de que las parcelas o edificaciones con uso residencial que se encuentren en situación de consolidación puedan patrimonializar la edificabilidad del planeamiento de base que les dio cobertura.

Por todo lo expuesto no se plantean cambios sobre la especialización de usos establecidas en las alternativas de ordenación y propuesta del plan, derivada de los convenios suscritos en la Revisión Parcial de las NNSS 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.

- *El Plan no incorpora en la memoria, la justificación y selección de la Alternativa, no dejando claro, cuál es la alternativa seleccionada. Es por ello, que se debe completar o hacer referencia en la memoria de la metodología planteada en la evaluación comparativa de las alternativas y la selección desarrolladas en la Memoria del Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan*

En este sentido, se completa el punto 6.2.1 de la Memoria (alternativas en la especialización de usos) con la justificación de la alternativa cuya implantación se considera más idónea para el modelo turístico que pretende implantar el presente Plan de Modernización, una vez analizadas las distintas variantes de especialización de usos de forma pormenorizada.

13.5 Respecto a las alternativas en las intervenciones en el espacio público

- *Se debe aportar la justificación de la alternativa seleccionada de ordenación del espacio público.*

Se procede a añadir en el punto 6.2.2 de la Memoria (alternativas de las intervenciones en el espacio público) la explicación de la alternativa de intervenciones en el espacio público que se considera más adecuada para el modelo planteado, después de considerar la incidencia de cada una de las alternativas sobre el espacio público.

13.6 Respecto a las alternativas de las intervenciones en el espacio privado

- *Para un mejor entendimiento del cálculo de la superficie total construida S_{cn} , sería recomendable la incorporación de la fórmula aplicable en el cálculo.*
- *Explicar la procedencia y el valor aproximado del coeficiente K^* elegido, que es de un 15 %.*

Estas dos consideraciones se han resuelto de manera conjunta de la forma siguiente:

Se ha llevado a cabo la incorporación de la fórmula utilizada para el cálculo de la superficie total construida en el punto de la memoria relativo a las “**Alternativas de las intervenciones en el espacio privado**” (punto 6.2.3 en aprobación inicial y actualmente punto 6.3.3) para establecimientos hoteleros y para establecimientos extrahoteleros.

De la misma manera se ha modificado la redacción, para un mayor entendimiento de la procedencia del coeficiente de mayoración (K).

- *Se debe aportar la justificación del incremento de la edificabilidad propuesta por el Plan, para el AHRFC-2.*

En este sentido, se modifica el apartado Cálculo de incremento de edificabilidad para la recualificación del frente comercial del AHRFC-2, del punto **6.2.3 Alternativas de las intervenciones en el espacio privado**, incorporando la argumentación necesaria para la justificación de la edificabilidad propuesta.

- *Se debe aportar la justificación de la alternativa seleccionada de la ordenación el espacio privado.*

Se incluye, en la memoria del presente PMM el punto 6.3.2.4., la descripción de manera ampliada de la alternativa seleccionada tras la explicación de todas las alternativas de ordenación consideradas para el espacio privado.

13.7 Respecto a la propuesta urbanística de ordenación

- *Se debe completar y desarrollar la justificación del modelo de ordenación propuesto por el Plan, de conformidad con la Alternativa seleccionada, en base a los criterios y objetivos de carácter ambiental, socioeconómicos y urbanísticos, desarrollados en la estrategia del Plan, del apartado 5.1 de la memoria del Plan, que definan el Modelo Turístico para el ámbito de actuación del 2º PMM de CR.*

En este sentido se añade en la Memoria el punto (6.2.5, Justificación de la alternativa seleccionada), en el que se desarrolla la justificación de la alternativa seleccionada, en base a la cual se establece el desarrollo del modelo de ordenación del ámbito de actuación propuesto por el Plan de Modernización.

No obstante, una vez estudiadas las alegaciones e informes derivados del periodo de información pública del Plan, se ha procedido a realizar una serie de modificaciones sobre la propuesta de ordenación que alteran, en cierta medida, algunas de las determinaciones recogidas en la alternativa 2 seleccionada. En este sentido, las nuevas transformaciones introducidas se especifican en un nuevo punto, el **6.3.1, Modificaciones generadas en la Propuesta de Ordenación a raíz del proceso de información pública**. Consecuentemente los puntos siguientes de la memoria han sido reenumerados.

- *Recoger y ajustar la propuesta urbanística de ordenación en relación a los cambios derivados de la situación jurídica y urbanística, de los polígonos que formen parte de los convenios recogidos en la Modificación parcial de la NNSS.*

Tal como se ha especificado en el comentario relativo a las consideraciones formuladas en el punto del informe 13.1 y 13.4, no es necesaria la modificación de la propuesta de ordenación respecto a los polígonos vinculados a los convenios suscritos en 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.

13.8 Respecto al cálculo del estándar dotacional

- *-Se debe aclarar en la Memoria del Plan, el porcentaje de cesión obligatoria por recuperación de plusvalías de aprovechamiento urbanístico, acordes con el Artículo 21 Intervenciones en espacio privado, donde textualmente cita: “será de 10% en el caso de operaciones de renovación edificatoria y de 15% para el resto de los casos”, y con el fichero urbanístico dentro de las obligaciones derivadas del incremento de edificabilidad y cambio de uso.*

Se modifica la redacción en el punto de la Memoria **“Metodología para el cálculo de los deberes de las Actuaciones de Dotación”** (punto 6.3.2.1 denominado en el documento sometido a exposición pública *“Metodología para el cálculo de los deberes de las Actuaciones de Dotación Generales y Específicas”*, actualmente punto 6.3.3.1 *Metodología para el cálculo de los deberes de las Actuaciones de Dotación*) para adaptarlo a lo previsto en el art 21 de la normativa del documento expuesto al público, ahora art 23 del documento para su aprobación definitiva.

13.9 Respecto a las intervenciones de ordenación del espacio público

- *Se debe incluir en el fichero y normativa de las intervenciones, IC-01 Recuperación de los accesos al mar y EI-01 Espacio Libre Frete al mar, lo dispuesto en los Títulos III y II de la Ley de Costas, por estar localizadas en dominio público y servidumbres.*
- *Respecto a la EI-07 Intervención paisajística de Montaña del Cuervo, se debe revisar las medidas ambientales específicas, eliminar todos aquellos elementos que no sean acordes con esta intervención, el mobiliario y la vegetación propuesta, etc, y se debe sustituir por una composición e integración más acorde con el medio y con la intervención propuesta.*

Respecto a la vinculación de las actuaciones afectadas por el dominio público marítimo-terrestre, se entiende que el artículo 28 de la Normativa ya contempla la necesidad de que las actuaciones que se lleven a cabo en zonas colindantes con el dominio público se ajusten a lo establecido por la Ley de Costas, ya que en dicho artículo se hace mención a que en los terrenos colindantes con el dominio público marítimo terrestre se respetarán las prescripciones recogidas en la Ley de Costas y su reglamento de desarrollo.

En lo que concierne al fichero de intervenciones en el espacio público, se han llevado a cabo las modificaciones correspondientes en las fichas de las intervenciones señaladas, introduciendo la prescripción de que las actuaciones EI-01 y EI-07 se ajusten a lo dispuesto en los títulos II (Limitaciones de la propiedad sobre los terrenos contiguos a la ribera del mar por razones de protección del dominio público marítimo-terrestre) y III (Utilización del dominio público marítimo-terrestre) y de la Ley de Costas.

Por otro lado, se han corregido las medidas ambientales de la **IE-07 Intervención paisajística Montaña del Cuervo**. Asimismo, se ha procedido a eliminar todos los elementos del catálogo de mobiliario y vegetación propuestos para este espacio, que puedan suponer un impacto en una actuación de estas características, siendo sustituidos por elementos que garantizan una mayor integración con el entorno del área de intervención.

13.10 Respecto a las intervenciones en el espacio privado

- *Se debe corregir los datos de la AHET-2 respecto al incremento de ocupación máximo, en la memoria y en el artículo 21 de la normativa del Plan. Respecto al resto de las tablas de las áreas homogéneas AHRFC, sustituir el incremento máximo por incremento PMM*

Se corrige, en la memoria **punto 6.4.2** y en la normativa en el **art 21**, el dato de incremento de ocupación del área homogénea AHET-2, tanto en la redacción como en las tablas adjuntas, así como el dato de planeamiento vigente que figura en la tabla.

Por otro lado, tal como se considera en el informe, se sustituye en las diferentes tablas incorporadas de las áreas homogéneas AHRF, tanto en la memoria como en la normativa del PMM, el concepto de “INCREMENTO MÁXIMO” por “INCREMENTO PMM”.

- *Se debe explicar o ampliar la definición de las áreas homogéneas que cuenten con parcelas vacantes, es el caso de: AHET-3 con el polígono 15 y 17 y AHRET, en concreto en el polígono 3 y parte del polígono 10 y en Corralejo Playa, la manzana T.*

Se incorporan tanto, en el artículo 21 de la normativa, así como en el fichero de la normativa relativa a las áreas homogéneas y en la memoria (apartados 6.2.3.; 6.3.5 y 6.4.2), observaciones específicas para incluir dentro de los objetivos de estas áreas las parcelas anteriormente nombradas.

- *El área homogénea de reconversión a establecimientos turísticos alojativos. AHRET-1 ÁREA GEAFOND, se debe ajustar en lo dispuesto al apartado de planeamiento vigente, con respecto a los convenios, referidos a las consideraciones que se realizan en el apartado de planeamiento vigente, de este informe técnico.*

Tal como se ha especificado en el comentario relativo a las consideraciones formuladas en el punto del informe 13.1 y 13.4, no es necesaria la modificación de la propuesta de ordenación respecto a los polígonos vinculados a los convenios suscritos en 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, por lo que no procede la modificación sobre el área homogénea AHRET-1 de Geafond.

13.11 Respecto a la Actuación de Dotación Específica ADE-1

- *Se deben aclarar los parámetros urbanísticos (superficie y edificabilidad) de la ADE-1.*
- *Aportar el acuerdo municipal previo, que permita la posibilidad de clasificar o reclasificar el suelo, de conformidad a la ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias.*
- *Incorporar el Convenio antes de la aprobación definitiva, de conformidad al artículo 8 de la Ley 2/2013. En todo caso, este apartado, estará en lo dispuesto en el informe jurídico que se realiza al Plan. En el caso, de no ser viable la actuación debe reconsiderar la propuesta de ordenación, que llevaría aparejada la modificación del ámbito de actuación y ARRRT del Plan.*

Tal como se ha expuesto en la consideración 13.2 del informe Técnico, en tanto que esta actuación se ha eliminado no es necesario acometer las modificaciones indicadas en el informe. No obstante el documento para su aprobación definitiva elimina cualquier alusión a esta actuación en la propuesta de

ordenación por lo que se modifican los puntos 6.3.5; 6.4.1.2. y 6.4.2. de la memoria del PMM, además de eliminar la ficha en la normativa que desarrollaba las determinaciones de esta actuación.

13.12 Respecto al órgano y forma de gestión de acuerdo con el Ayuntamiento

- *De conformidad con el artículo 7 de la ley 2/2013, el 2ºPMM CR, debe definir el órgano y forma de gestión antes de su aprobación definitiva.*

Se incorpora un artículo el 41 relativo al “Órgano y forma de gestión” en el que se especifica lo siguiente: “*El Ayuntamiento de Corralejo asumirá la gestión del 2º Plan de Modernización de Corralejo, encargándose de su gestión y ejecución, de forma directa o en su caso mediante el órgano que se designe al efecto*”. Así mismo, el ayuntamiento, aportará un escrito en el que manifiesta su conformidad a este respecto.

13.13 Respecto a las consideraciones a la normativa del plan.

- *Artículo 3: es necesario que se especifique que en el Plan de Modernización se establecen determinaciones encaminadas a la especialización del uso residencial y por tanto el alcance del Plan debe contemplar esta consideración.*

Se introduce un nuevo punto en dicho artículo (3.2), por el que se especifica que el PMM establece determinaciones tendentes a la especialización de usos turístico o residencial con carácter exclusivo, evitando la coexistencia de ambos usos en la misma parcela y que, en consecuencia, será de aplicación a las actuaciones destinadas a dicha especialización. Como resultado de la incorporación de este punto el resto se reenumera.

- *Artículo 10: se propone que se elimine este apartado en tanto que, en las fichas urbanísticas se regula expresamente si el uso residencial es un uso prohibido o consolidado.*

En el cuerpo del informe técnico se alude al apartado 4, aunque en las conclusiones se ha omitido, en consecuencia se omite el apartado 4 del artículo 10 y se reenumeran los puntos siguientes.

- *Artículo 11: Se debe modificar la definición de lo que se considera Establecimientos Comerciales para adecuarla a lo establecido en el artículo 14 del Decreto 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial.*

Este artículo, a los efectos de una mejor comprensión, además de modificar la redacción de la definición de Establecimientos Comerciales para adecuarla al artículo 14 del Decreto 1/2012, se ha reestructurado incorporando una numeración y apartados que facilitan su comprensión. Los cambios introducidos en relación a la redacción de la definición se incorporan en el apartado 3.b. del documento normativo para su aprobación definitiva (antes apartado 2.a).

- *Artículo 12: Se debe corregir la prohibición de cualquier tipo de edificación y parcelación de los espacios libre, ya que es contradictorio con propuestas del fichero urbanístico que dan condiciones de implantación de la edificación, como por ejemplo IE-01, 2, 3,5 y 6.*

En apartado 12.1 se corrige este artículo sustituyendo el párrafo “Se prohibirá cualquier tipo de edificación y parcelación, en estos espacios” por el siguiente “Se prohibirá cualquier tipo de edificación y parcelación, en estos espacios, salvo que expresamente se contemplen en las fichas del sistema de espacios libres contenidas en el fichero urbanístico de las intervenciones en el espacio público de esta normativa.”

- *Artículo 16:*
 - a) *Se debe eliminar en el apartado 1, la frase “y la primacía del uso turístico de alojamiento sobre el residencial (art. 23 Ley 2/2013, de 29 mayo)”, en tanto que en el artículo 23 de la Ley 2/2013, no se hace esta alusión.*

Se suprime la frase mencionada.

- b) En su apartado 2, debe quedar claro en cada caso, cuál es el planeamiento de base que debe ser de aplicación para poder patrimonializar la edificabilidad cuando se encuentren en régimen de consolidación.*

Para dar respuesta a esta consideración se ha modificado el artículo 40 relativo al planeamiento vigente, ahora artículo 42, incorporando en cada caso, el planeamiento urbanístico que le es de aplicación y que constituye la base sobre la que el PMM complementa y sustituye las determinaciones urbanísticas vigentes. De esta manera se sabe con claridad que normativa es de aplicación para cada parcela o polígono del ámbito de actuación. Además se incorpora en el mismo artículo un punto 2, en el que se especifica, que las edificaciones que estén en situación de consolidación, le es de aplicación la normativa expuesta en el punto 1. Igualmente se incorpora un punto 3 en el que se señala, que a las edificaciones residenciales en situación de consolidación, según se establece en el artículo 16.2, le será de aplicación la normativa expuesta en el apartado 1 del citado artículo 42.

c) En su apartado 3, El artículo debe aclarar que usos autorizados y prohibidos se determinan para los polígonos incluidos en la especialización de usos turísticos exclusivos y residenciales exclusivos, bien por remisión a los usos establecidos en el fichero urbanístico en el primer caso y, para los residenciales determinándolo claramente en la normativa.

En el citado apartado 3, para los polígonos o manzanas que se han especializado al uso turístico exclusivo se hace una remisión a los usos establecidos en el fichero urbanístico de las distintas áreas homogéneas.

Respecto a las manzanas o polígonos que se han especializado al uso residencial exclusivo, se hace una remisión a los usos característicos, compatibles y prohibidos en cada caso, teniendo en cuenta la normativa base de aplicación que regula cada manzana o polígono.

- *Artículo 17: En el apartado 1 se establece que los artículos incluidos en el capítulo III de Parámetros de Ordenación le serán de aplicación a las actuaciones especificadas en el punto 3.1, sin embargo el plan, como ya se ha dicho en las consideraciones a la normativa del punto 1 anterior, también tiene determinaciones que especializan parcelas al uso residencial exclusivo y por tanto dentro de este capítulo hay artículos que también son de aplicación para las parcelas de uso residencial exclusivo. Por tanto se deberá incluir un apartado en el que se especifique que artículos son de aplicación para las parcelas especializadas al uso residencial.*

Se incorpora un apartado 2 en el que se establece con claridad que artículos son de aplicación y cuáles no, para las parcelas especializadas con uso residencial exclusivo.

- *Artículo 18: Se debe modificar el título del artículo denominándolo Actuaciones Edificatorias. Además se debe ampliar su contenido para incluir la totalidad de las actuaciones edificatorias incluidas en el artículo 14.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 2/2008 (TRLRHL).*

Se modifica el título del artículo en los términos expuestos en el informe. Además se completa el contenido del mismo para adecuarlo al artículo 14.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 2/2008 e incluir las actuaciones de nueva edificación y sustitución.

- *Artículo 20 se recomienda se reconsidere su contenido y título porque genera confusión.*

Una vez analizado el contenido del artículo se constata la necesidad de su modificación en tanto que el apartado 1 llevaba a confusión. En consecuencia este apartado se elimina y se procede a modificar su

título para adaptarlo al apartado 2 cuyo contenido se mantiene aunque con otra redacción. El artículo pasa a llamarse “*Tipos de intervenciones privadas y públicas*”.

- *Artículo 21 intervenciones en el espacio privado se deberán tener en cuenta las consideraciones vertidas en este informe en el punto 5.8.2 respecto a las áreas homogéneas en intervenciones en el espacio privado.*

Se suprime el apartado 4 relativo a la Actuación de Dotación Específica de la normativa expuesta al público en tanto que esta actuación se ha eliminado de la propuesta del plan.

Así mismo en el cuerpo del informe técnico en el punto 12 Consideraciones a la normativa del plan, aunque no se llevó a conclusiones, también se hace alusión a lo siguiente:

13.- En el artículo 21 Intervenciones en el espacio privado, se deberá reenumerar el articulado porque es confuso. Además, se recomienda que parte del apartado 1 y los apartados 3 y 4 pasen al artículo 23 Deberes del promotor, ya que su contenido hace alusión a los deberes de los mismos.

Se subsana esta consideración pasando parte del apartado 1, y los apartados 2 y 3 del artículo 21, al artículo 23 Deberes del promotor, aunque la redacción dada se ha modificado para que el citado artículo 23 adquiriera sentido. Así mismo se ha redactado el deber relativo al porcentaje de las plusvalías sin que se exprese directamente del porcentaje del que se trata y derivando el valor concreto a la legislación autonómica que la regula o aquella que la sustituya.

- *Artículo 26 Se detecta una contradicción entre este artículo y el fichero urbanístico de las intervenciones privadas, ya que incluye determinaciones que posteriormente en las fichas no son de aplicación. En consecuencia se deberá aclarar cuál es el alcance de este artículo y a que áreas homogéneas son de aplicación.*

Se procede a reestructurar el contenido de este artículo de manera que quede claro cuando es de aplicación y cuando no. Así mismo este artículo ha sido objeto de alegaciones por lo que su contenido ha sido modificado para recoger las solicitudes estimadas.

- *En capítulo IV Medidas Ambientales se deberán revisar que las medias ambientales incorporadas a la normativa se ajusten a las establecidas en el ISA.*

Se han revisado las medidas ambientales contenidas en el ISA, incorporando las medidas que no habían tenido reflejo en la normativa y suprimiendo aquellas que no tenían su apoyo en el citado documento.

En este sentido, las medidas que se han incorporado en la normativa son las siguientes:

Artículo 36.2 apartado d con la siguiente redacción:

d. En todo caso, salvo en soluciones de reconocida singularidad, los ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiere.

En el mismo artículo 36 punto 3 se incorporan los apartados i, j y k. con la siguiente redacción.

i. Las labores de ajardinamiento y revegetación se realizarán en la medida de lo posible utilizando especies autóctonas de la zona, pudiéndose también utilizar otras exóticas adaptadas a las características ambientales existentes y frecuentes en el entorno. De entre ellas, se recomienda realizar las labores de ajardinamiento utilizando preferentemente las siguientes:

Nombre común	Nombre científico	Origen	Porte
Sapillo	<i>Arthrocnemum macrostachyum</i>	Autóctono	Subarbustivo
Siempreviva zigzag	<i>Limonium papillatum</i>	Autóctono	Subarbustivo
Balancón	<i>Traganum moquinii</i>	Autóctono	Arbustivo
Lechetrezna de playa	<i>Euphorbia paralias</i>	Autóctono	Subarbustivo
Matabrusca negra	<i>Salsola divaricata</i>	Autóctono	Arbustivo
Chaparro canario	<i>Convolvulus caput-medusae</i>	Endémico	Subarbustivo
Corazoncillo	<i>Lotus lancerottensis</i>	Autóctono	Rastrera
Alhelí de campo	<i>Matthiola fruticulosa</i>	Nativo posible	Subarbustivo
Melosa aserrada	<i>Ononis serrata</i>	Nativo posible	Subarbustivo
Uva de mar moruna	<i>Tetraena gaetula</i>	Autóctono	Subarbustivo
Matomoro común	<i>Suaeda vera</i>	Autóctono	Arbustivo
Matabrusca carambilla	<i>Salsola vermiculata</i>	Autóctono	Arbustivo

Nombre común	Nombre científico	Origen	Porte
Cardón de jandía	<i>Euphorbia handiensis</i>	Endémico	Arbustivo
Cardón	<i>Euphorbia canariensis</i>	Endémico	Arbustivo
Tabaiba dulce	<i>Euphorbia balsamifera</i>	Autóctono	Arbustivo
Tabaiba amarga	<i>Euphorbia regis-jubae</i>	Autóctono	Arbustivo
Cardo de jandía	<i>Onopordon nogalesii</i>	Endémico	Arbustivo
Tojia, jorjado	<i>Asteriscus intermedius</i>	Endémico	Arbustivo
Jorado	<i>Asteriscus sericeus</i>	Endémico	Arbustivo
Margarita de jandía	<i>Argyranthemum winteri</i>	Endémico	Arbustivo
Gamona	<i>Asphodelus ramosus</i>	Nativo posible	Arbustivo
Tajinaste blanco oriental	<i>Echium decaisnei purpurinse</i>	Autóctono	Arbustivo
Taboire de jandía	<i>Ononis christii</i>	Endémico	Subarbustivo
Anís de jandía	<i>Bupleurum handiense</i>	Endémico	Arbustivo
Tajinaste de jandía	<i>Echium handiense</i>	Endémico	Arbustivo
Gongarillo purpurario	<i>Aichryson tortuosum</i>	Endémico	Subarbustivo
Siempreviva de arenas	<i>Limonium sinuatum</i>	Nativo posible	Subarbustivo
Guaydil	<i>Convolvulus floridus</i>	Endémico	Arborescente
Aderno	<i>Heberdenia excelsa</i>	Autóctono	Arbóreo
Peralillo, peradillo	<i>Maytenus canariensis</i>	Endémico	Arbóreo
Acebuche	<i>Olea cerasiformis</i>	Endémico	Arborescente
Olivillo	<i>Phillyrea angustifolia</i>	Autóctono	Arbustivo
Lentisco	<i>Pistacia lentiscus</i>	Autóctono	Arbóreo
Espinero	<i>Rhamnus crenulata</i>	Endémico	Arborescente
Marmolán, marmulano	<i>Sideroxylon canariensis</i>	Endémico	Arborescente
Mocán, Mocanera	<i>Visnea mocanera</i>	Autóctono	Arbóreo
Almácigo	<i>Pistacia atlantica</i>	Autóctono	Arbóreo

Nombre común	Nombre científico	Origen	Porte
Culantrillo de pozo	<i>Adiantum capillus-veneris</i>	Nativo posible	Herbáceo
Jabonera de manantial	<i>Samolus valerandi</i>	Nativo posible	Herbáceo
Musgo de jandía	<i>Orthotrichum handiense</i>	Endémico	Tapizante
Hepática	<i>Porella canariensis</i>	Nativo posible	Tapizante
Pino canario	<i>Pinus canariensis</i>	Endémico	Arbóreo
Saladillo blanco	<i>Polycarpha nivea</i>	Autóctono	Subarbustivo
Uva de mar	<i>Tetraena fontanesii</i>	Autóctono	Arbustivo
Salado blanco	<i>Schizogyne sericea</i>	Autóctono	Arbustivo
Lechuga de mar	<i>Astydamia latifolia</i>	Autóctono	Arbustivo
Hierba camellera	<i>Heliotropium ramosissimum</i>	Autóctono	Subarbustivo
Verode	<i>Kleinia neriifolia</i>	Endémico	Arbustivo
Drago	<i>Dracaena draco</i>	Autóctono	Arbóreo
Tarajal canario	<i>Tamarix canariensis</i>	Autóctono	Arborescente
Vinagrera	<i>Rumex lunaria</i>	Endémico	Arbustivo
Pulicaria purpuraria	<i>Pulicaria canariensis</i>	Endémica	Subarbustivo
Palmera canaria	<i>Phoenix canariensis</i>	Endémico	Arbóreo

j. En el caso de que las plantas propuestas para el ámbito de interior se incluyan en la zona costera, se deberán adaptar las condiciones edáficas para evitar condiciones halófilas.

k. En el caso de que se opte por especies alóctonas, éstas han de adecuarse al piso bioclimático en el que nos encontramos, facilitando de este modo la reducción del consumo de agua para su riego. Asimismo, en caso de inclusión de especies alóctonas, ha de tenerse en cuenta que estas no se encuentren incluidas en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.

Por su parte, las medidas ambientales que han sido suprimidas son las siguientes:

En el artículo 35.3 se eliminan los siguientes apartados:

h. Los elementos de sombra a implantar en los paseos marítimos, en ningún caso podrán afectar significativamente a la servidumbre visual de las edificaciones colindantes. Así mismo, no podrán interferir en la visión del espacio litoral desde el propio paseo, ni interrumpir la transitabilidad, en más de un tercio, de la sección transversal del mismo.

i. La altura de todo cuerpo volumétrico de nueva introducción, no podrá superar la cota media de las edificaciones de mayor altura colindantes que superen las dos plantas.

- *Artículo 38 Convenios se recomienda se amplíe el contenido de este artículo de manera que recoja cuales son los parámetros edificatorios que conllevan el aumento de edificabilidad o cambio de uso, así como todos los deberes inherentes al promotor para llevar a cabo la actuación. Además se deberá incluir en qué momento debe suscribirse el convenio de gestión.*

Se ha modificado la redacción de este artículo, que ahora pasa a ser el 39, de manera que quede claro cuál es el contenido que deben llevar los convenios de gestión y ejecución de las actuaciones que se constituyan como dotación. Así mismo, se incorpora la necesidad de incorporar en el citado convenio los parámetros que constituyen el incremento de edificabilidad en la parcela, así como los deberes que debe asumir.

- *Artículo 40 Planeamiento vigente en el municipio de la Oliva, se deberá ampliar para recoger las modificaciones o revisiones que han operado en los dos ámbitos, Corralejo Playa y Geafond, además de aclarar que éste será el planeamiento de base, en lo que no se vea alterado por el plan de modernización.*

El artículo 40 pasa a ser el artículo 42. Este artículo se ha reestructurado y completado incorporando todas las modificaciones y revisiones que constituyen el planeamiento urbanístico de aplicación para los dos ámbitos de Corralejo Playa y Geafond, y que son la base sobre la que el PMM actúa para complementar y/o alterar sus determinaciones.

- *Artículo 41 alteraciones de planeamiento vigente, en el apartado 2, se estará a lo dispuesto en este informe respecto a la ADE-1.*

Se suprime la alteración relativa a la reclasificación del suelo situado en la Calle Anzuelo, toda vez que en el informe emitido por el ayuntamiento de La Oliva desiste de esta actuación, alegando, entre otras consideraciones, la inviabilidad de obtener este suelo por permuta o expropiación. En consecuencia

este suelo se ha excluido del ámbito y consecuentemente este apartado se suprime. Este artículo pasa a ser el artículo 43.

- *Artículo 41 alteraciones de planeamiento vigente, se deberá considerar la especialización del uso a residencial exclusivo y turístico exclusivo como una alteración del planeamiento.*

Se incorpora un apartado (el 2) que especifica que la especialización de uso exclusivo turístico o residencial, constituye una alteración del planeamiento vigente; haciendo alusión al artículo 16 de la normativa que regula tal especialización.

- *Los artículos 43, 44 y 45 deben pasar a un anexo, además se recomienda que se analicen los artículos 44 y 45 en tanto que el contenido de los mismos se repite en parte, por lo que se deben modificar o eliminar, en su caso.*

Estos artículos han pasado a un ANEXO DE CONDICIONES ESTÉTICAS en donde se incorporan dos artículos, el 43 que pasa a ser el 1 y el 44 y 45 que se refunden en uno sólo y pasa a ser el artículo 2. Además el contenido de estos artículos ha sido modificado para incorporar los cambios propuestos en el informe del Ayuntamiento de manera que no se produzcan incoherencias entre este Anexo y las Ordenanzas vigentes en su municipio.

- *Se deberá incorporar en la normativa que se entiende por “incremento de edificabilidad” ya que no sólo los parámetros de incremento del coeficiente de edificabilidad y ocupación conllevan un aumento de la edificabilidad. El plan también modifica otros parámetros como retranqueos o separación a linderos, altura de la edificación, etc. que pueden incrementar la edificabilidad de la parcela asignada respecto al planeamiento vigente.*

En el artículo 21 de la normativa relativo a las “Intervenciones privadas” se introduce un apartado, el 5, que establece lo que se entiende por incremento de edificabilidad.

- *Fichas del fichero urbanístico. Se hacen las siguientes consideraciones:*
 - a) *Respecto a los usos consolidados y prohibidos en el área homogénea de establecimientos turísticos alojativos AHET-1 se deberá aportar los usos consolidados, en su caso, y prohibidos.*

Se revisan la totalidad de las fichas incorporando los usos consolidados y prohibidos en cada caso.

b) En el AHET-2 se observa un error en la cuantía del suelo dotacional a ceder debe sustituirse por el valor que se determina en el estudio económico financiero.

Se sustituye el valor de este ratio dotacional por el establecido en la memoria del PMM en el punto 6.3.3.1 Metodología para el cálculo de los deberes de las Actuaciones de Dotación, en donde se explica cómo se ha llegado a este ratio. Así mismo este valor coincide con el establecido en el EEEF. El valor de este ratio ha variado respecto al expuesto en el documento de información pública, en tanto que el ámbito se ha visto modificado para incluir un establecimiento turístico de alojamiento, producto de la estimación de una alegación que consecuentemente aumenta el aprovechamiento y ratio de cesión

c) En la AHRET para el polígono P7 se deberá corregir la tipología edificatoria de aplicación de manera que no se estén aportando otras tipologías no previstas por el planeamiento de base, en tanto que no se ha considera una alteración del planeamiento.

Se subsana esta consideración eliminado de la ficha las tipologías Extensiva II y III que no le eran de aplicación.

d) En la AHRFC-1 la observación 11 se recomienda que sólo se pueda obviar para las parcelas con establecimientos turísticos alojativos.

Respecto a esta consideración se observa que existen otras edificaciones de uso no turístico en la que actualmente la edificación linda con la línea límite del área homogénea delimitada y que de dejar esta excepción exclusivamente a estos usos dejaría la edificación en situación de consolidación. En consecuencia se estima que esta excepción debe ser extensiva para toda edificación existente que se haya erigido con arreglo a los títulos o autorizaciones administrativas exigibles y cuya parcela se exceda del área homogénea. En estos términos se corrige la observación nº 11 de la citada ficha.

e) En la Ficha de la Actuación de Dotación Específica se estará a lo dispuesto en este informe respecto a la misma.

Se elimina la citada ficha en tanto que la propuesta ya no la incluye.

f) En las fichas urbanísticas los parámetros de separación a linderos y Patios y separación entre cuerpos de la edificación, que hagan alusión a "según se estipula en el artículo que regula la separación a linderos en la edificación" deberá sustituirse por la remisión al artículo de la normativa en concreto que regula estos parámetros.

Se corrige lo especificado modificando la redacción de esta determinación dejando constancia con la remisión expresa al artículo que lo regula.

III. INFORME AMBIENTAL

El 13 de abril de 2015 se emite **Informe ambiental** por la Dirección General de Ordenación del Territorio de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, del Gobierno de Canarias.

A continuación se reproduce en cursiva, con un tamaño de fuente menor y entrecomillado el contenido de las conclusiones del Informe, en el que se exponen mejoras en los contenidos que se acompañan. Seguidamente aparece con tipología normal, la contestación y justificación a las observaciones recogidas en el mismo:

En cuanto al análisis formal de la documentación presentada:

“Se constata que el apartado 6.4. del Documento de Referencia “Indicación de los aspectos cuyo análisis detallado de la incidencia ambiental debe posponerse a las evaluaciones ambientales de los instrumentos de desarrollo o, en su caso, a la de los proyectos de las actuaciones urbanísticas aisladas vinculadas al PMMCT.”, no ha sido incorporado al ISA. Se advierte de esta circunstancia con el propósito de que el equipo redactor tome la decisión que considere oportuna”.

Al respecto el ISA (actualizado) incorpora el apartado “7.4. Aspectos cuyo análisis de la incidencia ambiental debe posponerse a las evaluaciones ambientales de los instrumentos de desarrollo o de las actuaciones urbanísticas aisladas vinculadas al Plan”.

- En cuanto a los criterios ambientales que deben guiar la redacción del Informe de Sostenibilidad Ambiental

“Con la incorporación de las determinaciones que establece la Ley del Patrimonio Natural de la Biodiversidad, en la relación de objetivos ambientales fijados en el ámbito nacional que deben ser adoptados por el Plan, el ISA contribuirá a integrar de forma adecuada los criterios ambientales que deben guiar su redacción”.

En este sentido, el ISA (actualizado) incorpora en el apartado “2.3. Objetivos de protección ambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el Plan, y la manera en que se han tenido en cuenta durante su elaboración” en el que se añade el subapartado de “Ámbito nacional” que contempla, entre otros, los objetivos fijados por la Ley del Patrimonio Natural de la Biodiversidad.

- En cuanto al contenido de la caracterización ambiental del ISA

“Las denominaciones de algunos de los planos no coinciden con las que se les asigna en el capítulo 12 del Informe de Sostenibilidad Ambiental Planimetría”.

En relación a esto, el ISA (actualizado) ha subsanado esta disparidad entre los planos del mismo y su apartado “12. Planimetría”.

- Con respecto a la geología y a las áreas de interés geológico

“No parece adecuarse a la realidad física del entorno de Corralejo y a las referencias científicas de los procesos volcánicos que dieron origen a esta porción de la isla, la afirmación que en el apartado 4.1.1 del ISA se hace acerca de la caída de lavas en cascada desde los relieves más altos, canalizándose después por los distintos barrancos”.

Teniendo esto en cuenta, en el ISA (actualizado) se ha sustituido esta afirmación en el subapartado “Coladas Basálticas” del apartado “4.1.2. Geología y áreas de interés geológico”, por la siguiente: “...caen desde los relieves más altos, canalizándose después por los distintos relieves preexistentes hasta llegar a la costa...”.

“El topónimo Mascana, para referirse al malpaís de Mascona es erróneo. Su grafía a lo largo de todo el documento debe ser corregida”.

Al respecto, después de verificar esta irregularidad, en el ISA (actualizado) se ha sustituido el topónimo “Mascana” por “Mascona” en los apartados en los que aparecía referenciado.

“En el apartado que desarrolla las áreas de interés geológico se menciona, únicamente, la existencia de la rasa marina erbanense; sin embargo, no se alude previamente a esta formación geológica, detallando su génesis y su emplazamiento dentro del territorio que es objeto del análisis ambiental”.

En referencia a esto y con el fin de mejorar la calidad técnica del documento, el ISA (actualizado) incorpora en su apartado “4.1.2. Geología y áreas de interés geológico” el subapartado específico “Rasa marina erbanense” en donde se detallan las características de esta formación geológica.

- Con respecto a la geomorfología y las áreas de interés geomorfológico

“En referencia a los conos volcánicos que se levantan en el entorno de Corralejo, se menciona que También se identifica en este entorno parte del edificio volcánico de Bayuyo, específicamente la zona conocida como Morros de Bayuyo con 150 metros de altitud, que se presenta como el relieve interconector de los conos de Bayuyo y de Morros del Perro”. Sin embargo, de la observación del mapa topográfico de este sector y de su imagen aérea, parece deducirse que los morros de Bayuyo no constituyen el interconector de los relieves que se citan”.

Al respecto, en el ISA (actualizado), se tiene en cuenta esta apreciación y se ha eliminado del subapartado “Conos volcánicos”, dentro del apartado “4.1.3. Geomorfología y áreas de interés geomorfológico”, la mención a la que se refiere el informe.

“En relación al análisis de la rasa litoral de Corralejo, se alude a la existencia de pequeños acantilados en algunos sectores, que se levantan a distintas alturas, oscilando entre los 10 y los 30 metros de altitud sobre el nivel del mar. Esta afirmación es errónea y requiere ser suprimida. No existen acantilados en el litoral del territorio que aborda el documento”.

En relación a esto, en el ISA (actualizado), se ha sustituido el término cantil costero por plataforma litoral en los diversos apartados en los que aparecía mencionado.

- Con respecto a la hidrología

“El Informe de Sostenibilidad Ambiental no cuenta con un apartado destinado a desarrollar las características hidrológicas del ámbito territorial del Plan de Modernización, como exige el documento de referencia para la elaboración de informes de sostenibilidad ambiental de los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad Turística”.

Según esto, el ISA (actualizado) incorpora el subapartado “4.1.5 Hidrología” en donde se analizan las características de esta variable en el ámbito de estudio del Plan.

- Con respecto a la vegetación y la flora

“Con respecto a la formación vegetal denominada “matorral de saladillo blanco y corazoncillo”, se afirma que “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”. Esta formación también se desarrolla en las inmediaciones de Bristol, dentro de los límites del ámbito territorial que aborda el documento”.

Al respecto, en el apartado “4.1.6. Vegetación y flora” del ISA (actualizado), se ha añadido la territorialización de la comunidad de matorral de saladillo blanco y corazoncillo en el entorno de Bristol.

“En la relación de las comunidades naturales no se menciona la presencia del saladar de matomoro que, aun ocupando una pequeña superficie, se interna en el ámbito territorial del Plan, en las inmediaciones del Charco de Bristol. En la cartografía correspondiente a la flora y la vegetación (I.1.5), aparece en la leyenda, pero no en el mapa”.

Según esto, el ISA (actualizado) incorpora en su memoria, concretamente en el apartado “4.1.6. Vegetación y flora”, una descripción de la comunidad natural saladar de matomoro.

Por otro lado, no se considera correcta la apreciación que se hace respecto al plano “I.1.5. Vegetación, Áreas de Interés Florístico y Faunístico”, ya que además de aparecer en leyenda, esta comunidad vegetal sí aparece representada en una muy reducida porción de terreno al noroeste del ámbito de estudio.

Aún así, a partir de esta apreciación se ha podido constatar que dicha representación cartográfica es insuficiente, debiendo incorporarse esta comunidad con una mayor distribución espacial en el interior del ámbito de estudio. Esta ampliación se ha llevado a cabo en el plano “I.1.5 Vegetación, Áreas de Interés Florístico y Faunístico” del ISA (actualizado).

*“No se recoge en el desarrollo de este apartado, entre otras, la presencia de especies muy relevantes, por su rareza o por su extrema vulnerabilidad en los enclaves que son objeto del análisis ambiental del Plan de Modernización, como el balancón (*Traganum moquinii*), la siempreviva espinacho (*Limonium tuberculatum*), la lechuga de mar (*Astydamia latifolia*) o el tarajal (*Tamarix canariensis*), que están presentes en el litoral de Corralejo, dentro del ámbito territorial del PMM”.*

En relación a esto, el ISA (actualizado), hace referencia a estas especies en el apartado “4.1.6. Vegetación y flora”, concretamente en su introducción y en el subapartado relacionado con las áreas de interés florístico.

*“Resulta ineludible incorporar a la tabla que recoge el estatus de protección de las especies florísticas, los elementos omitidos. Además, las categorías de protección asignadas a cada uno de ellos deben ser revisadas, especialmente las correspondientes al cebollín estrellado (*Androcymbium psammophilum*), que se encuentra recogido en más catálogos que el que se menciona”.*

Al respecto, el ISA (actualizado), incorpora las especies omitidas, según Informe Ambiental, en la tabla de estatus de protección del apartado “4.1.6 Vegetación y flora”. Además, esta tabla ha sido revisada en cuanto a las categorías de protección de cada especie.

*“Las áreas de interés florístico que se citan en el documento se circunscriben estrictamente a las ZEC y a los Hábitats de Interés Comunitario; sin embargo, se constata que rebasan sus límites. Esta aseveración puede ser confirmada, consultando, entre otras fuentes, el Banco de Datos de Biodiversidad, del año 2014. De este modo, debieran incluirse en las áreas de interés florístico el matorral de saladillo blanco y corazoncillo que flanquea el límite oriental del ámbito territorial del PMM, donde debe mencionarse la presencia del cebollín estrellado (*Androcymbium psammophilum*); la porción de saladar de matamoro que se interna en el espacio que aborda el documento, y los rodales de balancones que salpican el litoral”.*

Según esto, el ISA (actualizado), incorpora como áreas de interés florístico la comunidad de matorral de saladillo blanco y corazoncillo que flanquea el límite oriental del ámbito de estudio del Plan en la zona de Geafond, y la porción de saladar de matamoro que se interna en el espacio del ámbito de estudio del Plan en la zona costera de Bristol. En concreto, estas áreas de interés se han agregado al apartado “4.1.6 Vegetación y flora”, en el subapartado “Áreas de interés florístico”, y en el plano “I.3.5 Vegetación, áreas de interés florístico y faunístico” con la categoría de “Otras áreas de interés”.

“En el mismo apartado referido a las áreas de interés florístico se alude a la existencia de un Hábitat de Interés Comunitario, cuando en el desarrollo del epígrafe se mencionan al menos dos”.

Al respecto, el ISA (actualizado) incorpora en el subapartado “Áreas de interés florístico” dentro del apartado “4.1.6 Vegetación y flora”, el Hábitat de Interés Comunitario “Dunas costeras fijas con vegetación herbácea” (código 2130), que no había sido introducido con anterioridad.

- Con respecto a la fauna

*“Se constata que no se citan numerosas especies, algunas de ellas de enorme importancia ecológica y de altísima singularidad, y de las que existe constancia de su presencia en el territorio que es objeto del PMM, como la hubara canaria (*Chlamydotis undulata fuerteventurae*), el alcaudón real (*Lanius excubitor koenigi*) y la perdiz moruna (*Alectoris barbara*), entre las nidificantes, y la garza real (*Ardea cinerea*), la garceta común (*Egretta garzetta*) y la espátula (*Platalea leucorodia*), entre las visitantes habituales”.*

En este sentido, el ISA (actualizado), cita todas estas especies en su apartado “4.1.7 Fauna”, concretamente en el subapartado referido las aves dentro de la fauna vertebrada.

*“En relación a los reptiles, el documento recoge que “En los últimos años ha sido introducido en la isla de Fuerteventura el lagarto gigante de Gran Canaria (*Gallotia stehlini*), que ha sido avistado en la franja costera del sur de la Isla”. Si no existe constancia expresa de avistamientos del lagarto gigante de Gran Canaria en las inmediaciones de Corralejo, el párrafo ha de ser suprimido”.*

En base a lo expuesto, en el ISA (actualizado), se ha suprimido dicho párrafo del apartado “4.1.7 Fauna”, concretamente del subapartado referido a los reptiles dentro de la fauna vertebrada.

*“En el apartado dedicado a las especies invertebradas se alude a la presencia del caracol (*Napaeus*), sin concretar la especie. Al género *Napaeus* pertenecen casi un centenar de gasterópodos, de los que parece que la presencia de sólo uno es mencionada en Fuerteventura (*Napaeus lichenicola*), concretamente en Jandía. Si no se dispone de información veraz acerca de la existencia en la actualidad de especies de este género de moluscos gasterópodos en Corralejo y en su entorno, su referencia debe ser eliminada”.*

Teniendo esto en cuenta, en el ISA (actualizado), se ha suprimido la referencia a la presencia del caracaol (*Napaeus*) del apartado “4.1.7 Fauna”, concretamente del subapartado referido a la fauna invertebrada.

“Las áreas de interés faunístico quedan limitadas a las zonas protegidas; esto es, a la Zona Especial de Conservación (ZEC) “Corralejo” (ES7010032) y a la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) “Dunas de Corralejo e Isla de Lobos” (ES0000042), que en este sector ocupan la misma superficie y se superponen estrictamente al Parque Natural de las Dunas de Corralejo, dibujando la frontera suroriental del territorio que aborda el Plan de Modernización. Sin embargo, el patrimonio faunístico de elevada relevancia presente en el ámbito territorial del PMM rebasa los límites de las áreas protegidas. Esta aseveración puede ser constatada sin dificultad, consultando, entre otras fuentes, el Banco de Datos de Biodiversidad, del año 2014. En consecuencia, debieran incluirse como áreas de interés faunístico la franja arenosa que constituye el límite oriental del ámbito territorial del PMM, que, a pesar de su progresiva degradación, aun acoge una comunidad de aves esteparias de elevada singularidad”.

Con respecto a esto, el ISA (actualizado), incorpora en el apartado “4.1.7 Fauna” 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, por lo que puede albergar en su interior comunidades faunísticas singulares.

“En cualquier caso, las especies de la avifauna citadas en la descripción que se hace en los fundamentos de protección de las áreas que se mencionan en el párrafo precedente, de las que se tenga constancia de su presencia en el ámbito territorial del PMM o en su entorno inmediato, deben ser incluidas en la tabla donde se establece su estatus de protección”.

En base a esto, el ISA (actualizado) incorpora las especies citadas en la descripción de los fundamentos de protección de las áreas de interés faunístico en la tabla correspondiente al subapartado de “Estatus de protección” del apartado “4.1.7 Fauna”.

- Con respecto a los suelos

“La afirmación que se realiza en el desarrollo del apartado, cuando se dice que “En el ámbito de estudio del Plan existen cuatro tipos de suelo. Dos de ellos, los Entisoles y los Aridisoles, se distribuyen de manera casi equitativa en la mitad del ámbito más cercana a la costa el primero de ellos y en la mitad interior el segundo”, no se corresponde con lo que expresa el pequeño mapa adjunto”.

En relación a esto, se debe tener en cuenta que esta descripción de la distribución de los suelos se basa en un estudio hecho a una escala superior a la del ámbito de estudio. Al respecto, el ISA (actualizado) incorpora, en su apartado “4.1.8 Suelos”, un mapa esquemático en el que se ha ajustado la variable al territorio ocupado por el ámbito de estudio, y en base a ello se ha actualizado la descripción referente a la distribución de los suelos en el mismo.

“La asignación de la categoría “andisol” a las escorias lávicas que conforman el cono volcánico de montaña del Cuervo resulta discutible. Los andisoles son suelos forestales de origen volcánico y destacado valor agrológico, con un porcentaje muy alto de materia orgánica”.

Con respecto a esto, se debe tener en cuenta que la información relativa a la variable del apartado “4.1.8 Suelos” del Informe de Sostenibilidad, ha sido estudiada tomando como referencia el “Estudio previo para la declaración de un Parque Nacional en las zonas áridas de Fuerteventura”, que ha elaborado el Cabildo de Fuerteventura, y en este documento se atribuye la tipología de “andisol” para las escorias lávicas que conforman el cono volcánico de Montaña del Cuervo”.

En relación a esto, el ISA (actualizado), incorpora en la introducción del apartado “4.1.8 Suelos” una referencia específica a dicha fuente.

“A la hora de establecer la capacidad agrológica de los suelos del ámbito territorial que aborda el documento se observan algunas contradicciones. Así, tras aseverar que “(...) 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)”, se mencionan a continuación, en el desarrollo del texto y en una tabla adjunta, la existencia de suelos de clase C y B”.

Al respecto, el ISA (actualizado) ha sido modificado, por un lado eliminando la referencia a la clase B del subapartado “Calidad agrológica” del apartado “4.1.8 Suelos” ya que se ha verificado su inexistencia; y por otro lado especificando en la introducción del mismo subapartado, que “la capacidad agrológica mayoritaria que se da en los tipos de suelo del ámbito de estudio del Plan es baja o muy baja”.

- Con respecto a los paisajes

“Sin obviar la evidencia de la inevitable subjetividad que conlleva la tarea de establecer la calidad paisajística del territorio, las conclusiones expuestas en el documento requieren ser revisadas”.

“Así sucede con la asignación de una calidad visual baja al casco viejo de Corralejo, que compone la imagen más pintoresca de la ciudad turística y constituye un recurso cultural (y, en consecuencia, turístico) en sí mismo, que la humaniza, y que remite a lo que fue el viejo núcleo de pescadores que, a pesar de las alteraciones y añadidos que ha experimentado, conserva su esencia histórica. El deterioro que, puntualmente, pueden sufrir algunas de las edificaciones que lo conforman no justifica que el casco viejo quede integrado en una unidad de bajo valor paisajístico”.

“Resulta procedente reconsiderar la asignación de una muy baja calidad visual del paisaje a Hoplaco, una de las urbanizaciones turísticas pioneras de Corralejo que ha mantenido uno de sus escasísimos espacios verdes de tránsito público”.

En relación a esto, en el ISA (actualizado), ha sido revisada la valoración de las unidades del paisaje urbano. Como resultado de esta revisión han variado los valores de calidad visual de varias unidades de paisaje.

Por un lado se ha actualizado el valor de la unidad que integra el casco antiguo de Corralejo cuya calidad paisajística ha pasado de “baja” a “media” en base a la reconsideración del valor que aportan los espacios libres en cuanto a su conjunto, su estado de conservación y el tratamiento que poseen.

Por otro lado, la unidad de paisaje en la que se integran los antiguos apartamentos Hoplaco, cuyo nivel de ajardinamientos y el estado de conservación que estos presentan justifican su revaloración paisajística según la metodología establecida en el Plan de Modernización, ha pasado de “muy baja” a “baja”.

Estos valores han quedado reflejados en el plano del Informe de Sostenibilidad “1.3.6 Calidad Visual del Paisaje.

“En otro orden de cosas, se observa en este apartado, pero también se constata a lo largo del documento, que a las instalaciones portuarias de Corralejo, se les denomina “muelle de Corralejo”, y no puerto de Corralejo, por ejemplo. Debe evitarse el uso de esta expresión, que induce a confusión. Por muelle, podría entenderse que los redactores se estén refiriendo al “muelle Chico”, el primer dique de atraque que se

construyó junto a la playa de las Clavellinas, en el casco viejo de Corralejo, y que aún se conserva en perfecto estado”.

Según esto, en el ISA (actualizado) se han sustituido las referencias al Muelle de Corralejo por Puerto de Corralejo en los apartados en los que aparecían reflejadas, por ejemplo en el “4.1.9 Calidad visual del paisaje”, concretamente en su exposición de resultados de la valoración de las unidades del paisaje urbano.

“Sucede algo similar con el término “acantilado, “cantil” o “cantil costero”, que aparece no sólo en este epígrafe, sino a lo largo del contenido ambiental del PMM, que incluye la información, el diagnóstico y el Informe de Sostenibilidad Ambiental. El litoral de Corralejo no alberga a lo largo de toda su extensión ningún cantil”.

Según esto, en el ISA (actualizado) se han eliminado las referencias al cantil costero, acantilado o cantil.

- Con respecto al patrimonio cultural

“Se consigna en este apartado la existencia de una molina, ubicada en la plaza de Las Dunas, junto al centro comercial “El Campanario”, de la que se menciona que “ha sido restaurada, trasladada desde su lugar original y en la actualidad se integra como elemento de valor cultural en el espacio libre ajardinado en el que se ubica”. En realidad, a pesar de su aspecto, la estructura a la que se alude se limita a ser una recreación de una molina, sin más propósito que el puramente ornamental”.

Al respecto, después de constatar con el departamento de patrimonio histórico del Ayuntamiento de La Oliva, que este bien es una reproducción a partir de algunos elementos originales, se ha eliminado la molina ubicada en la Plaza de Las Dunas como bien etnográfico del apartado “4.1.10 Patrimonio cultural” en el ISA (actualizado).

“Los dos nidos de ametralladora, emplazados en la línea de costa, incluidos en “(...) la tipología de bienes patrimoniales etnográficos”, no participan de las características que definen este carácter patrimonial. Se trata más bien de vestigios de la arquitectura militar. Además, no se halla bien encaminada la suposición acerca de que “posiblemente, estas edificaciones son pocos de los vestigios que aún quedan en pie de la contienda militar española en Fuerteventura”. Estas estructuras son edificaciones defensivas, levantadas ante una hipotética invasión del archipiélago por las potencias aliadas durante la Segunda Guerra Mundial”.

Teniendo esto en cuenta, el ISA (actualizado) incorpora los nidos de ametralladora en el subapartado “Arquitectura militar” dentro del apartado “4.1.10 Patrimonio cultural”. Además, en ese mismo subapartado se ha añadido la referencia específica al origen de estos nidos de ametralladora, asociándolos a la Segunda Guerra Mundial.

“A pesar de no hallarse incluido en ningún catálogo de protección, sería pertinente mencionar la cualidad que una porción del casco viejo de Corralejo tiene, como testimonio de lo que fue el viejo pueblo de pescadores,

que incluye el muelle Chico, una estructura, que reúne todas las condiciones para ser integrado en un inventario riguroso de bienes con valor etnográfico”.

En base a esto, el ISA (actualizado), incorpora en la parte final del apartado “4.1.10 Patrimonio cultural” una referencia al casco antiguo de Corralejo, el cual, a pesar de carecer de catalogación de ningún bien inmueble ni de conjunto histórico en el planeamiento vigente, conserva en la actualidad la mayor parte de sus viviendas originarias y su particular trama urbana.

- Con respecto a las áreas protegidas

“Se constata la ausencia de los fundamentos de protección, aunque fuese de forma esquemática, del Parque Natural de las Dunas de Corralejo, de las Zonas de Especial Conservación, de la Zona de Especial Conservación para las Aves y de la “zona de transición” de la Reserva de la Biosfera, que se mencionan. La condición limítrofe respecto al territorio que es objeto de este Plan de Modernización, no justifica la carencia señalada”.

Según esto, el ISA (actualizado) incorpora en su apartado “4.1.13 Categorías de protección de espacios” los fundamentos de protección de cada una de las áreas protegidas que se presentan en el plano del Informe de sostenibilidad “I.3.7 Categorías de protección”.

- Con respecto al bienestar social

“El Informe de Sostenibilidad Ambiental no cuenta con un apartado destinado a desarrollar los aspectos vinculados al bienestar social. Sus contenidos deben ser elaborados e incorporados a las variables ambientales presentes en el ámbito afectado por el Plan, dentro del Informe de Sostenibilidad Ambiental, tal y como establece su documento de referencia”.

Atendiendo a esto y con el fin de cumplir con el contenido exigido en el Documento de Referencia, el ISA (actualizado), incorpora el subapartado “4.1.12. Bienestar Social”, donde se han tenido en cuenta los datos publicados por el ISTAC, en relación con las encuestas de satisfacción realizadas a los turistas respecto al municipio de La Oliva.

- Con respecto a los riesgos

“En referencia a lo que el documento denomina “áreas con potencial de desprendimientos”, se cita la existencia en el ámbito territorial del Plan de “costas acantiladas”, cuando este accidente del relieve se encuentran ausente en este sector de la isla de Fuerteventura”.

Según esto, en el ISA (actualizado) se ha eliminado la referencia a costas acantiladas que aparecía en subapartado “Áreas con potencial de desprendimientos” de la exposición de resultados del apartado “4.2 Estudio básico de riesgos”.

“No parece correcta la apreciación de la constancia de riesgo por fuerte oleaje “(...) en mayor o menor medida, a lo largo de todo en el frente litoral”; antes al contrario, la mayor parte de la línea de costa del ámbito territorial que aborda el documento se encuentra, por su propia configuración y por la presencia de la isla de Lobos, que ejerce de pantalla ante los vientos del primer cuadrante, en una situación de abrigo frente

a los temporales marítimos que afectan al norte de Fuerteventura, a excepción, quizá, del tramo de costa comprendido entre la dársena exterior del puerto de Corralejo y la punta de Canalejo, en el extremo septentrional del casco urbano”.

En relación a esto, en el ISA (actualizado) se ha ajustado este tipo de riesgo en base a lo expuesto en el proyecto “Prevención de Riesgos Naturales y Tecnológicos en la Planificación Territorial y Urbanística – RIESGOMAP”, en donde el riesgo por inundación costera se ajusta a lo expuesto por el Informe Ambiental. Este ajuste se ha llevado a cabo tanto en la descripción del subapartado “Áreas expuestas al fuerte oleaje” del apartado “4.2 Estudio básico de riesgos” como en el plano del Informe de Sostenibilidad “I.3.9 Riesgos”.

“A la afirmación de la existencia de áreas expuestas a fuerte oleaje, el documento añade que algunas de éstas “(...) coinciden con la desembocadura de barranquillos susceptibles de acoger avenidas o inundaciones, por lo que en momentos de lluvias intensas el caudal de agua en estos ámbitos puede aumentar de manera considerable, con lo que aumenta la probabilidad de que se produzcan daños en el espacio urbano del frente litoral”. El único curso hídrico que atravesaba el territorio que aborda el Plan de Modernización, desagua en la playa de La Goleta, un tramo litoral que se halla absolutamente a resguardo de oleajes susceptibles de causar daños a bienes y personas. En la actualidad, el pequeño barranquillo se encuentra entubado y cubierto por la trama urbana”.

Al respecto, en el ISA (actualizado) se ha matizado esta expresión en el subapartado de “Áreas expuestas a oleaje fuerte” del apartado “4.2 Estudio básico de riesgos”, de la siguiente manera: ...”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”...

En relación a lo expuesto en el Informe Ambiental respecto a “el único curso hídrico que atravesaba el territorio que aborda el Plan de Modernización”, se considera que: si bien este puede ser el único curso de dimensión considerable cartográficamente a la escala del Plan, existen otros de menor relevancia que a modo de cárcavas y barranquillos fruto de las escorrentías, o incluso el encauzamiento que suponen las calles que conectan con la costa, que pueden llegar a entrar en contacto con las áreas expuestas a oleaje fuerte, generando el riesgo descrito en episodios de precipitaciones intensas.

“Con buen criterio, los redactores del documento han decidido cotejar los riesgos naturales contemplados por el proyecto denominado “Prevención de Riesgos Naturales y Tecnológicos en la Planificación Territorial y Urbanística (RIESGOMAP)”. Ahora bien, las conclusiones del proyecto en lo que se refiere a la existencia de riesgo de incendios forestales -por muy bajo que fuese- y de inundaciones costeras en este sector de la isla de Fuerteventura son, cuando menos, sorprendentes; especialmente en lo que se refiere al primero”.

En este sentido, el Informe Ambiental cuestiona las conclusiones expuestas por el proyecto “Prevención de Riesgos Naturales y Tecnológicos en la Planificación Territorial y Urbanística (RIESGOMAP)”. Según esto,

cabe decir que el Informe de Sostenibilidad se ha limitado a asumir lo expuesto por dicho proyecto como fuente oficial, que en la actualidad cuenta con datos publicados al respecto en la Infraestructura de Datos Espaciales del Gobierno de Canarias, a una escala de trabajo aplicable al Plan de Modernización.

“Respecto a los que se denominan riesgos antrópicos, en la introducción de la exposición de los resultados obtenidos tras aplicar los criterios de valoración, se afirma que “el riesgo por la caída de antenas predomina en el sector sur del ámbito”, cuando en el plano que lo refleja, de las cuatro antenas consignadas, dos se encuentran al norte, una en un sector intermedio del ámbito territorial, y la restante en el sur. Sin embargo, dos páginas después, la aseveración que los redactores hicieron queda cuestionada al señalar que “Los riesgos por caída de antenas de telecomunicaciones detectados se emplazan mayoritariamente en las inmediaciones de la urbanización Geafond y en el núcleo residencial del norte del ámbito”.

En relación a esto, el ISA (actualizado) se han ajustado las referencias al riesgo por “caída de antenas” del apartado “4.2” Estudio básico de riesgos”, concretamente en su parte introductoria donde se hace una descripción del riesgo y en la “exposición de resultados”, donde se especifica que la distribución de este se da de manera dispersa en el ámbito de estudio del Plan.

- Con respecto a los impactos ambientales

“A diferencia de lo que sucede en el Tomo I “Memoria”, donde el inventario de impactos se expone en el epígrafe que contiene las características de las variables ambientales, dentro de su capítulo 3. “Información”; en el Tomo V, los redactores del documento han optado por trasladar sus contenidos a su epígrafe 5, que desarrolla el diagnóstico ambiental; en concreto, al apartado 5.2 “Problemática ambiental e impactos preexistentes en el territorio, incluyendo los relacionados con cualquier zona de particular importancia ambiental y especies protegidas, así como los contemplados sobre el litoral, que se tengan en cuenta en la evaluación ambiental que propone la Estrategia Marina”. A causa de esa disfunción, los redactores deberán reconsiderar la oportunidad de trasladar el inventario de los impactos existentes al epígrafe en el que se caracterizan las variables ambientales presentes en el ámbito afectado por el Plan (4.1)”.

Al respecto, se considera adecuada la distribución de apartados que presenta el Informe de Sostenibilidad, ya que esta responde a lo establecido en el Documento de Referencia, el cual relaciona el estudio de los “Impactos preexistentes” con el diagnóstico de la “Problemática ambiental”.

“En relación a los “Impactos derivados de las edificaciones y construcciones”, y en concreto al “exceso volumétrico”, se menciona que “En Corralejo este tipo de impacto se localiza en algunos edificios, entre los que destacan los que se sitúan en el entorno del muelle”. Una vez más, y para evitar la confusión con el muelle Chico, emplazado en el casco viejo de Corralejo, convendría que los redactores aludieran al puerto de Corralejo, o a sus instalaciones portuarias”.

Según esto, en el ISA (actualizado) se han sustituido las referencias al Muelle de Corralejo por Puerto de Corralejo en los apartados en los que aparecían reflejadas, por ejemplo en el apartado “5.2.1

Impactos preexistentes”, concretamente en el subapartado de “Impactos derivados de las edificaciones y construcciones”.

“En la “ubicación inadecuada por razones ambientales y/o paisajísticas” se hace hincapié en las edificaciones que se levantan en el frente litoral y, sin embargo, se obvia la presencia de urbanizaciones construidas en torno a la montaña del Cuervo y en lo que fue el histórico malpaís de Huriamen, donde este impacto resulta sensiblemente más acusado”.

Teniendo esto en cuenta, el ISA (actualizado) incorpora el impacto de “ubicación inadecuada por razones ambientales y/o paisajísticas”, en la zona de Geafond que coincide con los complejos edificatorios que se localizan junto a la Montaña del Cuervo y junto al borde del Parque Natural de Corralejo.

“Al referirse a los impactos que ocasiona “la concentración de tendido eléctrico y/o telefónico”, los redactores afirman que sus consecuencias no sólo inciden en el deterioro de la calidad visual del paisaje, sino en “(...) los efectos negativos que ocasiona en la avifauna”, para añadir inmediatamente a continuación que “Este impacto se localiza en la parte interior del ámbito del Plan, concretamente en la zona residencial de Corralejo”. Ahora bien, resulta preciso señalar que donde el trazado aéreo del cableado ocasiona un alarmante daño a la integridad de la avifauna, no es tanto en el núcleo residencial, sino en el entorno periurbano del ámbito territorial que aborda el Plan de Modernización, aspecto éste que no se menciona”.

Al respecto, el ISA (actualizado) incorpora en el subapartado de “impactos derivados de las infraestructuras” del apartado “5.2.1 Impactos preexistentes”, la referencia al impacto que los tendidos eléctricos y/o telefónicos ocasionan a la avifauna cuando se localizan en el entorno periurbano del ámbito de estudio del Plan.

- Con respecto al diagnóstico descriptivo

“Dos de las unidades correspondientes al subsistema B.4, que aluden a la presencia de sendos cantiles costeros deben ser corregidas. Se trata de las unidades B.4.1 y B.4.4. Como ya se ha mencionado a lo largo de este informe, no existen cantiles costeros en el litoral de Corralejo, sino playas y rasas litorales”.

Según esto, en el ISA (actualizado) se han eliminado las referencias en el “diagnóstico descriptivo” a cantiles costeros que aparecían en varias unidades, sustituyendo el término por “plataforma litoral”.

“Se constata la existencia de discordancias en el número de unidades correspondientes al soporte funcional y al natural. La cantidad de las que se relacionan a lo largo del desarrollo del texto y de las que conforman la leyenda del plano D.2.1 “Diagnóstico descriptivo”, no coinciden con las que recoge la tabla adjunta al desarrollo del contenido del epígrafe 5.1.1 del Tomo V (ISA)”.

Al respecto, una vez se ha identificado que el desfase se daba en los datos expuestos en la tabla adjunta al desarrollo del apartado “5.1.1 Diagnóstico descriptivo”, se ha procedido a su actualización en el ISA (actualizado).

“La denominación que recibe la unidad A.2.8 en el desarrollo del epígrafe 5.1.1 “Espacio de uso terciario en franja litoral con tipología edificatoria en bloque cerrado” no es la misma que la que recoge el plano D.2.1 “Ámbito turístico en franja litoral con tipología edificatoria en bloque cerrado y nivel de ajardinamiento significativo”.

Atendiendo a esta apreciación, en el ISA (actualizado) se ha subsanado el desfase entre el apartado “5.1.1 Diagnóstico descriptivo” y el plano “D.2.1 Diagnóstico descriptivo” con respecto a la unidad ambiental A.2.8, cuyo nombre debe ser “Ámbito turístico en franja litoral con tipología edificatoria en bloque cerrado y nivel de ajardinamiento significativo”.

“También difiere de forma ligera el nombre que recibe el subsistema B.1, que en el plano queda reflejado como “Grandes ejes con conectividad y elementos de trama urbana”, mientras en la memoria pasa a denominarse “Grandes ejes de conectividad y elementos de la trama urbana”.

Al respecto, el ISA (actualizado) subsana este desajuste sintáctico en la leyenda del plano “D.2.1 Diagnóstico descriptivo”.

“En el mismo plano, y a diferencia de lo que sucede en el resto de la leyenda, todas las “unidades con dominio de elementos naturales en franja litoral” van anteceditas del código B4, que debe ser suprimido”.

Al respecto, el ISA (actualizado) subsana este desajuste morfológico en la leyenda del plano “D.2.1 Diagnóstico descriptivo”.

“Sería conveniente, con objeto de homogeneizar los criterios que estructuran la leyenda del plano D.2.1, que se antepusiera la denominación de “Unidades del soporte natural” a los subsistemas B.3 y B.4”.

Al respecto, el ISA (actualizado) subsana este desajuste morfológico en la leyenda del plano “D.2.1 Diagnóstico descriptivo”.

- Con respecto al diagnóstico de calidad para la conservación

“No se detallan los sectores que quedan englobados en cada una de las categorías de calidad para la conservación, especialmente los que albergan calidad alta y muy baja, ni se justifica de forma satisfactoria y coherente la asignación de los valores. Así, como una muestra, que el sector portuario de Corralejo tenga la misma calidad para la conservación que el casco viejo, que incluye su franja urbana litoral, y que el valor de éste sea inferior a algunas de las urbanizaciones seriadas que ocupan el entorno de la montaña del Cuervo, resulta discutible”.

En relación a esto, se considera que el nivel de detalle de la información presentada cumple sobradamente con los requisitos del Documento de Referencia. Se debe tener en cuenta que en la exposición de resultados se detallan los resultados, tanto de manera global con una matriz de síntesis, como de manera individualizada, según tipologías de unidades ambientales. Además estos resultados quedan totalmente territorializados con menciones concretas a la toponimia de cada zona del núcleo, o siendo asociados a las distintas unidades ambientales con las que se relacionan.

“A causa de la relevancia de la calidad visual del paisaje en la obtención de resultados tras aplicar la metodología propuesta, y puesto que en el apartado 4.2.1.9 de este informe, “Con respecto a los paisajes”, se cuestionan los resultados obtenidos, habrán de ser revisadas las valoraciones, atendiendo a los errores detectados”.

Atendiendo a esto, el ISA (actualizado) incorpora una revaloración del apartado “5.3.1 Diagnóstico de calidad para la conservación”, en base a los cambios asumidos en el apartado “4.1.9 Calidad visual del paisaje”. Según esto, sólo ha variado su nivel de calidad para la conservación la unidad ambiental “A.2.5 Área residencial en franja litoral con tipología edificatoria en bloque cerrado sin ajardinamientos”, que integra el casco antiguo de Corralejo, y que ha pasado de un valor de conservación “bajo” a “medio”.

- Con respecto al diagnóstico de limitaciones de uso

“Es preciso revisar el diagnóstico tras aplicar los reparos que propone este informe, especialmente en lo que respecta a la calidad visual del paisaje. Además, los resultados de las limitaciones de uso derivadas de la pendiente del terreno deben ser replanteados tras advertir de la ausencia de cantiles costeros en el litoral de Corralejo”.

Al respecto, es preciso tener en cuenta que las limitaciones por calidad visual que plantea la metodología del Plan, son referidas exclusivamente a las unidades con dominancia de elementos naturales.

En este sentido, se debe señalar que en cuanto a esta limitación sólo una unidad ambiental ha asumido cambios. Concretamente se trata de la unidad “B.3.2 Borde de campo dunar con predominio de sustrato natural y vegetación potencial” a la que además de las limitaciones por calidad visual en unidades con dominancia de elementos naturales y por calidad para la conservación que ya poseía, se le ha añadido la limitación de usos por presencia de elementos bióticos a raíz de su incorporación como área de interés florístico y faunístico.

“Una vez más, a lo largo del desarrollo de este epígrafe, se consigna la existencia de una molina, ubicada en la plaza de Las Dunas, junto al centro comercial “El Campanario”. En vista que se trata de una recreación si valor patrimonial alguno, habrá que corregirse la limitación de uso que se ha asignado a la unidad A.1.14”.

Al respecto, después de constatar con el departamento de patrimonio histórico del Ayuntamiento de La Oliva, que este bien es una reproducción a partir de algunos elementos originales, se ha eliminado la molina ubicada en la Plaza de Las Dunas como bien etnográfico del apartado “4.1.10 Patrimonio cultural” en el ISA (actualizado), y por ello también se ha prescindido en la unidad ambiental “A.1.14 Parcela de uso terciario con tipología edificatoria agrupada y espacio libre ajardinado asociado” de la limitación de uso por presencia de elementos culturales, tanto en el apartado “5.3.2 Diagnóstico de limitaciones de uso” como en el plano “D.1.3.2 Limitaciones de uso” del ISA (actualizado).

- Con respecto al diagnóstico de potencialidades

“En referencia a las “unidades con potencial para la reconversión de usos y mejora de espacios libres públicos”, donde con el código B.3.1 se menciona el parque de Geafond, se trata de un error. La unidad B.3.1 corresponde a la montaña del Cuervo”.

Al respecto, el ISA (actualizado) subsana este desajuste en el apartado “5.3.3 Diagnóstico de potencialidades” incorporando como referencia, cuando se hace mención al Parque de Geafond, a la unidad “B.1.1”.

“Ni en la justificación de las “unidades con potencial para la mejora de la accesibilidad y funcionalidad”, ni en la correspondiente a las “unidades con potencial para el aprovechamiento de recursos territoriales infrautilizados”, y a diferencia de lo que se ha hecho en la descripción de las restantes, se señalan las unidades que podrían acoger sendas potencialidades”.

Teniendo esto en cuenta, en el ISA (actualizado) se han señalado las unidades que pueden acoger dichas potencialidades. Concretamente se han referido las unidades “B.1.1, B.1.2 y B.4.2” para las “unidades con potencial para la mejora de la accesibilidad y la funcionalidad”, y las unidades “A.2.5 y B.4.2” para las “unidades con potencial para el aprovechamiento de recursos territoriales infrautilizados”.

- En cuanto al análisis de alternativas

“Habrá de atenderse a las consideraciones planteadas a lo largo del desarrollo de este informe técnico para introducir las modificaciones y los matices que correspondan”.

Con respecto a esto, en el ISA (actualizado) se incorporan las alternativas en el espacio público revisadas y reevaluadas, atendiendo al incremento de valor ambiental que ha adquirido la zona del borde dunar en contacto con la urbanización de Geafond, por considerarse tanto un área de interés florístico como faunístico.

Aún así, el valor de impacto ambiental que poseen las distintas alternativas en el espacio público y no ha variado su significación.

- En cuanto a la evaluación de las determinaciones del Plan de Modernización

“Se atenderá a las consideraciones que se deriven de las observaciones planteadas a lo largo de este informe técnico para introducir las modificaciones y los matices que correspondan”.

En relación a esto, en el ISA (actualizado) se ha incorporado la ficha reevaluada de la intervención “IE04 Parque lineal borde dunar”, atendiendo al incremento de valor ambiental que ha adquirido la zona en la que se pretende llevar a cabo la intervención, por considerarse tanto un área de interés florístico como faunístico.

Aún así, el valor de impacto ambiental que se asocia a la intervención no ha variado su significación.

- En cuanto a las medidas ambientales

“Quedará al criterio de los redactores la inclusión de las medidas ambientales oportunas, en función de lo apuntado en este informe técnico”.

“No obstante, en relación a la alusión de medidas destinadas al tratamiento de los barrancos, en toda la superficie del territorio que es objeto de este Plan de Modernización no se constata la presencia de cursos hídricos, a excepción de un barranquillo que desagua en la playa de La Goleta, y que en la actualidad se encuentra entubado y cubierto por la trama urbana. Por otro lado, y a la luz de lo que detalla este informe técnico, la alusión de que las áreas de interés faunístico se hallan en su totalidad en el litoral debe ser corregida”.

Según esto, el ISA (actualizado) presenta un reajuste de la medida ambiental a la que se refiere el Informe Ambiental, quedando de la siguiente manera:

- “Los proyectos de obras de urbanización y/o edificación deben incluir medidas para evitar (o corregir en su caso) problemas de inundación o anegamiento de sectores de la trama urbana a los que afecten, evitando/corrigiendo así problemas de anegamiento por deficiente diseño/ejecución”.

Por otro lado, en el ISA (actualizado) se ha eliminado la alusión a la presencia exclusiva de áreas de interés faunístico en el litoral, del apartado “8.2.3 Medidas para la vegetación y la fauna”.

- En cuanto a los indicadores ambientales

“Deben suprimirse las alusiones a la existencia de acantilados o cantiles en el epígrafe 9.1 “Identificación de las zonas, aspectos o variables ambientales que deben ser objeto de seguimiento”.

Al respecto, el ISA (actualizado) subsana este desajuste en el apartado “9.1. Identificación de las zonas, aspectos o variables ambientales que deben ser objeto de seguimiento”, sustituyendo la referencia a los “cantiles” por zonas rocosas.

- En cuanto al resumen

“El resumen debiera incorporar información referida a las variables ambientales inventariadas”.

En relación a esto, el ISA (actualizado) incorpora en el apartado “10. Resumen” referencias específicas a las variables ambientales estudiadas más relevantes. Concretamente se han integrado la relación de las áreas de interés geológico, geomorfológico, florístico y faunístico detectadas en el ámbito de estudio, así como una breve descripción de cada una de ellas.

- En cuanto a la corrección de errores materiales

“A excepción de la sugerencia de la incorporación a todos los planos que conforman los diferentes anexos cartográficos, de la toponimia del territorio que es objeto del Plan de Modernización, los errores materiales detectados en el documento analizado han sido detallados a lo largo de este informe técnico”.

Al respecto, el ISA (actualizado) incorpora la toponimia en todos sus planos de Análisis ambiental, Diagnóstico ambiental y Evaluación ambiental.

En este sentido, se debe señalar que el ISA (actualizado) subsana las deficiencias que han sido asumidas de las que se plantean en el Informe Ambiental. Además, estas subsanaciones y las apreciaciones respecto a cada apartado, también han sido trasladadas a la Memoria del Plan y a la Normativa.

*“De este modo, se **INFORMA FAVORABLEMENTE**, aunque con la condición de que se subsanen los aspectos señalados en este informe técnico ambiental, para, de este modo, proseguir con la tramitación del Informe de Sostenibilidad, a los efectos de su conocimiento por el Director General de Ordenación del Territorio y del trámite de participación pública y de consulta a las administraciones públicas afectadas, de acuerdo con el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias”.*

13.3.4 Informe emitido por la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial y consideraciones

Con posterioridad a la Ponencia Técnica celebrada el día 4 de mayo de 2015, se emite **Informe de la Viceconsejería de infraestructuras y Planificación**, de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, del Gobierno de Canarias, de fecha el 5 de mayo de 2015.

A continuación se reproduce en cursiva, con un tamaño de fuente menor y entrecomillado, parte del contenido del punto 4º *Pronunciamiento* del Informe, en el que se solicitan los cambios con carácter vinculante que se deben realizar en el Presente plan. Seguidamente aparece con tipología normal, la contestación y justificación a las observaciones recogidas en el mismo:

*“Por lo expuesto en el apartado anterior de Consideraciones, se emite informe sobre la documentación del **“Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo**, cuyo carácter resulta ser **CONDICIONADO** a que se cumplan las siguientes determinaciones:*

***4.1.-** De acuerdo con lo señalado en el apartado 3º de Consideraciones debe corregirse el Plano de Ordenación O.1.3 relativo a la Intervención en espacio público IV-01, así como en el resto de la documentación que proceda del Segundo Plan Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo, de forma que en el mismo se elimine la trama de color rojo que señala que en la “Glorieta de Corralejo” y su zona de domillo público se preve una intervención relativa a la ejecución de un nuevo acondicionamiento viario, de conformidad con lo expresado en el informe que fue evacuado por la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación con fecha 18 de mayo de 2011, en el que se señalaba que no se podría modificar el proyecto aprobado por esta Consejería relativo al Corredor del Eje Norte - Sur de la isla de Fuerteventura, en su tramo: La Caldereta - Corralejo.*

En lo que respecta al punto 4.1 de dicho informe, la modificación mencionada quedó subsanada en el documento que se presentó para su aprobación definitiva y que se debatió en la Ponencia Técnica de 4

de mayo. Este cambio fue posible a raíz de la reunión de valoración conjunta que tuvo lugar el pasado 23 de abril de 2015, donde se señaló la necesaria corrección referente a la Glorieta de Corralejo que, por encontrarse ya incluida en el proyecto del corredor del eje norte-sur de la isla de Fuerteventura en su tramo La Caldereta- Corralejo, se excluyó dicha glorieta de cualquier intervención pública del plan, además de eliminarse del ámbito de regeneración, rehabilitación y renovación turística del presente Plan. En consecuencia el plano O.1.3. fue modificado en este sentido.

4.2.- En cuanto se refiere a la actuación IE-01 que se denomina “Espacio Libre frente al mar”, la cual es colindante con la carretera de interés regional FV-1, debe incluirse en su ficha de ordenación que se encuentra afectada por la “Ley 9/1991, de Carreteras de Canarias y su Reglamento”, así como indicar que cualquier actuación en la misma que afecte a sus zonas de protección (Dominio Público, Servidumbre y Afección), así como con respecto a la Línea Límite de Edificación y accesos se requerirá la correspondiente autorización que se deba emitir por el Cabildo de Fuerteventura, de conformidad, con lo que se establece en el artículo 2º, apartados B1, B2 y B3 del Decreto 112/2002, de 9 de agosto, de traspaso de funciones de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias a los Cabildos Insulares en materia de explotación, uso y defensa y régimen sancionador de las carreteras de interés regional. “

En relación a lo indicado en el punto 4.2, se toma en consideración lo mencionado con respecto a la intervención IE-01, por lo que se procede a añadir en la ficha correspondiente a dicho espacio libre la siguiente observación:

“Esta actuación es colindante con la carretera de interés regional FV-1, por lo que se encuentra afectada por la “Ley 9/1991, de Carreteras de Canarias y su Reglamento”. De esta manera, cualquier intervención en el área de actuación que afecte a sus zonas de protección (Dominio Público, Servidumbre y Afección), así como con respecto a la Línea Límite de edificación y accesos, precisará de la correspondiente autorización por parte del Cabildo de Fuerteventura, de conformidad con lo establecido en el artículo 2º, apartados B1, B2 y B3 del Decreto 112/2002, de 9 de agosto, de traspaso de funciones de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias a los Cabildos Insulares en materia de explotación, uso y defensa y régimen sancionador de las carreteras de interés regional”.

13.4 Valoración conjunta de la propuesta del Segundo Plan de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad del sector turístico de Corralejo

El 23 de abril de 2015 se celebra en la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial la reunión de valoración conjunta de la propuesta del SEGUNDO PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DEL SECTOR TURÍSTICO DE CORRALEJO TM LA OLIVA, ISLA DE FUERTEVENTURA.

Respecto a los informes emitidos y la valoración efectuada que ha quedado reflejada en el punto 13.3 de esta memoria hay que destacar que a raíz de la reunión no se ha introducido ninguna consideración que tenga repercusión sobre el documento.

No obstante, por el Técnico de la Dirección General de Infraestructura Viaria, de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial de la Comunidad Autónoma de Canarias - Administración de la que no se ha recibido informe - se señala que están ultimando el mismo, significando que se señalan pequeñas correcciones al documento, en especial en relación con la glorieta de acceso, que no puede variarse, debiendo permanecer conforme al Proyecto aprobado.

En este sentido se modifica el ámbito de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Turística para excluir la rotonda de cualquier intervención pública propuesta por el plan, por lo que se eliminan las propuestas que sobre esta rotonda se acometen en el PMM. En consecuencia se modifican los planos de ordenación.

13.5 Justificación de las modificaciones introducidas con respecto al documento sometido a información pública

Con independencia de las transformaciones de las que ha sido objeto el Plan de Modernización como consecuencia de los informes y alegaciones recibidas durante el proceso de información pública, así como la corrección de errores materiales, se ha considerado necesario incluir un conjunto de mejoras técnicas en el documento.

Estas modificaciones vienen motivadas por un desarrollo más exhaustivo de algunos de los puntos que componen la estructura del documento, o bien por considerar necesaria la subsanación de algunas carencias observadas en el mismo. Con esto se pretende que el documento resulte más aclaratorio con respecto a los epígrafes modificados, permitiendo una mejor comprensión de todos los aspectos recogidos en el mismo.

Se ha distinguido entre dos tipos de mejora técnica, un primer tipo cuya finalidad consiste en facilitar la lectura y la comprensión del texto, mediante mejoras en la redacción y puntuación. Este tipo de modificaciones no poseen la envergadura suficiente como para modificar de forma sustancial el contenido. Es por ello que no se considera necesario una explicación pormenorizada de los mismos.

Por el contrario, se ha llevado a cabo otro tipo de mejoras de mayor transcendencia en tanto que sí suponen alteraciones en la finalidad de los puntos en los que se han incluido. Dichas modificaciones son las que se desarrollan en el presente punto, estructurando la explicación de las mejoras llevadas a cabo siguiendo el orden propio de la documentación del Plan.

RESPECTO A LA MEMORIA

Las modificaciones y mejoras técnicas realizadas en este tomo son las siguientes:

2.3.1. Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura

Junto al estándar de densidad de parcela demandado para la zona de Corralejo, se ha incorporado el estándar de superficie mínima construida de uso alojativo neto por plaza exigido para todos los establecimientos turísticos de alojamiento de Fuerteventura, englobando en dicho indicador los servicios comunes correspondientes. Esta nueva matización permite entender en mejor medida el marco normativo en el que se encuentran los establecimientos turísticos de alojamiento del núcleo. Además de que en el informe emitido por el Ayuntamiento de La Oliva, ya se indicaba esta inclusión.

2.3.2 Planeamiento urbanístico SAU PA2 Geafond

En lo que respecta al planeamiento urbanístico de aplicación en las áreas afectadas por el ámbito de actuación de este Plan, se ha considerado necesario completar la información respecto al planeamiento vigente de aplicación.

3.4 Usos pormenorizados del suelo

En la descripción de los usos pormenorizados de Geafond, en primer lugar se ha suprimido el primer párrafo en el cual se describe los sucesivos cambios normativos que han afectado a la zona en cuanto al uso a implantar. Se considera que este contenido ya está incluido en el punto de Planeamiento urbanístico por lo que se suprime de este apartado.

A su vez, se ha considerado oportuno matizar la redacción dada respecto a los futuros usos hoteleros que previsiblemente ocuparán dos polígonos de Geafond y que actualmente se encuentran sin edificar. Dichos establecimientos cuentan con autorización previa.

Por último, se elimina la alusión a un espacio libre en donde se sitúa un campo de Golf privado, en tanto que genera confusión respecto a su titularidad.

5.3.3.7 Justificación del estándar de densidad de uso turístico

Nuevamente, y con el objeto de definir el marco normativo en el que se encuentran los establecimientos turísticos de alojamiento de Corralejo en cuanto a estándares de densidad se refiere, se incorpora el estándar de superficie construida de uso alojativo neto por plaza de alojamiento, establecido por el PIOF para todas las zonas turísticas de Fuerteventura.

A su vez, al final del punto se deriva a la justificación del estándar de densidad aplicable en el ámbito de renovación turística, apartado 7 de la memoria.

6.1 Justificación del ámbito de actuación

Se ha completado la justificación del ámbito de actuación incorporando un párrafo introductorio definiendo los objetivos básicos que motivan la delimitación del mismo, tomando como referencia lo dispuesto por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

6.2.1 Alternativas en la especialización de usos

Se sustituyen los gráficos explicativos vinculados a la especialización del núcleo de Corralejo Playa, de forma que los criterios argumentados se representan de manera individual, sin que exista superposición entre los mismos hasta llegar a la imagen final. De esta manera se iguala el procedimiento justificativo de la especialización de usos con respecto al empleado en la zona de Geafond.

6.3.3 Ámbito de Rehabilitación, Regeneración y Renovación turística

En lo que respecta a la posibilidad de monetizar tanto las cesiones de suelo dotacional derivadas de las actuaciones de dotación como las plusvalías generadas, se añade a la redacción de este punto una conclusión en la que se detallan las posibilidades de aplicación de éstas, en virtud de lo dispuesto en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

6.3.5 Medidas, programas y actuaciones de las intervenciones públicas y privadas de la propuesta de ordenación

Se reescribe la descripción y objetivo de el área de homogeneización AHRFC2 para definir con mayor claridad la propuesta de dicho ámbito.

6.4 Sistematización de las intervenciones públicas y privadas propuestas

Se modifica y mejora la redacción del contenido del Fichero Urbanístico de las intervenciones públicas y áreas homogéneas.

6.4.2 Intervenciones en el espacio privado

- AHET Áreas homogéneas de establecimientos turísticos alojativos:

Se define y concreta con mayor precisión los objetivos a alcanzar en esta área homogénea, estableciendo los matices oportunos.

A su vez, se modifican las tablas de los modelos de establecimientos alojativos que contiene el punto, homogeneizando los contenidos y conceptos que aparecen en las mismas.

Se realizan los cambios y matizaciones oportunas en las tablas resumen de cada una de las tipologías edificatorias, corrigiendo errores materiales y corrigiendo datos de carácter normativo.

- AHRET Áreas homogéneas de reconversión a establecimientos turísticos alojativos:

A su vez, se modifican las tablas de las parcelas donde es de aplicación el área, homogeneizando los contenidos y conceptos que aparecen en las mismas.

Se realizan los cambios y matizaciones oportunas en las tablas resumen de cada una de las tipologías edificatorias, corrigiendo datos de carácter normativo.

AHRFC : Áreas homogéneas para la reconversión del frente comercial:

De cara a explicar con mayor claridad las modificaciones en el área AHRFC-1, se amplía el cuadro de separación a linderos, contraponiendo lo establecido por el planeamiento vigente y la modificación que establece el PMM. A su vez, se añade además la separación entre cuerpos de la edificación.

A su vez, se modifican las tablas donde se muestran las variaciones de los parámetros del frente comercial de algunas de las parcelas contenidas en dicha área, homogeneizando los contenidos y conceptos que aparecen en las mismas.

7 Capacidad turística respecto al PIOF y estándares de densidad

Como consecuencia de las modificaciones solicitadas por el Informe técnico de la Dirección General de Ordenación del Territorio de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, el cual sugiere recoger en el estándar de 35 m2 por plaza para modalidad Hotelero y de 25 m2 por plaza para Extrahotelero, y el informe emitido por el ayuntamiento de La Oliva, del cual se extrae que para viabilizar las operaciones de reconversión al uso turístico de las edificaciones residenciales en el AHRT se modificara los estándares de densidad, se ha reconsiderado los estándares establecidos en el documento de información pública modificándolo en el sentido expuesto por el ayuntamiento, con las salvedades que se han estimado oportunas.

En consecuencia, ha sido necesario redactar nuevamente el punto, así como recalcular nuevamente las plazas alojativas del ámbito de actuación, ajustándose al nuevo criterio establecido.

8 Capacidad de alojamiento residencial y turística del plan

De la misma manera, y en consecuencia a lo expuesto en el punto anterior, se ha procedido a recalcular la capacidad de alojamiento turístico del plan, así como el resto de datos derivados por dicho cambio. A su vez, se ha incorporado un nuevo criterio para el cálculo de habitantes cuando la normativa de aplicación se aporte el número de viviendas máximo a implantar en un polígono o manzana.

9 Justificación del cumplimiento del artículo 34 del TRLOTENC

Tras el proceso de información pública, y a raíz de las alegaciones e informes recibidos, la delimitación del ámbito de actuación se ha visto modificado, y con ello, la superficie destinada a edificación residencial y a turística.

Por ello, se ha ajustado nuevamente los datos numéricos del punto, corrigiendo superficies, habitantes y plazas, así como la densidad poblacional por hectárea resultante.

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

Del mismo modo, y como ocurre en el anterior punto, la nueva delimitación modifica los datos derivados del cálculo necesarios para la justificación del cumplimiento del artículo 32 del TRLOTENC. Por ello, se ha procedido a su actualización.

11 Alteraciones de las determinaciones urbanísticas de las normas subsidiarias de La Oliva

Se modifica el título del punto, ya que el alcance de las alteraciones que realiza el PMM son sobre el planeamiento de desarrollo que ordenan los ámbitos de Corralejo Playa y Geafond, cuya ordenación todavía no ha sido incorporada a las Normas Subsidiarias de La Oliva, denominándose definitivamente *“ALTERACIONES DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE”*.

Es por ello que se reescribe el punto realizando una síntesis de las alteraciones del PMM sobre el planeamiento vigente, sin llegar a una pormenorización exhaustiva. Reflejando las modificaciones de las determinaciones necesarias para alcanzar los objetivos principales del plan, así como de la aplicación del artículo 25 de la Ley 2/2013.

RESPECTO A LA NORMATIVA

En el texto normativo del Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del sector turístico de Corralejo, se han realizado una serie de modificaciones no sustanciales respecto a lo establecido en el contenido del mismo presentado a información pública.

Dichas modificaciones se pueden encuadrar en los siguientes tipos:

- Modificaciones técnicas en la redacción:

La redacción de los siguientes artículos ha sido perfeccionada, con la finalidad de que el contenido global de la normativa resulte más fácil a la hora de proceder a su aplicación; haciendo más comprensiva y ágil la lectura del documento.

Dichas modificaciones se concretan en (i) mejoras en la redacción (ii) explicaciones más extensas de los términos utilizados, (iii) aclaraciones destinadas a facilitar la aplicación del articulado, (iv) etc.

Los artículos de la normativa que se ven afectados por estas aclaraciones son los siguientes:

Artículo 1; Artículo 5; Artículo 6; Artículo 7; Artículo 11; Artículo 13; Artículo 17; Artículo 19; Artículo 21; Artículo 24; Artículo 43.

- Artículos con modificaciones específicas:

o **Artículo 10:** Se hace una definición más completa del término “Equipamiento Turístico Complementario” para incluir la posibilidad de incluir dentro de los equipamientos complementarios cualquier uso de los definidos en la normativa que den servicio al uso turístico

o **Artículo 12:** Se añade en el título la aclaración de que el espacio libre que se regula en el Plan de Modernización es de titularidad pública. Así mismo, se aclara el régimen jurídico de estos espacios libres y de las categorías que en el mismo se integran.

o **Artículo 16.2:** Se explica con mayor claridad el régimen jurídico de consolidación de las parcelas con edificaciones residenciales o con edificabilidad residencial, expresando con carácter concreto que se pueden llevar a cabo en dichas parcelas – además de las propias del régimen de consolidación - las que tengan por objeto patrimonializar la edificabilidad del planeamiento que les dio cobertura.

Además en este artículo se definen con mayor precisión los usos autorizados (característicos, compatibles y consolidados) y prohibidos en las parcelas/edificaciones especializadas con uso residencial y en las especializadas con uso turístico.

o **Artículo 21:** Se define con mayor claridad las consecuencias derivadas del incremento de edificabilidad en lo que a las modificaciones que éste conlleva respecto de otros parámetros como usos, separación a linderos, retranqueos y todos aquellos que se definen de forma pormenorizada en las fichas urbanísticas que se recogen en la normativa.

o **Artículo 27:** Se define con mayor claridad la aplicación del estándar de densidad de parcela en el ámbito de aplicación del Plan de Modernización.

o **Artículo 30:** Se incorpora “ex novo” por el informe emitido por el Ministerio de Fomento.

o **Artículo 31**(antes artículo 30): se hace una redacción más clara de lo que implica la afección de la Ley 9/1991, de Carreteras de Canarias y el Reglamento que la desarrolla en el ámbito del Plan de Modernización

o Medidas Ambientales Genéricas (Artículos 32 a 38)

Se incluyen con carácter general algunas alteraciones de la redacción para darle un carácter más estructurado sin perjuicio de los cambios producidos a raíz del informe emitido por el Consejo Insular de Aguas, así como, del informe Técnico de la Consejería.

o Disposición Transitoria Única,

Finalmente, se incorpora una Disposición Transitoria para determinar con carácter expreso la aplicación de los estándares de densidad de los establecimientos turísticos de alojamiento susceptibles de acogerse a los incentivos de densidad de parcela establecidos en el artículo 12 de la Ley 2/2013, para el caso de que dicho artículo sea modificado por otra disposición normativa, definiendo el régimen transitorio aplicable.

RESPECTO AL FICHERO URBANÍSTICO-

Se realizan las siguientes modificaciones.

Intervenciones en el espacio privado

AHET-1

En lo que respecta al Área Homogénea de Establecimientos Turísticos se ha considerado incluir el uso residencial como consolidado, atendiendo a la realidad existente en algunas de las parcelas ubicadas en la delimitación de esta zona.

AHET-2

Se añade como uso prohibido el residencial, en aras de promover el cumplimiento los objetivos del modelo propuesto por el PMM.

AHRET GEAFOND

En el Área Homogénea de Rehabilitación de Establecimientos Turísticos se han llevado a cabo unas modificaciones en relación a los usos contemplados para el polígono P3, ubicado en el área de Geafond. A este respecto se ha determinado eliminar como uso consolidado el residencial, en tanto que la parcela mencionada se encuentra en la actualidad sin edificar. En consecuencia, y debido a que uno de los fundamentos del modelo propuesto por el Plan es el de promover la dinamización y consolidación

del uso turístico dentro del ámbito, se ha procedido a añadir el uso residencial como prohibido para la parcela, a fin de garantizar la implantación del uso turístico en la misma.

AHRFC-1

Se realiza las modificaciones oportunas en la tabla de separación a linderos para definir con mayor precisión este parámetro que se considera clave en la renovación del frente comercial, modificando y matizando a su vez las condiciones y excepciones del mismo.

Se sustituyen los planos de separación a linderos de planta baja y primera planta con el objeto de ser más claros en cuanto a los distintos tipos que presenta dicho parámetro.

Intervenciones en el espacio público

La revisión de la normativa del presente Plan, especialmente en lo que respecta al artículo 12 de la misma, ha supuesto una serie de modificaciones en el fichero de intervenciones en el espacio público.

Así, los cambios realizados en el artículo mencionado, en el que se ha procedido a redefinir algunas de las determinaciones recogidas en el mismo, han motivado la consecuente alteración de algunos de los términos y/o parámetros de aplicación en las áreas de intervención. De esta forma, en todas las actuaciones contempladas en los espacios libres, y en virtud de lo dispuesto en Normativa, se ha cambiado el término **espacio libre** por **espacio libre público** en lo referente al uso característico, mientras que de manera particular en la ficha IE-06, correspondiente al Parque Urbano de Geafond, se sustituye el uso **Parques ajardinados de expansión y zonas de recreo** por **Plazas y parques ajardinados**.

Por otro lado, en algunas de las fichas de intervención referentes a espacios libres públicos se han incluido como compatibles los usos definidos en el artículo 12 de la Normativa.

No obstante, más allá de los cambios generales derivados de la revisión de la Normativa, se ha estimado también necesario mejorar el contenido de algunas de las fichas, a fin de completar la información aportada por las mismas.

En este sentido, cabe señalar que teniendo en cuenta que el área de actuación que hace referencia a la recuperación de los accesos al mar (IC-01) se encuentra en situación de colindancia con la franja costera afectada por la Ley de Costas, se ha procedido a añadir en la documentación gráfica de la ficha correspondiente las líneas que definen el límite del dominio público marítimo-terrestre, así como las de servidumbre de tránsito y protección, con el fin de que sirvan de referencia para acotar el ámbito de la intervención que se pueda llevar a cabo en este espacio.

En referencia a las actuaciones **Parque lineal borde dunar** e **Intervención paisajística Montaña del Cuervo** (IE-04 e IE-07, respectivamente) se estimado que su particular ubicación, en contacto directo

con elementos naturales de especial interés, exige un replanteamiento del mobiliario y materiales permitidos, de modo que se garantice una mayor integración de los mismos con el paisaje inmediato.

Además, en lo que respecta a la intervención Parque lineal borde dunar, a pesar de que la actuación tiene una valoración ambiental de signo positivo, se considera adecuado añadir una serie de medidas ambientales específicas de aplicación, a fin de establecer un mayor control sobre el impacto que pueda generar sobre el territorio una futura actuación en este espacio.

RESPECTO AL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Las modificaciones y mejoras técnicas realizadas en este tomo son las siguientes:

Epígrafe 1.3. - Definiciones

Se hace mención al artículo 2 de la Ley 2/2013 de 29 de mayo, en el que vienen las definiciones que estaban redactadas y se cita de forma íntegra dicho artículo.

De igual manera se cita el artículo 14 del Real Decreto Legislativo 2/ 2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, y se cita de manera íntegra el apartado 1.b.

Epígrafe 4.2. - Actuaciones de dotación

La tabla que muestra los incrementos de aprovechamiento de manera detallada por parcela, se incorpora al Anexo “Cálculo de los incrementos de aprovechamiento” de la Memoria” por lo que se eliminan del estudio económico los cuadros en los que se pormenorizan las parcelas.

Se incorpora el cambio realizado para el cálculo del estándar dotacional derivado del incremento del aprovechamiento, indicándose que el proceso puede revisarse igualmente en el Anexo “Cálculo de los incrementos de aprovechamiento” de la Memoria.

Se modifica la explicación del cálculo de la monetización del suelo dotacional al tomar la edificabilidad media ponderada relativa a las edificabilidades del planeamiento vigente, en lugar de la Edificabilidad Media Ponderada relativa a la edificabilidad final con los incrementos previstos por el PMM. Se modifica la tabla de resultados acorde a los resultados arrojados por este cambio de criterio.

Epígrafe 5.5.3. – Análisis de la inversión

Se procede a la incorporación de un análisis de los ingresos generados por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturaleza urbana (IBI) y el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), ya que las nuevas superficies edificables generan nuevos ingresos que repercuten en las arcas municipales.

Epígrafe 5.5.5. – Evaluación de la capacidad pública de financiación y mantenimiento

Se incorpora el mantenimiento que tienen las intervenciones públicas que han sido detalladas en el punto **3.2 Cuadro resumen de presupuestación**.

Epígrafe 5.6. – Cuadro resumen de impactos

Además se incorpora los impuestos municipales que se han estudiado y el mantenimiento que tienen las obras de nueva ejecución.

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

Además de las modificaciones derivadas del Informe de la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación, de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, en relación a la intervención “IE-01 Espacio Libre frente al mar” la cual ha quedado subsanada tal como se describe en el punto 13.3.4 de esta memoria, se han realizado en el Estudio Económico Financiero las siguientes correcciones:

1.- Por un lado se modifica el cuadro respecto a las tipologías edificatorias del Plan Parcial Geafond (plan parcial SAU-PA 2, 570 Has 4º y 5º Etapa) del “apartado a) invariantes en las alternativas sobre el incremento de edificabilidad del punto 5.5.1 Estudio de parámetros urbanísticos”, para hacerlo coincidir con el que está en esta memoria en el punto “6.2.3. Alternativas de las intervenciones en el espacio privado”. Este cambio se considera un error material al no haberse actualizado este cuadro.

2.- Por otro lado, se sustituye en el punto “5.5.5 Evaluación de la capacidad pública de financiación y mantenimiento” el párrafo siguiente *“En base a lo anterior, el coste anual de mantenimiento del total de las intervenciones programadas se estima en **290.050,84 €**. Al tener dichas intervenciones carácter local, dicho coste será asumido por el Ayuntamiento de La Oliva.”* por este otro *“En base a lo anterior, el coste anual de mantenimiento del total de las intervenciones programadas se estima en **279.106,22 €**, si bien es cierto que hasta que no se realicen los proyectos de ejecución concretos no se sabrá la cuantía exacta del mismo, tal como se establece en el punto 3.1 de este Estudio Económico Financiero. Al tener dichas intervenciones carácter local, dicho coste será asumido por el Ayuntamiento de La Oliva.”*

El cambio del coste anual de mantenimiento viene derivado de un error material, al no coincidir la cantidad expresada en el cuadro que se incluye en ese punto y la cantidad expresada en el citado párrafo. Dentro del mismo párrafo se añade una aclaración referida a que el valor exacto de dicha cuantía dependerá de los proyectos de ejecución que finalmente se redacten, considerando que esta matización mejora el sentido de este punto.



14

equipo redactor

14. EQUIPO REDACTOR

Jefa de área:

Matilde Rubio Presa. Arquitecta

Jefa de proyecto:

Silvia Esplá Marín, Arquitecta

Equipo técnico:

Elisa González Castells. Arquitecta.

Carolina Ramírez Morales. Jurídico

Ancor Suarez Suarez, Arquitecto

Javier Camino Dorta. Geógrafo.

Jorge Iván Morales Rodríguez. Geógrafo.

M^a Estefanía Cruz López. Arquitecta

Beatriz Romera Manzano. Arquitecta.

Saskia Quintana Kwak. Ingeniera técnica en diseño industrial.

Lourdes Vidina Padrón Aguiar. Economista.

Daniel Sánchez Ales. Ingeniero técnico obras públicas.

David Milán Iázar, Arquitecto

Francisco Medina González, Arquitecto

Gerardo Pérez Sánchez, Arquitecto.

Priscila Rivero Ramírez, Arquitecta.

Fabio Manuel Valerón Lemaur. Arquitecto

M^a Cristina Fernández González. Arquitecta.

César Pérez Cano. Arquitecto.

María Elías Cabrera, Arquitecta.

Grisel García González. Arquitecto.

David de la Fuente García. Arquitecto.

Francisco Cristian Cabrera Falcón. Geógrafo.

María Teresa Heras González: Jurídico

Marcos Daniel García Rodríguez. Delineante.

Mª del Pino Jansson Mayor. Delineante.

ANEXO 1 CÁLCULO DE LOS INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO Y CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL.

ANEXO 1 CÁLCULO DE LOS INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO Y CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL.

DATOS PARCELA			DATOS PUA			DATOS PMM					COEF. HOMOGENEIZACIÓN				VALORACIÓN Δ APROV. POR CAMBIO DE USO			VALORACIÓN Δ APROV. POR Δ EDIF.			Δ APROV. TOTAL	ESTÁNDAR DOTACIONAL DERIVADO DE INCREMENTOS (m2s/UdA)	CESIÓN SUELO (m2s)
MANZANA	CÓDIGO PARCELA	SUPERF. PARCELA (m2s)	USO PUA	e. PUA (m2c/m2s)	EDIF. PUA (m2c)	USO PMM	e PMM (m2c/m2s)	EDIF. PMM (m2c)	Δ Coef. Edif.	Δ Edif	Cu RESID	Cu TURIST	Cu CCIAL - EQUIP.	Cs	APROV. INICIAL EDIF Y USO PUA (UdA)	APROV. FINAL USO PMM Y EDIF PUA (UdA)	Δ APROV. CAMBIO DE USO	APROV. FINAL USO PMM Y EDIF PUA (UdA)	APROV. FINAL USO Y EDIF TOTAL PMM (UdA)	Δ APROV. SOBRE Δ Edif PMM Y USO PMM			
P1	198	546,41	MI/C	0,28	153,00	C/TU	1,30	710,34	1,02	557,34	1,00	1,00	1,41	1,00	215,72	215,72	0,00	215,72	1.001,58	785,85	785,85	0,3882	305,08
	199	827,14	MI/C	0,28	231,60	C/TU	1,30	1075,28	1,02	843,68	1,00	1,00	1,41	1,00	326,55	326,55	0,00	326,55	1.516,15	1.189,59	1.189,59	0,3882	461,82
	206 - 200	627,60	MI/C	0,28	175,73	C/TU	1,30	815,88	1,02	640,15	1,00	1,00	1,41	1,00	247,78	247,78	0,00	247,78	1.150,39	902,61	902,61	0,3882	350,41
P2	207	978,07	MI/C	0,28	273,86	C/TU	1,30	1271,49	1,02	997,63	1,00	1,00	1,41	1,00	386,14	386,14	0,00	386,14	1.792,80	1.406,66	1.406,66	0,3882	546,09
	210	1195,51	MI/C	0,28	334,74	C/TU	1,30	1554,16	1,02	1219,42	1,00	1,00	1,41	1,00	471,99	471,99	0,00	471,99	2.191,37	1.719,38	1.719,38	0,3882	667,50
P3	197	2461,51	MI/C	0,28	689,22	C/TU	1,30	3199,96	1,02	2510,74	1,00	1,00	1,41	1,00	971,80	971,80	0,00	971,80	4.511,94	3.540,14	3.540,14	0,3882	1.374,35
A	204	949,35	MI/C	0,28	265,82	C/TU	1,30	1234,16	1,02	968,34	1,00	1,00	1,41	1,00	374,80	374,80	0,00	374,80	1.740,17	1.365,36	1.365,36	0,3882	530,06
	203	692,12	MI/C	0,28	193,79	C/TU	1,30	899,76	1,02	705,96	1,00	1,00	1,41	1,00	273,25	273,25	0,00	273,25	1.268,66	995,41	995,41	0,3882	386,44
B	208	1674,35	MI/C	0,28	468,82	C/TU	1,30	2176,65	1,02	1707,83	1,00	1,00	1,41	1,00	468,82	468,82	0,00	468,82	3.069,08	2.600,26	2.600,26	0,3882	1.009,47
D	205	2106,80	MI/C	0,28	589,91	C/TU	1,30	2738,85	1,02	2148,94	1,00	1,00	1,41	1,00	831,77	831,77	0,00	831,77	2.738,85	1.907,08	1.907,08	0,3882	740,36
G	201	669,98	MI/C	0,28	187,59	C/TU	1,30	870,97	1,02	683,38	1,00	1,00	1,41	1,00	264,51	264,51	0,00	264,51	1.228,07	963,56	963,56	0,3882	374,07
	202	588,68	MI/C	0,28	164,83	C/TU	1,30	765,29	1,02	600,46	1,00	1,00	1,41	1,00	232,41	232,41	0,00	232,41	1.079,06	846,64	846,64	0,3882	328,68
	209	1935,87	MI/C	0,28	542,04	C/TU	1,30	2516,64	1,02	1974,59	1,00	1,00	1,41	1,00	764,28	764,28	0,00	764,28	3.548,46	2.784,17	2.784,17	0,3882	1.080,87
J4	220	356,34	MI	0,28	99,77	C/TU	1,30	463,24	1,02	363,46	1,00	1,00	1,41	1,00	99,77	140,68	40,91	140,68	653,16	512,48	553,39	0,3882	214,84
	214	227,49	MI	0,28	63,70	C/TU	1,30	295,73	1,02	232,04	1,00	1,00	1,41	1,00	63,70	89,81	26,12	89,81	416,99	327,17	353,29	0,3882	137,15
	217	225,99	MI	0,28	63,28	C/TU	1,30	293,79	1,02	230,51	1,00	1,00	1,41	1,00	63,28	89,22	25,94	89,22	414,24	325,02	350,96	0,3882	136,25
	218	223,63	MI	0,28	62,62	C/TU	1,30	290,72	1,02	228,10	1,00	1,00	1,41	1,00	62,62	88,29	25,67	88,29	409,92	321,63	347,30	0,3882	134,83
	219	227,07	MI	0,28	63,58	C/TU	1,30	295,19	1,02	231,61	1,00	1,00	1,41	1,00	63,58	89,65	26,07	89,65	416,22	326,57	352,64	0,3882	136,90
	215 - 216	2313,51	MI	0,28	647,78	C/TU	1,30	3007,56	1,02	2359,78	1,00	1,00	1,41	1,00	647,78	913,37	265,59	913,37	4.240,66	3.327,29	3.592,88	0,3882	1.394,82
H2 - H3	211	4054,50	C	0,69	2377,96	C	1,00	4054,50	0,31	1676,53	1,00	1,00	1,41	1,00	3.352,93	3.352,93	0,00	3.352,93	5.716,84	2.363,91	2.363,91	0,3882	917,72
	212	3646,28	C	0,69	419,64	C	1,00	3646,28	0,31	3226,64	1,00	1,00	1,41	1,00	591,69	591,69	0,00	591,69	5.141,26	4.549,56	4.549,56	0,3882	1.766,23
P5	213	4670,86	C	0,69	3222,89	C	1,00	4670,86	0,31	1447,97	1,00	1,00	1,41	1,00	4.544,28	4.544,28	0,00	4.544,28	6.585,91	2.041,63	2.041,63	0,3882	792,60
P-6	P-6-1	22535,81	MI	0,28	6310,03	TU	0,68	15.324,35	0,40	9.014,32	1,00	1,00	1,41	0,81	5.111,12	5.111,12	0,00	5.111,12	12.412,72	7.301,60	7.301,60	0,3882	2.834,62
F	F extensiva	22260,75	MI	0,34	7568,66	TU	0,71	15.805,13	0,37	8.236,48	1,00	1,00	1,41	1,00	7.568,66	7.568,66	0,00	7.568,66	15.805,13	8.236,48	8.236,48	0,3882	3.197,56
	F semi intensiva	1980,36	MI	0,34	673,32	TU	0,49	970,38	0,15	297,05	1,00	1,00	1,41	1,00	673,32	673,32	0,00	673,32	970,38	297,05	297,05	0,3882	115,32
	F_ext_1	982,74	MI	0,28	275,17	TU	0,43	422,58	0,15	147,41	1,00	1,00	1,41	1,00	275,17	275,17	0,00	275,17	422,58	147,41	147,41	0,3882	57,23
	F_ext_2	352,90	MI	0,28	98,81	TU	0,43	151,75	0,15	52,94	1,00	1,00	1,41	1,00	98,81	98,81	0,00	98,81	151,75	52,94	52,94	0,3882	20,55
	F_ext_3	612,34	MI	0,28	171,46	TU	0,43	263,31	0,15	91,85	1,00	1,00	1,41	1,00	171,46	171,46	0,00	171,46	263,31	91,85	91,85	0,3882	35,66
	F_ext_4	537,77	MI	0,28	150,58	TU	0,43	231,24	0,15	80,67	1,00	1,00	1,41	1,00	150,58	150,58	0,00	150,58	231,24	80,67	80,67	0,3882	31,32
	F_ext_5	702,04	MI	0,28	196,57	TU	0,43	301,88	0,15	105,31	1,00	1,00	1,41	1,00	196,57	196,57	0,00	196,57	301,88	105,31	105,31	0,3882	40,88
	F_ext_6	726,76	MI	0,28	203,49	TU	0,43	312,51	0,15	109,01	1,00	1,00	1,41	1,00	203,49	203,49	0,00	203,49	312,51	109,01	109,01	0,3882	42,32
	F_ext_7	376,44	MI	0,28	105,40	TU	0,43	161,87	0,15	56,47	1,00	1,00	1,41	1,00	105,40	105,40	0,00	105,40	161,87	56,47	56,47	0,3882	21,92
	F_ext_8	423,33	MI	0,28	118,53	TU	0,43	182,03	0,15	63,50	1,00	1,00	1,41	1,00	118,53	118,53	0,00	118,53	182,03	63,50	63,50	0,3882	24,65
	F_ext_9	1016,68	MI	0,28	284,67	TU	0,43	437,17	0,15	152,50	1,00	1,00	1,41	1,00	284,67	284,67	0,00	284,67	437,17	152,50	152,50	0,3882	59,20
	F_ext_10	618,02	MI	0,28	173,04	TU	0,43	265,75	0,15	92,70	1,00	1,00	1,41	1,00	173,04	173,04	0,00	173,04	265,75	92,70	92,70	0,3882	35,99
	F_ext_11	1543,38	MI	0,28	432,15	TU	0,43	663,65	0,15	231,51	1,00	1,00	1,41	1,00	432,15	432,15	0,00	432,15	663,65	231,51	231,51	0,3882	89,88
	F_ext_12	688,54	MI	0,28	192,79	TU	0,43	296,07	0,15	103,28	1,00	1,00	1,41	1,00	192,79	192,79	0,00	192,79	296,07	103,28	103,28	0,3882	40,10
	F_ext_13	699,74	MI	0,28	195,93	TU	0,43	300,89	0,15	104,96	1,00	1,00	1,41	1,00	195,93	195,93	0,00	195,93	300,89	104,96	104,96	0,3882	40,75

DATOS PARCELA			DATOS PUA			DATOS PMM					COEF. HOMOGENEIZACIÓN				VALORACIÓN Δ APROV. POR CAMBIO DE USO			VALORACIÓN Δ APROV. POR Δ EDIF.			Δ APROV. TOTAL	ESTÁNDAR DOTACIONAL DERIVADO DE INCREMENTOS (m2s/UdA)	CESIÓN SUELO (m2s)
MANZANA	CÓDIGO PARCELA	SUPERF. PARCELA (m2s)	USO PUA	e. PUA (m2c/m2s)	EDIF. PUA (m2c)	USO PMM	e PMM (m2c/m2s)	EDIF. PMM (m2c)	Δ Coef. Edif.	Δ Edif	Cu RESID	Cu TURÍST	Cu CCIAL - EQUIP.	Cs	APROV. INICIAL EDIF Y USO PUA (UdA)	APROV. FINAL USO PMM Y EDIF PUA (UdA)	Δ APROV. CAMBIO DE USO	APROV. FINAL USO PMM Y EDIF PUA (UdA)	APROV. FINAL USO Y EDIF TOTAL PMM (UdA)	Δ APROV. SOBRE Δ Edif PMM Y USO PMM			
H-1	H-1_1	2255,66	MI	0,28	631,58	TU	0,43	969,93	0,15	338,35	1,00	1,00	1,41	1,00	631,58	631,58	0,00	631,58	969,93	338,35	338,35	0,3882	131,35
	H-1_2	796,39	MI	0,28	222,99	TU	0,43	342,45	0,15	119,46	1,00	1,00	1,41	1,00	222,99	222,99	0,00	222,99	342,45	119,46	119,46	0,3882	46,38
	H-1_3	809,64	MI	0,28	226,70	TU	0,43	348,15	0,15	121,45	1,00	1,00	1,41	1,00	226,70	226,70	0,00	226,70	348,15	121,45	121,45	0,3882	47,15
	H-1_4	587,62	MI	0,28	164,53	TU	0,43	252,68	0,15	88,14	1,00	1,00	1,41	1,00	164,53	164,53	0,00	164,53	252,68	88,14	88,14	0,3882	34,22
	H-1_5	251,71	MI	0,28	70,48	TU	0,43	108,24	0,15	37,76	1,00	1,00	1,41	1,00	70,48	70,48	0,00	70,48	108,24	37,76	37,76	0,3882	14,66
	H-1_6	280,37	MI	0,28	78,50	TU	0,43	120,56	0,15	42,05	1,00	1,00	1,41	1,00	78,50	78,50	0,00	78,50	120,56	42,05	42,05	0,3882	16,33
	H-1_7	545,99	MI	0,28	152,88	TU	0,43	234,78	0,15	81,90	1,00	1,00	1,41	1,00	152,88	152,88	0,00	152,88	234,78	81,90	81,90	0,3882	31,79
	H-1_8	487,49	MI	0,28	136,50	TU	0,43	209,62	0,15	73,12	1,00	1,00	1,41	1,00	136,50	136,50	0,00	136,50	209,62	73,12	73,12	0,3882	28,39
	H-1_9	487,12	MI	0,28	136,39	TU	0,43	209,46	0,15	73,07	1,00	1,00	1,41	1,00	136,39	136,39	0,00	136,39	209,46	73,07	73,07	0,3882	28,37
	H-1_10	452,50	MI	0,28	126,70	TU	0,43	194,57	0,15	67,87	1,00	1,00	1,41	1,00	126,70	126,70	0,00	126,70	194,57	67,87	67,87	0,3882	26,35
	H-1_11	451,09	MI	0,28	126,30	TU	0,43	193,97	0,15	67,66	1,00	1,00	1,41	1,00	126,30	126,30	0,00	126,30	193,97	67,66	67,66	0,3882	26,27
	H-1_12	803,54	MI	0,28	224,99	TU	0,68	546,41	0,40	321,42	1,00	1,00	1,41	1,00	224,99	224,99	0,00	224,99	546,41	321,42	321,42	0,3882	124,78
H-2	H-2/H-3_1	12731,75	MI	0,28	3564,89	TU	0,68	8.657,59	0,40	5.092,70	1,00	1,00	1,41	1,00	3.564,89	3.564,89	0,00	3.564,89	8.657,59	5.092,70	5.092,70	0,3882	1.977,08
	H-2/H-3_2	12202,06	MI	0,28	3416,58	TU	0,68	8.297,40	0,40	4.880,83	1,00	1,00	1,41	1,00	3.416,58	3.416,58	0,00	3.416,58	8.297,40	4.880,83	4.880,83	0,3882	1.894,83
	H-2/H-3_3	9633,81	MI	0,28	2697,47	TU	0,43	4.142,54	0,15	1.445,07	1,00	1,00	1,41	1,00	2.697,47	2.697,47	0,00	2.697,47	4.142,54	1.445,07	1.445,07	0,3882	561,00
	H-2/H-3_4	593,98	MI	0,28	166,31	TU	0,43	255,41	0,15	89,10	1,00	1,00	1,41	1,00	166,31	166,31	0,00	166,31	255,41	89,10	89,10	0,3882	34,59
	H-2/H-3_5	575,70	MI	0,28	161,20	TU	0,43	247,55	0,15	86,35	1,00	1,00	1,41	1,00	161,20	161,20	0,00	161,20	247,55	86,35	86,35	0,3882	33,52
	H-2/H-3_6	585,48	MI	0,28	163,93	TU	0,43	251,76	0,15	87,82	1,00	1,00	1,41	1,00	163,93	163,93	0,00	163,93	251,76	87,82	87,82	0,3882	34,09
	H-2/H-3_7	506,44	MI	0,28	141,80	TU	0,43	217,77	0,15	75,97	1,00	1,00	1,41	1,00	141,80	141,80	0,00	141,80	217,77	75,97	75,97	0,3882	29,49
	H-2/H-3_8	780,25	MI	0,28	218,47	TU	0,43	335,51	0,15	117,04	1,00	1,00	1,41	1,00	218,47	218,47	0,00	218,47	335,51	117,04	117,04	0,3882	45,44
	H-2/H-3_9	701,38	MI	0,28	196,39	TU	0,43	301,59	0,15	105,21	1,00	1,00	1,41	1,00	196,39	196,39	0,00	196,39	301,59	105,21	105,21	0,3882	40,84
	H-2/H-3_10	607,98	MI	0,28	170,23	TU	0,43	261,43	0,15	91,20	1,00	1,00	1,41	1,00	170,23	170,23	0,00	170,23	261,43	91,20	91,20	0,3882	35,40
	H-2/H-3_11	438,96	MI	0,28	122,91	TU	0,43	188,75	0,15	65,84	1,00	1,00	1,41	1,00	122,91	122,91	0,00	122,91	188,75	65,84	65,84	0,3882	25,56
	H-2/H-3_12	937,40	MI	0,28	262,47	TU	0,43	403,08	0,15	140,61	1,00	1,00	1,41	1,00	262,47	262,47	0,00	262,47	403,08	140,61	140,61	0,3882	54,59
	H-2/H-3_13	1339,08	MI	0,28	374,94	TU	0,43	575,80	0,15	200,86	1,00	1,00	1,41	1,00	374,94	374,94	0,00	374,94	575,80	200,86	200,86	0,3882	77,98
	H-2/H-3_14	1149,76	MI	0,28	321,93	TU	0,43	494,40	0,15	172,46	1,00	1,00	1,41	1,00	321,93	321,93	0,00	321,93	494,40	172,46	172,46	0,3882	66,95
	H-2/H-3_15	1434,54	MI	0,28	401,67	TU	0,43	616,85	0,15	215,18	1,00	1,00	1,41	1,00	401,67	401,67	0,00	401,67	616,85	215,18	215,18	0,3882	83,54
	H-2/H-3_16	1371,67	MI	0,28	384,07	TU	0,43	589,82	0,15	205,75	1,00	1,00	1,41	1,00	384,07	384,07	0,00	384,07	589,82	205,75	205,75	0,3882	79,88
I	I_1	815,53	MI	0,28	228,35	TU	0,68	554,56	0,40	326,21	1,00	1,00	1,41	1,00	228,35	228,35	0,00	228,35	554,56	326,21	326,21	0,3882	126,64
	I_2	1250,29	MI	0,28	350,08	TU	0,43	537,62	0,15	187,54	1,00	1,00	1,41	1,00	350,08	350,08	0,00	350,08	537,62	187,54	187,54	0,3882	72,81
	I_3	793,87	MI	0,28	222,28	TU	0,43	341,36	0,15	119,08	1,00	1,00	1,41	1,00	222,28	222,28	0,00	222,28	341,36	119,08	119,08	0,3882	46,23
	I_4	782,73	MI	0,28	219,17	TU	0,43	336,57	0,15	117,41	1,00	1,00	1,41	1,00	219,17	219,17	0,00	219,17	336,57	117,41	117,41	0,3882	45,58
	I_5	1894,96	MI	0,28	530,59	TU	0,43	814,83	0,15	284,24	1,00	1,00	1,41	1,00	530,59	530,59	0,00	530,59	814,83	284,24	284,24	0,3882	110,35
	I_6	487,96	MI	0,28	136,63	TU	0,43	209,82	0,15	73,19	1,00	1,00	1,41	1,00	136,63	136,63	0,00	136,63	209,82	73,19	73,19	0,3882	28,42
	I_7	474,60	MI	0,28	132,89	TU	0,43	204,08	0,15	71,19	1,00	1,00	1,41	1,00	132,89	132,89	0,00	132,89	204,08	71,19	71,19	0,3882	27,64
	I_8	559,32	MI	0,28	156,61	TU	0,43	240,51	0,15	83,90	1,00	1,00	1,41	1,00	156,61	156,61	0,00	156,61	240,51	83,90	83,90	0,3882	32,57

DATOS PARCELA			DATOS PUA			DATOS PMM					COEF. HOMOGENEIZACIÓN				VALORACIÓN Δ APROV. POR CAMBIO DE USO			VALORACIÓN Δ APROV. POR Δ EDIF.			Δ APROV. TOTAL	ESTÁNDAR DOTACIONAL DERIVADO DE INCREMENTOS (m2s/UdA)	CESIÓN SUELO (m2s)
MANZANA	CÓDIGO PARCELA	SUPERF. PARCELA (m2s)	USO PUA	e. PUA (m2c/m2s)	EDIF. PUA (m2c)	USO PMM	e PMM (m2c/m2s)	EDIF. PMM (m2c)	Δ Coef. Edif.	Δ Edif	Cu RESID	Cu TURÍST	Cu CCIAL - EQUIP.	Cs	APROV. INICIAL EDIF Y USO PUA (UdA)	APROV. FINAL USO PMM Y EDIF PUA (UdA)	Δ APROV. CAMBIO DE USO	APROV. FINAL USO PMM Y EDIF PUA (UdA)	APROV. FINAL USO Y EDIF TOTAL PMM (UdA)	Δ APROV. SOBRE Δ Edif PMM Y USO PMM			
I	I_9	4686,84	MI	0,28	1312,31	TU	0,43	2.015,34	0,15	703,03	1,00	1,00	1,41	1,00	1.312,31	1.312,31	0,00	1.312,31	2.015,34	703,03	703,03	0,3882	272,93
	I_10	469,39	MI	0,28	131,43	TU	0,43	201,84	0,15	70,41	1,00	1,00	1,41	1,00	131,43	131,43	0,00	131,43	201,84	70,41	70,41	0,3882	27,33
	I_11	508,50	MI	0,28	142,38	TU	0,43	218,66	0,15	76,28	1,00	1,00	1,41	1,00	142,38	142,38	0,00	142,38	218,66	76,28	76,28	0,3882	29,61
	I_12	388,29	MI	0,28	108,72	TU	0,43	166,96	0,15	58,24	1,00	1,00	1,41	1,00	108,72	108,72	0,00	108,72	166,96	58,24	58,24	0,3882	22,61
	I_13	397,02	MI	0,28	111,17	TU	0,43	170,72	0,15	59,55	1,00	1,00	1,41	1,00	111,17	111,17	0,00	111,17	170,72	59,55	59,55	0,3882	23,12
	I_14	616,61	MI	0,28	172,65	TU	0,43	265,14	0,15	92,49	1,00	1,00	1,41	1,00	172,65	172,65	0,00	172,65	265,14	92,49	92,49	0,3882	35,91
	I_15	471,69	MI	0,28	132,07	TU	0,43	202,83	0,15	70,75	1,00	1,00	1,41	1,00	132,07	132,07	0,00	132,07	202,83	70,75	70,75	0,3882	27,47
	I_16	439,13	MI	0,28	122,96	TU	0,43	188,83	0,15	65,87	1,00	1,00	1,41	1,00	122,96	122,96	0,00	122,96	188,83	65,87	65,87	0,3882	25,57
	I_17	350,82	MI	0,28	98,23	TU	0,43	150,85	0,15	52,62	1,00	1,00	1,41	1,00	98,23	98,23	0,00	98,23	150,85	52,62	52,62	0,3882	20,43
	I_18	356,08	MI	0,28	99,70	TU	0,43	153,12	0,15	53,41	1,00	1,00	1,41	1,00	99,70	99,70	0,00	99,70	153,12	53,41	53,41	0,3882	20,74
	I_19	325,64	MI	0,28	91,18	TU	0,43	140,03	0,15	48,85	1,00	1,00	1,41	1,00	91,18	91,18	0,00	91,18	140,03	48,85	48,85	0,3882	18,96
	I_20	325,67	MI	0,28	91,19	TU	0,43	140,04	0,15	48,85	1,00	1,00	1,41	1,00	91,19	91,19	0,00	91,19	140,04	48,85	48,85	0,3882	18,96
	I_21	1819,75	MI	0,28	509,53	TU	0,68	1.237,43	0,40	727,90	1,00	1,00	1,41	1,00	509,53	509,53	0,00	509,53	1.237,43	727,90	727,90	0,3882	282,58
	I_22	4697,53	MI	0,28	1315,31	TU	0,68	3.194,32	0,40	1.879,01	1,00	1,00	1,41	1,00	1.315,31	1.315,31	0,00	1.315,31	3.194,32	1.879,01	1.879,01	0,3882	729,47
	I_23	543,42	MI	0,28	152,16	TU	0,43	233,67	0,15	81,51	1,00	1,00	1,41	1,00	152,16	152,16	0,00	152,16	233,67	81,51	81,51	0,3882	31,65
	I_24	1780,52	MI	0,28	498,55	TU	0,43	765,62	0,15	267,08	1,00	1,00	1,41	1,00	498,55	498,55	0,00	498,55	765,62	267,08	267,08	0,3882	103,68
	I_25	1941,46	MI	0,28	543,61	TU	0,68	1.320,19	0,40	776,58	1,00	1,00	1,41	1,00	543,61	543,61	0,00	543,61	1.320,19	776,58	776,58	0,3882	301,48
	I_26	447,17	MI	0,28	125,21	TU	0,43	192,28	0,15	67,08	1,00	1,00	1,41	1,00	125,21	125,21	0,00	125,21	192,28	67,08	67,08	0,3882	26,04
	I_27	893,46	MI	0,28	250,17	TU	0,43	384,19	0,15	134,02	1,00	1,00	1,41	1,00	250,17	250,17	0,00	250,17	384,19	134,02	134,02	0,3882	52,03
	I_28	666,18	MI	0,28	186,53	TU	0,43	286,46	0,15	99,93	1,00	1,00	1,41	1,00	186,53	186,53	0,00	186,53	286,46	99,93	99,93	0,3882	38,79
	I_29	684,73	MI	0,28	191,72	TU	0,43	294,43	0,15	102,71	1,00	1,00	1,41	1,00	191,72	191,72	0,00	191,72	294,43	102,71	102,71	0,3882	39,87
	I_30	1453,25	MI	0,28	406,91	TU	0,43	624,90	0,15	217,99	1,00	1,00	1,41	1,00	406,91	406,91	0,00	406,91	624,90	217,99	217,99	0,3882	84,63
	I_31	571,64	MI	0,28	160,06	TU	0,43	245,80	0,15	85,75	1,00	1,00	1,41	1,00	160,06	160,06	0,00	160,06	245,80	85,75	85,75	0,3882	33,29
J2	J-2/J-3_1	48386,85	MI	0,28	13548,32	TU	0,68	32.903,06	0,40	19.354,74	1,00	1,00	1,41	1,00	13.548,32	13.548,32	0,00	13.548,32	32.903,06	19.354,74	19.354,74	0,3882	7.513,88
	J-2/J-3_2	23916,00	MI	0,28	6696,48	TU	0,68	16.262,88	0,40	9.566,40	1,00	1,00	1,41	1,00	6.696,48	6.696,48	0,00	6.696,48	16.262,88	9.566,40	9.566,40	0,3882	3.713,86
Y	Y_1	7920,10	MI	0,28	2217,63	TU	0,68	5.385,66	0,40	3.168,04	1,00	1,00	1,41	1,00	2.217,63	2.217,63	0,00	2.217,63	5.385,66	3.168,04	3.168,04	0,3882	1.229,89
	Y_2	12018,59	MI	0,28	3365,21	TU	0,68	8.172,64	0,40	4.807,44	1,00	1,00	1,41	1,00	3.365,21	3.365,21	0,00	3.365,21	8.172,64	4.807,44	4.807,44	0,3882	1.866,34
	Y_3	11420,52	MI	0,28	3197,75	TU	0,68	7.765,95	0,40	4.568,21	1,00	1,00	1,41	1,00	3.197,75	3.197,75	0,00	3.197,75	7.765,95	4.568,21	4.568,21	0,3882	1.773,47
T	221	6280,00	MI	0,28	1758,40	TU	0,68	4.270,40	0,40	2.512,00	1,00	1,00	1,41	1,00	1.758,40	1.758,40	0,00	1.758,40	4.270,40	2.512,00	2.512,00	0,3882	975,21
	222	5847,55	MI	0,28	1637,31	TU	0,68	3.976,33	0,40	2.339,02	1,00	1,00	1,41	1,00	1.637,31	1.637,31	0,00	1.637,31	3.976,33	2.339,02	2.339,02	0,3882	908,05
	223	9343,72	MI	0,28	2616,24	TU	0,68	6.353,73	0,40	3.737,49	1,00	1,00	1,41	1,00	2.616,24	2.616,24	0,00	2.616,24	6.353,73	3.737,49	3.737,49	0,3882	1.450,96
	224	913,96	MI	0,28	255,91	TU	0,43	393,00	0,15	137,09	1,00	1,00	1,41	1,00	255,91	255,91	0,00	255,91	393,00	137,09	137,09	0,3882	53,22
	225	806,65	MI	0,28	225,86	TU	0,43	346,86	0,15	121,00	1,00	1,00	1,41	1,00	225,86	225,86	0,00	225,86	346,86	121,00	121,00	0,3882	46,97
	226	10346,81	MI	0,28	2897,11	TU	0,43	4.449,13	0,15	1.552,02	1,00	1,00	1,41	1,00	2.897,11	2.897,11	0,00	2.897,11	4.449,13	1.552,02	1.552,02	0,3882	602,52
	227	10653,88	MI	0,28	2983,09	TU	0,68	7.244,64	0,40	4.261,55	1,00	1,00	1,41	1,00	2.983,09	2.983,09	0,00	2.983,09	7.244,64	4.261,55	4.261,55	0,3882	1.654,42

DATOS PARCELA			DATOS PUA			DATOS PMM					COEF. HOMOGENEIZACIÓN				VALORACIÓN Δ APROV. POR CAMBIO DE USO			VALORACIÓN Δ APROV. POR Δ EDIF.			Δ APROV. TOTAL	ESTÁNDAR DOTACIONAL DERIVADO DE INCREMENTO S (m2s/UdA)	CESIÓN SUELO (m2s)
MANZANA	CÓDIGO PARCELA A	SUPERF. PARCELA (m2s)	USO PUA	e. PUA (m2c/m2s)	EDIF. PUA (m2c)	USO PMM	e PMM (m2c/m2s)	EDIF. PMM (m2c)	Δ Coef. Edif.	Δ Edif	Cu RESID	Cu TURIST	Cu CCIAL - EQUIP.	Cs	APROV. INICIAL EDIF Y USO PUA (UdA)	APROV. FINAL USO PMM Y EDIF PUA (UdA)	Δ APROV. CAMBIO DE USO	APROV. FINAL USO PMM Y EDIF PUA (UdA)	APROV. FINAL USO Y EDIF TOTAL PMM (UdA)	Δ APROV. SOBRE Δ Edif PMM Y USO PMM			
P1	P1	54822,00	MI	0,245	13.431,00	TU	0,395	21.654,30	0,15	8.223,30	1,00	1,00	1,41	0,81	10.879,11	10.879,11	0,00	10.879,11	17.539,98	6.660,87	6.660,87	0,3882	2.585,88
P2	P2.1_1	19500,42	MI	0,208	4.056,09	TU	0,358	6.981,15	0,15	2.925,06	1,00	1,00	1,41	0,81	3.285,43	3.285,43	0,00	3.285,43	5.654,73	2.369,30	2.369,30	0,3882	919,81
	P2.1_2	581,02	MI	0,208	120,85	TU	0,358	208,01	0,15	87,15	1,00	1,00	1,41	0,81	97,89	97,89	0,00	97,89	168,49	70,59	70,59	0,3882	27,41
	P2.1_3	563,93	MI	0,208	117,30	TU	0,358	201,89	0,15	84,59	1,00	1,00	1,41	0,81	95,01	95,01	0,00	95,01	163,53	68,52	68,52	0,3882	26,60
	P2.1_4	567,12	MI	0,208	117,96	TU	0,358	203,03	0,15	85,07	1,00	1,00	1,41	0,81	95,55	95,55	0,00	95,55	164,45	68,91	68,91	0,3882	26,75
	P2.1_5	565,93	MI	0,208	117,71	TU	0,358	202,60	0,15	84,89	1,00	1,00	1,41	0,81	95,35	95,35	0,00	95,35	164,11	68,76	68,76	0,3882	26,69
	P2.1_6	570,31	MI	0,208	118,62	TU	0,358	204,17	0,15	85,55	1,00	1,00	1,41	0,81	96,09	96,09	0,00	96,09	165,38	69,29	69,29	0,3882	26,90
	P2.1_7	567,63	MI	0,208	118,07	TU	0,358	203,21	0,15	85,14	1,00	1,00	1,41	0,81	95,63	95,63	0,00	95,63	164,60	68,97	68,97	0,3882	26,77
	P2.1_8	568,62	MI	0,208	118,27	TU	0,358	203,57	0,15	85,29	1,00	1,00	1,41	0,81	95,80	95,80	0,00	95,80	164,89	69,09	69,09	0,3882	26,82
	P2.1_9	571,46	MI	0,208	118,86	TU	0,358	204,58	0,15	85,72	1,00	1,00	1,41	0,81	96,28	96,28	0,00	96,28	165,71	69,43	69,43	0,3882	26,96
	P2.1_10	558,55	MI	0,208	116,18	TU	0,358	199,96	0,15	83,78	1,00	1,00	1,41	0,81	94,10	94,10	0,00	94,10	161,97	67,86	67,86	0,3882	26,35
	P2_2	67951,00	MI	0,256	17.389,00	TU	0,446	30.299,69	0,19	12.910,69	1,00	1,00	1,41	0,81	14.085,09	14.085,09	0,00	14.085,09	24.542,75	10.457,66	10.457,66	0,3882	4.059,86
	P2_3	27128,00	MI	0,216	5.863,00	TU	0,366	9.932,20	0,15	4.069,20	1,00	1,00	1,41	0,81	4.749,03	4.749,03	0,00	4.749,03	8.045,08	3.296,05	3.296,05	0,3882	1.279,59
P3	P3	70000,00	RE	0,250	17.500,00	TU	0,400	28.000,00	0,15	10.500,00	1,00	1,00	1,41	0,81	14.175,00	14.175,00	0,00	14.175,00	22.680,00	8.505,00	8.505,00	0,3882	3.301,80
P7	P7_1	11007,68	MI	0,251	2.764,94	TU	0,441	4.856,40	0,19	2.091,46	1,00	1,00	1,41	0,81	2.239,60	2.239,60	0,00	2.239,60	3.933,69	1.694,08	1.694,08	0,3882	657,67
	P7_2	3560,38	MI	0,251	894,31	TU	0,401	1.428,37	0,15	534,06	1,00	1,00	1,41	0,81	724,39	724,39	0,00	724,39	1.156,98	432,59	432,59	0,3882	167,94
	P7_3	4635,90	MI	0,251	1.164,46	TU	0,401	1.859,85	0,15	695,39	1,00	1,00	1,41	0,81	943,21	943,21	0,00	943,21	1.506,48	563,26	563,26	0,3882	218,67
	P7_4 y 5	10751,26	MI	0,251	2.700,54	TU	0,441	4.743,28	0,19	2.042,74	1,00	1,00	1,41	0,81	2.187,43	2.187,43	0,00	2.187,43	3.842,05	1.654,62	1.654,62	0,3882	642,35
	P7_6	1106,58	MI	0,251	277,95	TU	0,401	443,94	0,15	165,99	1,00	1,00	1,41	0,81	225,14	225,14	0,00	225,14	359,59	134,45	134,45	0,3882	52,20
	P7_7	1100,23	MI	0,251	276,36	TU	0,401	441,39	0,15	165,03	1,00	1,00	1,41	0,81	223,85	223,85	0,00	223,85	357,53	133,68	133,68	0,3882	51,90
	P7_8	3337,96	MI	0,251	838,44	TU	0,401	1.339,13	0,15	500,69	1,00	1,00	1,41	0,81	679,14	679,14	0,00	679,14	1.084,70	405,56	405,56	0,3882	157,45
P10	P10	59698,00	RE	0,372	22.219,00	TU	0,522	31.173,70	0,15	8.954,70	1,00	1,00	1,41	0,81	17.997,39	17.997,39	0,00	17.997,39	25.250,70	7.253,31	7.253,31	0,3882	2.815,87
P11	P11	61108,00	MI	0,279	17.049,00	TU	0,429	26.215,20	0,15	9.166,20	1,00	1,00	1,41	0,81	13.809,69	13.809,69	0,00	13.809,69	21.234,31	7.424,62	7.424,62	0,3882	2.882,38
P15	P15	118632,00	TU	0,4492	53.295,00	TU	0,6392	75.835,08	0,19	22.540,08	1,00	1,00	1,41	0,81	43.168,95	43.168,95	0,00	43.168,95	61.426,41	18.257,46	18.257,46	0,3882	7.087,90
P17	P17	60350,00	TU	0,4492	27.109,00	TU	0,6392	38.575,50	0,19	11.466,50	1,00	1,00	1,41	0,81	21.958,29	21.958,29	0,00	21.958,29	31.246,16	9.287,87	9.287,87	0,3882	3.605,73
TOTAL		900608,72			281728,14			501673,41		219945,27					248.857,05			249.267,35	458.480,31		209.623,26		81.379,75

TU: Turístico; MI: Mixto; RE: Residencial ; C: Comercial

USO PUA: Uso previsto en el planeamiento urbanístico de aplicación.

e. PUA: Coeficiente de edificabilidad previsto en el planeamiento urbanístico de aplicación.

EDIF. PUA: Superficie edificable prevista según planeamiento urbanístico de aplicación.

USO PMM: Uso previsto por el presente PMM.

e. PMM: Coeficiente máximo previsto en el presente PMM.

EDIF. PMM: Superficie edificable prevista por el presente PMM.

Δ Coef. Edif: Incremento máximo de coeficiente de edificabilidad previsto en el presente PMM

Δ Edif : Superficie edificable máxima prevista por el presente PMM

Cu RESID: coeficiente de homogenización para suelo con uso residencial.

Cu TURIST: coeficiente de homogenización para suelo con uso turístico.

Cu CCIAL EQUIP: coeficiente de homogenización para suelo con uso comercial y equipamiento

Cs: coeficiente de homogenización de localización.

APROV. INICIAL EDIF Y USO PUA: Aprovechamiento según edificabilidad y uso previsto por el planeamiento urbanístico de aplicación.

APROV. FINAL USO PMM Y EDIF PUA: Aprovechamiento según edificabilidad prevista por el planeamiento urbanístico de aplicación y uso previsto por el PMM

Δ APROV. CAMBIO DE USO: Incremento de aprovechamiento según cambio de uso previsto en presente Plan de Modernización.

APROV. FINAL USO Y EDIF TOTAL PMM: Aprovechamiento según edificabilidad máxima y uso previsto por el presente Plan de Modernización. .

Δ APROV SOBRE Δ Edif Y USO PMM : Incremento de aprovechamiento máximo según cambio de uso y edificabilidad en presente Plan de Modernización

Δ APROV. TOTAL: Sumatoria de los incremento de aprovechamiento por cambio de uso y aumento de edificabilidad previsto por el PMM.

CESION SUELO: superficie de cesión de suelo máxima prevista por el PMM.

ANEXO 2 CORRECCIÓN DE ERRORES MATERIALES

ANEXO 2 CORRECCIÓN DE ERRORES MATERIALES

DOCUMENTO	APARTADO	ERROR	TIPO DE JUSTIFICACIÓN
Memoria	Apartado 1.2	En el párrafo que hace referencia a la Disposición adicional tercera de la Ley 2/2013 se cambia la frase "incluyendo al núcleo de Varadero Playa La Arena" por "incluyendo al núcleo de Corralejo"	Error material / Errata.
Memoria	Apartado 1.3	Se modifica la referencia a los apartados donde se explican los objetivos específicos del ámbito de actuación. Se sustituye la referencia a los apartados "Lineas estratégicas" y "Medidas, Estrategias y Acciones" por la de "Estrategia y Ordenación".	Error material / Errata.
Memoria	Apartado 2.1.1	Se cambia el término "apartamentos" por "extrahoteleros".	Error material / Errata.
Memoria	Apartado 2.2	Se cambia el término "Caleta de Fuste" por "Corralejo".	Error material / Errata.
Memoria	Apartado 2.3	Se cambia el término "Caleta de Fuste" por "Corralejo".	Error material / Errata.
Memoria	Apartado 2.3	En el punto e se sustituye "Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de Oportunidades, No Discriminación y Accesibilidad Universal (BOE Nº 289, 03/12/2003)" por "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".	Error material / Errata.
Memoria	Apartado 2.3	Se procede a eliminar los puntos p (O???) a bb.	Error material / Errata.
Memoria	Apartado 2.3.2	En la descripción del SAU PA-2 Geafond (4ª y 5ª Etapa) se cambia el término "Modificación parcial" por "Revisión parcial"	Error material / Errata.
Memoria	Apartado 3.8.2	Se modifica el número de alojamientos de Corralejo Playa en el apartado de categoría y estado de alojamiento turístico, pasando de 58 a 45.	Error material / Errata.
Memoria	Apartado 3.8.2	Se modifica el número de alojamientos de Geafond en el apartado de categoría y estado de alojamiento turístico, pasando de 10 a 6.	Error material / Errata.
Memoria	Apartado 6.2.3	TABLA INVARIANTES	Error material / Errata.
Memoria	Apartado 6.2.4	En el punto que hace referencia al Cálculo de incremento de edificabilidad por reconversión a establecimiento turísticos alojativos, se cambia el dato de la densidad considerada para el cálculo del incremento de edificabilidad, pasando de 90 m2/plaza establecida por el PIOF a 60 m2/plaza establecida en la legislación autonómica.	Error material / Errata.
Memoria	Apartado 6.2.1	Se modifica la explicación de los criterios de especialización en Corralejo Playa, perteneciente a este punto. En este sentido, se sustituyen los gráficos vinculados a la explicación, de forma que los criterios argumentados se representan de forma independiente, sin que estos se superpongan.	Error material / Errata.
Memoria	Apartado 6.3.4	Se modifica la redacción, eliminando la frase "de las calles que conectan transversalmente el Parque Natural de las Dunas de Corralejo con el Parque Urbano de Geafond", ya que no se trata de una calle sino de un espacio libre.	Error material / Errata.

DOCUMENTO	APARTADO	ERROR	TIPO DE JUSTIFICACIÓN
Memoria	Apartado 6.3.4	Se modifica la imagen correspondiente al "Esquema de viario de conexión entre los espacios libres", ya que una de las vías señaladas corresponde a un espacio libre.	Error material / Errata.
Memoria	Apartado 6.3.4	Se modifica la imagen correspondiente al "Esquema dred ciclable propuesto", ya que una de las vías señaladas corresponde a un espacio libre.	Error material / Errata.
Memoria	Apartado 6.3.4	Se modifica la imagen correspondiente al "Esquema de transporte público interno propuesto", ya que una de las vías señaladas corresponde a un espacio libre.	Error material / Errata.
Memoria	Apartado 6.3.5	En el punto I, Intervenciones en el espacio público, cuando se hace referencia al punto que recoge la descripción de los sistemas, se cambia el 6.3.3 por 6.4.1	Error material / Errata.
Memoria	Apartado 6.4	Se modifica la redacción que explica el contenido y la estructura del Fichero Urbanístico	Error material / Errata.
Memoria	Apartado 6.4.2	Se modifican los parámetros contemplados para el establecimiento "Apartamentos Atlantic Garden". Se sustituye el concepto "Edificabilidad máxima total a la que se puede optar" por "Incremento máximo de edificabilidad al que se puede optar", así como el valor aportado respecto al incremento, que cambia de 0,68 m2/m2 a 0,40 m2/m2.	Error material / Errata.
Memoria	Apartado 6.4.2	Se modifican los parámetros contemplados para el establecimiento "Apartamentos Playa Park". Se sustituye el concepto "Edificabilidad máxima total a la que se puede optar" por "Incremento máximo de edificabilidad al que se puede optar", así como el valor aportado respecto al incremento, que cambia de 0,68 m2/m2 a 0,40 m2/m2. Se modifica el valor del incremento máximo de ocupación al que se puede optar, que cambia del 45% al 15%.	Error material / Errata.
Memoria	Apartado 6.4.2	Se modifican los parámetros contemplados para el establecimiento "Hotel Corralejo Bay". Se sustituye el concepto "Edificabilidad máxima total a la que se puede optar" por "Incremento máximo de edificabilidad al que se puede optar", así como el valor aportado respecto al incremento, que cambia de 0,71 m2/m2 a 0,37 m2/m2. Se modifica el valor del incremento máximo de ocupación al que se puede optar, que cambia del 45% al 20%.	Error material / Errata.
Memoria	Apartado 6.4.2	Se cambia la definición del apartado de la tabla resumen AREAS HOMOGenea DE ESTABLECIMIENTOS TURISTICOS ALOJATIVOS AHET "Nº de plantas" por "Nº de plantas sobre rasante".	Error material / Errata.
Memoria	Apartado 6.4.2	En la tabla resumen AREAS HOMOGenea DE ESTABLECIMIENTOS TURISTICOS ALOJATIVOS AHRET, se suprime el término "uso vividero" en el apartado "Altura de la edificación".	Error material / Errata.
Memoria	Apartado 6.4.2	En la tabla resumen AREAS HOMOGenea DE ESTABLECIMIENTOS TURISTICOS ALOJATIVOS AHRET, se suprime el área AHRET GEAFOND con tipología Extensiva grado II.	Error material / Errata.

DOCUMENTO	APARTADO	ERROR	TIPO DE JUSTIFICACIÓN
Memoria	Apartado 6.4.2	En el apartado "AHRFC: Áreas homogéneas para la reconversión del frente comercial" se sustituye en las tablas el término AHET-1 por AHRFC-1.	Error material / Errata.
Memoria	Apartado 6.4.2	En el apartado "AHRFC: Áreas homogéneas para la reconversión del frente comercial" se sustituye en la tabla que hace referencia a la separación a lindero frontal a la Avenida Ntra Sra. del Carmen la definición "Alineado a vial" por "No se permite. El plano de fachada de la edificación deberá situarse sobre la alineación exterior."	Error material / Errata.
Memoria	Apartado 6.4.2	En el apartado "AHRFC: Áreas homogéneas para la reconversión del frente comercial" se sustituye en la tabla que hace referencia al resto de linderos frontales la definición "Igual a la altura de la edificación" por "A 3 metros."	Error material / Errata.
Memoria	Apartado 6.4.2	En la tabla del apartado que hace referencia al área homogénea AHRFC-2, se sustituye el término AHET-2 por AHRFC-2	Error material / Errata.
Memoria	Apartado 6.4.2	En la tabla del apartado que hace referencia al área homogénea AHRFC-2, se cambia el coeficiente de edificabilidad máximo de 1,30 m2 a 1 m2/m2 debido a errores detectados en la suma de los coeficientes de Planeamiento Vigente y PMM.	Error material / Errata.
Normativa	Artículo 13.3.i.vi	Se corrige el artículo 26 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones ya que es una referencia incorrecta al encontrarse derogado. Se cambia por la actual regulación, art. 34.3 de la ley 9/2014, de 9 de mayo.	Error material / Errata.
Normativa	Artículo 19.1	Se corrige la denominación de la Ley 8/2013, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana.	Error material / Errata.
Normativa / Fichero	AHET GENERAL	Modificación descripción área homogénea AHET	Error material / Errata.
Normativa / Fichero	AHET- 1 AHET- 2	Se sustituye en <i>Altura de la edificación</i> , "Pieza habitable " por " según artículo 24 de esta normativa", donde se definen los parámetros correspondientes.	Error material / Errata.
Normativa / Fichero	AHET- 1 AHET- 2	Se modifica la descripción de <i>Separación a linderos y Patios y separación entre cuerpos de la edificación</i> , se incluye el artículo correspondiente, art 26.	Error material / Errata.
Normativa / Fichero	AHET-3	Se modifica el uso prohibido en sótanos y semisótanos, cambiando " uso residencial" por "unidades de alojamiento"	Error material / Errata.
Normativa / Fichero	AHET-3	Error en la sumatoria del coeficiente final de edificabilidad, se cambia la cifre de 0,406 a 0,446.	Error material / Errata.
Normativa / Fichero	AHET-3	Errores detectados en la trasposición de los datos del planeamiento base. Se eliminan las tipologías extensivas grado II y grado III de las parcelas P7.	Error material / Errata. Errores detectados en la trasposición de los datos del planeamiento base.
Normativa / Fichero	ARHET	Manzana/ polígono P1_ Ampliación descripción separación a linderos	Error material / Errata.

DOCUMENTO	ARTÍCULO / FICHERO	ERROR	TIPO DE JUSTIFICACIÓN
Normativa / Fichero	ARHET	Manzana/ polígono P1, P2.1(todos los grados) y P2.3 (todos los grados) _ Redacción patios y separación entre cuerpos de la edificación.	Error material / Errata.
Normativa / Fichero	ARHET	Manzana/ Polígono P3 y P10, modificación redacción Usos Compatibles. Se añade y almacén dentro de la descripción del uso complementario	Error material / Errata. Errores detectados en la trasposición de los datos del planeamiento base.
Normativa / Fichero	ARHET	Manzana/ Polígono P3 y P10, Ciudad Jardín Agrupada, modificación Separación a linderos. Se modifica el número de 3 a 5 metros para el resto de linderos	Error material / Errata. Errores detectados en la trasposición de los datos del planeamiento base.
Normativa / Fichero	ARHET	Manzana/ Polígono P3 y P10, Ciudad Jardín Agrupada, modificación Patios y separación entre cuerpos de la edificación	Error material / Errata. Errores detectados en la trasposición de los datos del planeamiento base.
Normativa / Fichero	AHET-3/ARHET	Manzana/ polígono P7, modificación redacción Usos compatibles	Error material / Errata.
Normativa / Fichero	AHET-3/ARHET	Manzana/ polígono P7, modificación redacción Usos prohibidos	Error material / Errata.
Normativa / Fichero	ARHET	Se sustituye en <i>Altura de la edificación</i> , "Pieza habitable " por " según artículo 24 de esta normativa", donde se define los parámetros correspondientes.	Error material / Errata.
Normativa / Fichero	ARHET	Se modifica la descripción de <i>Separación a linderos</i> y <i>Patios y separación entre cuerpos de la edificación</i> , se incluye el artículo correspondiente, art 26.	Error material / Errata.
Normativa / Fichero	IC-01	Se sustituye parte de la redacción explicativa de la actuación.Se corrige el uso característico, pasando de "Sistema de Espacios Libres. Áreas verdes y públicas" a "Espacio Libre. Áreas peatonales"	Error material / Errata.
Normativa / Fichero	IE-01	Se corrige el uso característico, pasando de "Sistema de Espacios Libres. Áreas verdes y públicas" a "Espacio Libre. Áreas verdes y públicas".	Error material / Errata.
Normativa / Fichero	IE-02	Se corrige el uso característico, pasando de "Sistema de Espacios Libres. Plazas y parques ajardinados" a "Espacio Libre. Plazas y parques ajardinados".	Error material / Errata.

DOCUMENTO	ARTÍCULO / FICHERO	ERROR	TIPO DE JUSTIFICACIÓN
Normativa / Fichero	IE-03	Se sustituye parte de la redacción explicativa de la actuación. Se corrige el uso característico, pasando de "Sistema de Espacios Libres. Plazas y parques ajardinados" a "Espacio Libre. Plazas y parques ajardinados".	Error material / Errata.
Normativa / Fichero	IE-04	Se corrige el uso característico, pasando de "Sistema de Espacios Libres. Áreas peatonales" a "Espacio Libre. Áreas peatonales".	Error material / Errata.
Normativa / Fichero	IE-05	Se corrige el uso característico, pasando de "Sistema de Espacios Libres. Áreas peatonales" a "Espacio Libre. Áreas peatonales".	Error material / Errata.
Normativa / Fichero	IE-06	Se corrige el uso característico, pasando de "Sistema de Espacios Libres. Parques ajardinados de expansión y zonas de recreo" a "Espacio Libre. Plazas y parques ajardinados".	Error material / Errata.
Normativa / Fichero	IE-07	Se corrige el uso característico, pasando de "Sistema de Espacios Libres. Miradores y senderos" a "Espacio Libre. Miradores y senderos".	Error material / Errata.
Plano	I.1.02	Las imágenes de Enero 1982 y Mayo 1996 son la misma.	Error material / Errata.
Plano	I.3.7	En la carátula en vez de plano de diagnóstico debe ser "análisis ambiental"	Error material / Errata.
Plano	I.4.5	Faltan las áreas de influencia. Se añadió las áreas de influencias de 100 y 300 m	Error material / Errata.
Plano	I.4.8	No coincidían el nombre en el plano con el nombre del índice	Error material / Errata.
Plano	I.5.1	La leyenda tenía mal el encabezado, además no estaban bien ordenadas	Error material / Errata.
Plano	D.2.2	En la leyenda de costas, la servidumbre de tránsito esta como límite de transito	Error material / Errata.
Plano	Todos los planos de alternativas	Se recorto todo por el DPMT. Se eliminó las servidumbres que están fuera del ámbito de actuación	Error material / Errata.
Plano	A.1.1	En la carátula "Planos de alternativa" por "Planos de alternativas"	Error material / Errata.
Plano	A.2.1	Se añadió el nombre de los polígonos a todas las parcelas representadas además de sus tipologías edificatorias. El polígono P-7 solo tiene tipología edificatoria E I. Se añadió la delimitación de los "subpolígonos"	Error material / Errata.

DOCUMENTO	ARTÍCULO / FICHERO	ERROR	TIPO DE JUSTIFICACIÓN
Plano	A.2.2	Se añadió el nombre de los polígonos a todas las parcelas representadas además de sus tipologías edificatorias. El polígono P-7 solo tiene tipología edificatoria E I. Se añadió la delimitación de los "subpolígonos"	Error material / Errata.
Plano	A.2.3	Se añadió el nombre de los polígonos a todas las parcelas representadas además de sus tipologías edificatorias. El polígono P-7 solo tiene tipología edificatoria E I. Se añadió la delimitación de los "subpolígonos"	Error material / Errata.
Plano	A.4.1	Misma simbología en las tipologías edificatoria que en los demás planos. División de los "Subpolígonos".	Error material / Errata.
Plano	A.4.3	Faltan las etiquetas de la tipología edificatoria comercial sin cambios de parámetros de ocupación	Error material / Errata.
Plano	A.5.2	La leyenda estaba desplazada y aparecía dentro del plano.	Error material / Errata.
Plano	O.1.2	Se completó las etiquetas, faltaba añadir las etiquetas de los polígonos residenciales. Subpolígonos en las parcelas de GEAFOND. La Parcela de "Las Palmeras I" pasa a ser "uso turístico exclusivo"	Error material / Errata.
Plano	O.1.5	Tenía planos de "Alternativa de ordenación" en vez de "Planos de Ordenación"	Error material / Errata.
ISA	10.	La palabra "Alternativas" aparece mal escrita	Error material / Errata.
ISA	11.1	La palabra "propón" sobra	Error material / Errata.
ISA	12.	La palabra "espacio" aparece mal escrita	Error material / Errata.
ISA	2.1	Debe añadirse "La Oliva" en la frase: ...norte de la isla y del municipio...	Error material / Errata.
ISA	2.1	El topónimo "Lago de Bristol" debe cambiarse por "Charco de Bristol"	Error material / Errata.
ISA	2.3	En los objetivos de ámbito comunitario faltan los objetivos de la directiva hábitats	Error material / Errata.
ISA	3.1	Falta la introducción	Error material / Errata.
ISA	4.1.1	Las palabras "más" y "esoriáceas" aparecen escritas sin tilde	Error material / Errata.
ISA	4.1.1	La palabra "construido" aparece escrita con tilde	Error material / Errata.
ISA	4.1.4	La especie " <i>Zygophyllum fontanesii</i> " cambia a " <i>Tetraena fontanesii</i> "	Error material / Errata.
ISA	4.1.4	Debe cambiarse la expresión "término municipal" por "ámbito del Plan"	Error material / Errata.
ISA	4.2	Se hace referencia a la FV1 y cuando debe ser mencionada la 101	Error material / Errata.

DOCUMENTO	ARTÍCULO / FICHERO	ERROR	TIPO DE JUSTIFICACIÓN
ISA	5.1.4	Se debe eliminar de este punto el apartado de diagnóstico de capacidad de uso	Error material / Errata.
ISA	6.3.1.2	En tablas la palabra "útil" aparece sin tilde y los puntos están mal colocados	Error material / Errata.
ISA	8.2.1	En las medidas para la gestión de residuos, el ISA tiene una más que la normativa: control de la emisión de malos olores... Deben adaptarse ambos documentos	Error material / Errata.
ISA	8.2.1	En las medidas para la contaminación lumínica, el ISA tiene una y la normativa tres medidas. Deben adaptarse ambos documentos	Error material / Errata.
ISA	8.2.3	En medidas para vegetación y fauna la primera medida se ha cambiado en la normativa	Error material / Errata.
ISA	8.2.4	En medidas para el patrimonio cultural se ha cambiado la primera en normativa	Error material / Errata.
ISA	8.3.1	En medidas para el paisaje se han cambiado varias en normativa	Error material / Errata.
ISA	8.3.2	Las medidas para la movilidad no coinciden con la normativa, de manera general son mucho menos en la normativa	Error material / Errata.
ISA	9.2.1	La palabra "alta" aparece mal escrita	Error material / Errata.
ISA	Varios apartados	Debe cambiarse el nombre del Parque Natural, de "Dunas de Corralejo" a "Parque Natural de Corralejo"	Error material / Errata.
Planos ISA	I.3.4	En geomorfología hay varios errores topológicos y no se aprecia visualmente la plataforma litoral	Error material / Errata.
Planos ISA	I.3.7	En la carátula aparece "plano de diagnóstico" y debe aparecer "plano de información"	Error material / Errata.
Económico Financiero	4.3.	Se modifica el epígrafe 4.3.4., eliminándose toda la primera parte que hacía referencia a la Directriz 19 de la Ley 19/2003, por estar derogada.	Error material / Errata.
Económico Financiero	4.2.1	Se modifica en la zona 3 "Corralejo Costa" por "Corralejo Casco"	Error material / Errata.



Excmo
Ayuntamiento
de La Oliva



Gobierno
de Canarias

Corralejo

entre dunas y volcanes