

- 8 JUL. 1991



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL AYUNTAMIENTO

DE LA OLIVA (FUERTEVENTURA).-



DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fué aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

INDICIA MEMORIA de 07 FEB 1991 de 1.º El Secretario,

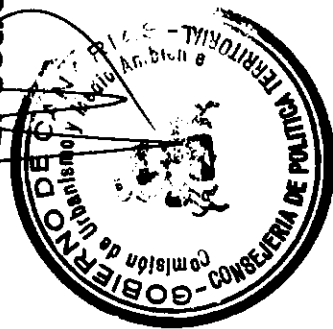
PAGINA

1	- PREAMBULO A LA MEMORIA
1	1. <u>JUSTIFICACION</u>
1	1.1. COVENIENCIA
5	1.2. OPORTUNIDAD
5	1.2.1. EL FENOMENO TURISTICO
10	1.2.2. LIMITE DEL DESARROLLO TURISTICO
11	1.2.3. TERRITORIOS NO URBANIZABLES PARA FINES TURISTICOS
12	1.2.4. SUELO URBANIZABLE PARA DESARROLLO TURISTICO
14	1.2.5. CRITERIOS GENERALES
16	1.3. CONTENIDO
18	1.4. INFORMACION DEL MEDIO FISICO
18	1.4.1. GEOGRAFIA
18	1.4.2. GEOFISICA
20	1.4.3. HIDROGEOLOGIA
21	1.4.4. CLIMATOLOGIA
22	1.4.5. FLORA Y FAUNA
25	2. <u>INFORMACION URBANISTICA</u>
25	2.1. PLANEAMIENTO VIGENTE
53	2.2. INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES
53	2.2.1. INFRAESTRUCTURA
65	2.2.2. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 JUL. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,





DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fué aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario,

67	2.2.3.	CONCLUSIONES PROVISIONALES
70	2.3.	LEGISLACION ESPECIAL QUE INDICA EN EL TERRITORIO
70	2.3.1.	CONCEPTO
70	2.3.2.	CLASES DE LEGISLACIONES ESPECIFICAS
81	2.4.	CARACTERISTICAS SOCIO-ECONOMICAS DE LA POBLACION Y PREVISON DE EVOLUCION
81	2.4.1.	INTRODUCCION
82	2.4.2.	EVOLUCION POBLACIONAL DEL MUNICIPIO
86	2.4.3.	CARACTERISTICAS SOCIOLOGICAS DE LA POBLACION MUNICIPAL.
89	2.4.4.	CARACTERISTICAS ECONOMICO-CULTURALES DE LA POBLACION MUNICIPAL.
94	2.4.5.	ANALISIS ESPECIFICO DE LA INDUSTRIA TURISTICA A COMIENZOS DE 1.988
107	3.	<u>ORDENACION TERRITORIAL</u>
107	3.1.	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION TERRITORIAL
107	3.1.1.	DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL
110	3.1.2.	ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO
112	3.1.3.	DETERMINACIONES DE CARACTER ESPECIFICO
140	3.1.4.	DETERMINACIONES DEL CALCULO DE PLAZAS HOTELERAS
152	4.	<u>RESUMEN DE SUPERFICIES.</u>
152	4.1.	DISTRIBUCION DE SUELO NO URBANIZABLE.
152	4.1.1.	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION ECOLOGICA.
153	4.1.2.	SUELO NO URBANIZABLE EN PARQUES NATURALES
153	4.1.3.	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION AGROPECUARIA



DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fué aprobado en

sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º

El Secretario,

- 154 4.1.4. SUELO NO URBANIZABLE EN NUCLEOS RURALES DISPERSOS
- 154 4.1.5. SUELO NO URBANIZABLE COMUN
- 155 4.1.6. TOTAL SUELO NO URBANIZABLE
- 155 4.2. DISTRIBUCION DE SUELO URBANO
 - 4.2.1. NUCLEOS URBANOS HISTORICOS

- 156 4.3. DISTRIBUCION DE SUELO APTO PARA URBANIZAR
 - 156 4.3.1. SUELO APTO PARA URBANIZAR EN PLANES PARCIALES APROBADOS SUJETOS A REFORMA
 - 156 4.3.2. SUELO APTO PARA URBANIZAR COMUN
 - 156 4.3.3. TOTAL SUELO APTO PARA URBANIZAR
- 157 4.4. RESUMEN

- 158 5. PREVISION DE PLAZAS HOTELERAS
 - 158 5.1. PLAZAS PREVISTAS CON ANTERIORIDAD A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
 - 158 5.2. PLAZAS PREVISTAS EN LAS PRESENTES NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

- 159 6. DESCRIPCION DE SOLUCIONES ADOPTADAS EN GENERALES VIARIOS Y DOTACIONALES
 - 159 6.1. PROTECCION DE LAS DUNAS Y GRANDES PLAYAS
 - 161 6.2. VARIANTES EN LOS CRUCES DE LA OLIVA Y LAJARES
 - 161 6.3. NUEVOS ACCESOS A CORRALEJO
 - 162 6.4. NUEVAS CARRETERAS Y VIALES
 - 162 6.5. AREA DOTACIONAL Y DEPORTIVA

- 163 7. RESUMEN GENERAL
 - 163 7.1. ESTRUCTURA URBANISTICA DEL TERRITORIO
 - 166 7.2. CONCLUSIONES



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

DEL AYUNTAMIENTO DE LA OLIVA (FUERTEVENTURA).-

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue aprobado sesión de fecha 07 FEB 1991

PREAMBULO A LA MEMORIA

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario.

Al realizar la elaboración de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de La Oliva, es necesario plantearse lo que puede significar el desarrollo futuro de la Isla de Fuerteventura en función de los condicionantes económicos de la misma, si queremos considerar seriamente las necesidades de ordenación de suelo.

Es evidente que en toda la historia de la isla ninguna actividad agrícola, ganadera, industrial o comercial ha sido capaz de impulsar el crecimiento de aquella. Solamente el turismo, en la pasada década y principalmente en los dos o tres últimos años y en la actualidad, se presenta como un auténtico "motor del cambio" en la economía del Archipiélago en general y de Fuerteventura, muy acusadamente, en particular.

En la Memoria de estas Normas se estudia más detalladamente el fenómeno y la industria turística, consecuencia de lo cual, la ordenación del territorio se apoya en cuatro pilares básicos:

INFORME DE LA COMISION DE INVESTIGACION: La Comision de Investigacion, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesion de fecha 07 FEB 1991

(3)

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario,



1º) Fuerteventura tiene unas condiciones climatológicas, orográficas, paisajísticas, etc., que la hacen la isla más apta para albergar el turismo del Archipiélago Canario. El Ayuntamiento de La Oliva es, por su parte, una de las zonas más interesantes, desde el punto de vista turístico, de la isla. No se puede ignorar este hecho.

2º) En la ordenación del territorio es necesario preparar terreno apto para urbanizar suficiente para atender la creciente demanda de promociones turísticas, pero haciendolo en tal forma que no se produzca masificación, ni degradación tanto del medio ambiente como de los propios asentamientos, a causa de la acumulación de construcciones de baja calidad, al mismo tiempo que se evite la especulación que inevitablemente se crea por falta de suelo ordenado. En la ordenación que se proyecta se incluye la preservación del paisaje mediante las oportunas y generosas reservas de suelo.

3º) Debe estudiarse y desarrollarse la infraestructura adecuada al crecimiento urbano, previendo la financiación de la misma con cargo a

ENCIA: La pongo yo, el Secretar
p. hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a los 07 FEB 1991 de 19
El Secretario.

que sea posible. Una buena
red de carreteras, una autovía has-
ta el aeropuerto, fáciles comunica-
ciones telefónicas y energía eléc-
trica y agua suficientes son obje-
tivos primordiales a conseguir.



4º) Es fundamental el preservar, cui-
dar y depurar las características
populares y tradicionales del Muni-
cipio. La propia morfología de la
zona, en la que se pueden separar
los antiguos poblados de las nue-
vas zonas turísticas (con la excep-
ción de Corralejo y Cotillo) faci-
lita la posibilidad de mantener y
potenciar la ausencia mayorera de
los núcleos del interior, así como
rescatarla en lo posible en los
dos puertos mencionados. A tal
efecto se incluye en estas Normas
un Plan de Reconstrucción y Rehabi-
litación de Enclaves Histórico-Ar-
tísticos.

Como complemento de lo expues-
to anteriormente, y siguiendo el
criterio de potenciar al máximo el
turismo de calidad, se prestará el
máximo de atención y aliento, por
parte del Municipio de La Oliva a
las promociones de campos de golf
e instalaciones hoteleras de alto
"standing", así como a otras ini-
ciativas que, sin dañar al paisaje

AGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º

El Secretario,
ni al medio ambiente, faciliten la
atracción de visitantes de alto ni
vel económico.



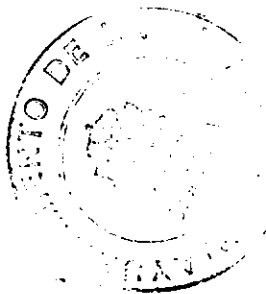
Por supuesto que estas Normas
consideran imprescindible habili-
tar suelo necesario para la parale-
la construcción de viviendas, des-
tinadas a la población de servi-
cios, que deberá crecer proporcio-
nalmente a la realización de los -
núcleos turísticos.

Insistiendo en uno de los con-
ceptos citados en el apartado 2º),
no sería posible la realización ni
de complejos turísticos ni de vi-
viendas sociales si no existiera -
suelo barato, o al menos a un pre-
cio asequible a los promotores se-
rios. La escasez de suelo urbaniza-
ble (como ocurre en estos momen-
tos) genera una especulación desen-
frenada que pone los precios por
las nubes. Es por lo tanto neces-
ario ordenar suelo suficiente para
que no se dispare su costo, contro-
lando su evolución mediante los me-
canismos jurídicos adecuados. Con-
trol que, además, ejercerá el Muni-
cipio en cuanto a la realización -
de la infraestructura general con
cargo a la promoción de núcleos tu-
rísticos.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fué aprobado
sesión de fecha 07 FEB 1991 en

(6)

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario.



Por último, en la redacción de las presentes Normas Subsidiarias se ha tenido muy en cuenta la circunstancia de la entrada de España en la Comunidad Económica Europea, con las facilidades de todo orden que esto supone tanto para el turismo, como para las inversiones de capital entre los países miembros. Es, pues, necesario prever los instrumentos necesarios para canalizar el inevitable desarrollo económico que se derivará del turismo hacia las propias Islas Canarias y sus gentes. Dejar las cosas a medio hacer puede suponer una grave falta de previsión que no podemos permitirnos.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DEL AYUNTAMIENTO DE LA OLIVA (FUERTEVENTURA).-

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado
sesión de fecha 07 FEB 1991
en

ANEXO AL PREÁMBULO La Oliva, a

de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario.

Rectificaciones introducidas en Las Normas Subsidiarias como consecuencia del periodo de Información Pública y las alegaciones presentadas.-

Manteniendo el mismo criterio que se expone en la presente Memoria, se han estudiado, no obstante, las alegaciones presentadas en el periodo de información pública, al considerar que muchas de ellas aportaban ideas y conclusiones dignas de tener en cuenta.

Por ello se han rectificado los límites y configuraciones de algunos Núcleos Rurales y de distintos sectores SAU, así como coeficientes de edificabilidad (siempre en la tónica de mantener estos dentro de una baja densidad) con objeto de facilitar y hacer operativa la promoción de asentamientos turísticos o residenciales estables, se ha suprimido alguno que incidía en Espacios Naturales Protegidos, se han aumentado las zonas de reserva ecológica y considerablemente más las de reserva agropecuaria, se han definido las áreas de extracción de áridos y se ha modificado el trazado de varias carreteras; a fin de evitar cruces



DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado
sesión de fecha 07 FEB 1991
en

(8)

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario.

no pasos peligrosos en los poblados, y así mismo
el de la autovía, alejándola de las dunas y me-
jorando la economía de su construcción.

Por otra parte, se han elaborado planos
de zonificación a escala 1:10.000, donde quedan
más exactamente delimitadas la distintas zonas
y se ha procurado mejorar la superficiación de
las mismas, dentro del margen de error que supo-
ne el no disponer de una cartografía exacta.

Finalmente, se ha tratado con mayor ri-
gor la intervención Municipal en el uso del
suelo, con vistas a un mayor control sobre la
evolución de las promociones urbanísticas y la
calidad de las mismas, considerando unos mini-
mos de superficie de alojamientos turísticos y
estudiando el deseado equilibrio entre los hote-
leros y extrahoteleros. Por todo ello se han te-
nido en cuenta los estándares que se establecen
en la legislación de establecimientos turísti-
cos en Baleares (Ley "Cladera") y el coeficien-
te mínimo suelo bruto/cama que se considera --
idóneo para mantener un turismo de calidad.

También hay que hacer constancia de que
la actual Ley de Costas (que en la anterior re-
dacción no se mencionaba explícitamente por es-
tarse llevando a cabo su elaboración a la vez -
que estas Normas) se aplica y define al estar -
en plena vigencia.

(1)



DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario,

M E M O R I A

1. JUSTIFICACION

1.1. CONVENIENCIA.

La actividad humana, infinitamente variada en su génesis y en su resultado, se despliega principalmente en un marco físico limitado, cual es el territorio más o menos extenso sobre el que se asientan y conviven las comunidades sociales, y naturalmente, este fenómeno inevitable, repercute de manera diversa en el espacio territorial, configurándolo. Al mismo tiempo, la estructura de ordenación del territorio influye en el comportamiento social del individuo, hasta el punto de considerar esta influencia recíproca entre el espacio y el hombre como el eje de la Historia. Al margen de valoraciones metafísicas los grupos sociales se catalogan en avanzados o retrasados en función del grado de complejidad de su trama territorial y hoy en día, quienes gozan de mayores servicios materiales y, por ende, de más comodidades son precisamente aquellos individuos que habitan en un entorno más complejo.

Sin embargo, un fenómeno tan evidente precisó en nuestro país de un largo proceso de gestación para que fuese reconoci-

(2) DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fué aprobado OR
sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario,



do a nivel legislativo. Es cierto que ya en el siglo pasado, con la promulgación de la Ley de Ensanche y Extensión de 26 de Julio de 1892 y la Ley de Saneamiento y Mejora Interior de 18 de marzo de 1895 se detectó la necesidad de la intervención administrativa en la ordenación del territorio, pero de una manera tan localista que a los pocos años se mostró insuficiente para afrontar y resolver los problemas urbanísticos más elementales. La Ley de 12 de mayo de 1956 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, fue un intento loable de instaurar en España una técnica legislativa en materia de ordenación del territorio a la altura de los países más modernos de Europa, pero la nula tradición urbanística del pueblo español, el "Boom" económico, del turismo y de la construcción de los años sesenta y una visión legislativa estrecha de la política de ordenación del territorio así como la evidente falta de imaginación de los españoles y su mentalidad inoperante especialmente de aquellos que deberían tenerla, como muchos políticos e intelectuales, anquilosó el proceso que esta Ley trató de poner en marcha.

Mejor suerte corría la Ley de 2 de mayo de 1975, refundida posteriormente por el Decreto de 9 de abril de 1976, en primer lugar porque cuando se publicó ya la gente estaba empezando a habituarse a las leyes de ordenación del Territorio nacional. Poco a poco los órganos administrativos vinculados

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario,
(3) para hacer constar que el presente do-
cumento fué aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario,

con dicha ordenación (Municipio, Cabildos, Comunidades Autónomas) se habían ido convir-
tiendo en fiel reflejo de las aspiraciones
que suegen en el seno de la sociedad que
las eligió, en segundo lugar de 1956 empezó
a consolidarse, generando una conciencia so-
cial más procurada por el entorno natural y
en tercer lugar, porque el legislador, de -
una vez por todas, se percata de que la or-
denación de un territorio nunca puede ser -
parcial o fraccionada, sino global e inte-
gradora. Al territorio ha de dársele un tra-
tamiento unitario en su diversidad y no pue-
de producirse un divorcio entre el suelo -
rústico y el urbano. Ambos deben ser ordena-
dos desde ópticas diferentes porque distin-
tas son sus aptitudes, pero el uno bascula
en torno al otro y viceversa.

En este contexto, se observa que en
los últimos años, concretamente en la región
canaria, el proceso planificar se ha ido ex-
tendiendo a gran parte del territorio del -
archipiélago, con tendencia a extenderse a
la totalidad del mismo. A este fenómeno no
ha sido ajena Fuerteventura que hoy por hoy
es la Isla que cuenta con un grado de pla-
neamiento más avanzado. De los seis munici-
pios en que administrativamente se divide -
Fuerteventura, dos (Pájara y Antigua) dispo-
nen de Plan General en vigor desde hace unos
años, otros dos (Puerto del Rosario y Tuine-
je) cuentan, el primero con Plan General en
trámite de aprobación y el segundo con Nor-
mas Subsidiarias Municipales, pendientes de



DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
(4) para hacer constar que el presente do-
cumento fué aprobado en la sesión de fecha, 07 FEB 1981 de 1981

La Oliva, a de 07 FEB 1981 de 1981
El Secretario.

que se aprueben definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo. Solo Estancia, con una población estancada en torno a los 600 habitantes y La Oliva, no dispone de un instrumento de planeamiento propio, pese a que este último Municipio lo ha intentado en varias ocasiones sin resultado positivo.

De otro lado, conviene también reseñar aquí que este movimiento planificador no se detiene en la barrera municipal, sino que incluso ha trascendido a nivel insular y regional. Prueba de ello nos lo dan los Planes Insulares que se están redactando para las islas de Fuerteventura, Lanzarote y el Hierro y los proyectos de Ley de Espacios Naturales a proteger y de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias que se encuentran en este momento en trámite de aprobación por el Parlamento.

Como es obvio, un Municipio como La Oliva, de más de 350 kilómetros cuadrados de superficie, una población de hecho que ronda los 5.834 habitantes y una industria turística de aproximadamente 5000 plazas en la actualidad, no debe permanecer al margen de esta corriente planificadora, tanto porque si no se dota de un instrumento de planeamiento a nivel general, organismos supramunicipales le impondrán un modelo de crecimiento, como porque la fuerte demanda de suelo urbano, obliga al Ayuntamiento a proveerse de un régimen jurídico que haga frente con garantías de éxito, al reto.

(5)



DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente docu-
mento fue aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de

OPORTUNIDAD:

El Secretario

1.2.1. El fenómeno turístico.

No se si mucha gente se ha dado realmente cuenta de la importancia que tiene el turismo para la economía de aquellos países o regiones que no pueden contar con otras fuentes de ingresos. Tal es el caso de España en general y de Las Canarias en particular. Países como Inglaterra o Alemania que cuentan con una minería poderosa, o Francia y Holanda, con una agricultura y ganadería especializadas y un suelo fecundo, tienen necesariamente que ser prósperas y ricas a poco que sepan aprovechar tales dones naturales.

Pero España es un país con muchas montañas y cordilleras, unas vastas y áridas mesetas de duro clima y una minería relativamente pobre si se la compara con la de los países antes aludidos. Hay, sí, algunas regiones fértiles o favorecidas por yacimientos minerales de importancia. Pero son sólo una pequeña parte del territorio y el tener que subvenir con su producción al resto del país pobremente dotado hace crecer egoísmos y envidias entre unas regiones y otras, sin, por otra parte, poder elevar lo suficiente el nivel general de riqueza.

Sin embargo España está dotada, por su situación geográfica a orillas del Medi-

(6)

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado

sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 19



El Secretario,
terráneo y del Atlántico y con sus miles
de kms. de costas de una posibilidad sur-
tida en este siglo XX y que muy pocos
países pueden compartir: el turismo.

El turismo, que en proporción cre-
ciente, a medida que aumenta el nivel de
vida de los países de Europa y Norteamé-
rica y se facilitan las comunicaciones,
siente la necesidad de compensar con va-
caciones de sol y playas la climatología
adversa en sus territorios; donde los in-
viernos son largos, fríos y lluviosos. -
No en valde la soleada cuenca mediterrá-
nea, además de ser la cuna de la civili-
zación, fue el imán que atrajo a lo lar-
go de la Historia a tantas y tantas inva-
siones de los pueblos del Norte, que po-
siblemente soñaban con una soleada tie-
rra de promisión.

El turismo no es pues pasajero, -
como dicen algunos, no sabemos porque, -
ni un capricho de ricos, ni una moda que
se lleva unos años y después desaparece.
No, es un hecho popular ancestral, sólo
que antes se hacía con lanzas, espadas y
carros de guerra y ahora se hace con di-
visas y cámaras fotográficas. Puede te-
ner oscilaciones, por razones políticas
o económicas, pero al final siempre vuel-
ve por sus fueros.

En lo que afecta directamente a -
Canarias, la cuestión se radicaliza al -
máximo. La economía (y la riqueza gene-
ral) del archipiélago, desde sus comien-
zos históricos ha sido muy pobre, casi -

(7)

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado

sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario.

miserable. La primitiva producción de
"orchilla", cabras y ... esclavos, se
sustituyó más tarde por la del plátano,
tabaco, tomates, frutas, flores y pocos
productos más. Pero todo en pequeña es-
cala (las escasas tierras cultivadas no
dan para más). Incluso la posible abun-
dancia de la producción pesquera queda
muy lejos de la península y compitiendo
con las flotas de allí, lo que la hace
inviabile.

Por lo tanto, para que Canarias
prosperase, es decir, para alcanzar un
nivel de vida sumilar al de otros paí-
ses había que inventar un nuevo elemen-
to de explotación y producción. Este
elemento ya ha aparecido : es el turis-
mo.

Este turismo que en los países
del Norte, como decíamos antes, busca
sol y playas, puede encontrarlos a lo
largo de todo el año en el Archipiélago
Canario. Repitémoslo: todo el año. Cuan-
do las costas de Mediterráneo sufren el
frío invernal, no tan duro como las del
Atlántico norte, pero frío al fin y al
cabo, en Canarias se puede, en general,
seguir disfrutando del mar y del sol. -
Es el único lugar de Europa con clima
tropical, y esto lo saben perfectamente
las agencias turísticas, que cada vez
en mayor insistencia buscan alojamien-
tos para sus clientes.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
(8) para hacer constar que el presente do-
cumento fué aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991.

La Oliva, a. de 07 FEB 1991 de 1.0

El Secretario.

Así pues, las Islas Canarias han encontra-
do su soñada mina de oro, su auténtico e
inagotable filón de riquezas, que si se
sabe explotar adecuadamente puede conver-
tir a esta región española en una de las
más prósperas de nuestra comunidad.

La cuestión es: ¿ como hacerlo?
Porque el riesgo que se corre, si la ex-
plotación turística se hace desordenada -
mente, es el de destruir el filón, secar
la fuente de riqueza y dejar las cosas -
peor que antes. Por eso es necesario ana-
lizar tanto las características de la de-
manda turística, basándose en las expe --
riencias de otros países (como Suiza, por
ejemplo), así como los peligros que es ne-
cesario evitar. Este análisis sería muy -
largo, pero procuraremos extractarlo

Las condiciones esenciales que -
exige el turismo, aparte del clima, el sol
y el mar (que es el atractivo fundamental
para venir a las Islas), son varias:

1º) Un ambiente grato, de paz y -
tranquilidad, con posibilidades de diver-
sión y esparcimiento, a ser posible con -
aportaciones populares y folklóricas. El
trato humano y la simpatía hacia el turis-
ta son esenciales.

2º) Seguridad y orden público. La
delincuencia, en todas sus manifestacio -
nes, es el peor enemigo del turismo. Por
eso no existe turismo o es muy limitado en
en países donde es evidente ese riesgo. -

(9) DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991
de 1.º de 07 FEB 1991



La Oliva, a.º de El Secretario, a.º de 1.º
Esto sucede, por el momento, en Africa en
general y, en cambio, es el gran éxito de
Suiza, nuestro ejemplo, donde la seguri-
dad es ejemplar.

3º) Comodidad y eficacia de la in-
fraestructura, tanto en comunicaciones co-
mo en todos los servicios, incluido el de
personal de la hostelería y el comercio,
que debe estar preparado profesionalmente
para hacer lo más grata posible la estan-
cia de los visitantes.

4º) Belleza del entorno, limpieza,
pulcritud. El turista se siente repelido
por lo feo, lo sucio, lo abandonado y mi-
serable. Es imprescindible, si se quiere
atraer al turismo, hacer que este se sien-
ta rodeado por una naturaleza sin agresio-
nes, por un paisaje distinto y original.
En Canarias se encuentran volcanes, mal-
paisés, dunas y una flora diferente y ex-
traordinaria. Debe mantenerse todo esto -
inmaculado, con pueblos y ciudades ordena-
dos, calles cuidadas, hermosos jardines -
tropicales.

5º) Autenticidad popular e histó-
rica. No hay que limitarse a ofrecer al -
turismo solamente playas, sol y clima --
agradable. El verdadero turista valora -
también lo exótico y peculiar del lugar -
que visita, su historia, sus monumentos,
la arquitectura graciosa de sus viviendas
iglesias y ermitas, molinos.....

De todo esto se deducen las natu-
rales consecuencias, que aplicadas en es-
te caso a Fuerteventura y más concretamen-
te al Municipio de La Oliva vamos a tra-
tar de completar sucintamente.

(10) ILIGENCIA; La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario



1.2.2. Límite del desarrollo turístico.

Seria ingenuo pretender calcular el número máximo de turistas posibles. En el año 1987 el incremento de visitantes en las islas Canarias fue alrededor del 25 % respecto al precedente. En febrero de 1988, de más del 34 %. Que ritmo de incremento se puede prever?. Si la tendencia sigue aumentando paralelamente a la oferta de alojamientos, es de suponer que en poco tiempo se duplique o triplique la actual afluencia de turistas. Entonces, ¿puede seguir aumentando indefinidamente?.

Evidentemente, no; El Municipio de La Oliva tiene una limitación de su superficie ocupable. Lo importante es el criterio a seguir para determinar ésta, o dicho de otra manera, establecer las zonas urbanizables, tanto las que se dediquen al desarrollo del turismo como las que alberguen a la población, industria, agricultura, etc., así como las zonas definitivamente no urbanizables o de reserva especial.

Para ello debemos empezar por considerar estas últimas.

(11) DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fué aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a los 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario,



1.2.3. Territorio no urbanizable para fines turísticos.

En primer lugar serán todos aquellos que supongan preservar el paisaje. Volcanes, montañas, dunas, barrancos y torrenteras de especial carácter, malpaís no degradado y otros que contengan un señalado interés paisajístico o ecológico, siempre que ese grado especial de interés de reserva prime sustancialmente sobre otros intereses económicos o de subsistencia. En otras palabras, y dicho de forma clara: Un cono volcánico y su entorno de malpaís deben preservarse a toda costa, desde luego. Pero otras zonas residuales de malpaís susceptibles de albergar importantes enclaves turísticos, o agropecuarios, etc., por supuesto que podrán ser urbanizadas, con las garantías de adaptación al paisaje que se señalen o puedan exigir por el Ayuntamiento.

En segundo lugar los terrenos susceptibles de aprovechamiento agrícola o ganadero, que aunque no lo sean en el presente, sí puedan dedicarse a estos fines en el futuro, así como las necesarias zonas industriales. Es de advertir que son tradicionales y han sido fincas

(12) ILGGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, A. de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario.

cultivables las llamadas Rosas, entre
las que se cuentan entre otras las de
Los Negrines, Espinal, Cervantes, del
Cohombriillo, Arguineguin, Los Herede-
ros, La Costilla, del Coronel, de -
Frasquita, del Podenco, de Tinojay, -
etc. La mayor parte de ellas se reser-
varán para suelo agropecuario, así co-
mo el hermoso valle de La Oliva y los
de Fenimoy y Finapaire.

Por último, las ciudades y pue-
blos actuales, con sus ensanches pre-
vistas, que aunque puedan albergar al-
gunos turistas amantes del ambiente -
popular, deben dedicarse principalmen-
te a la población autóctona y de ser-
vicios, preservando su carácter primi-
genio.

¿Deben considerarse los terre-
nos restantes como aptos para ser ur-
banizados con destino al turismo?. No
necesariamente. Posiblemente convenga
mantener otras zonas de reserva que -
puedan en el futuro dedicarse a los -
fines mencionados a ampliación de nú-
cleos urbanos.... o efectivamente ser
el cabo de uso turístico, si las cir-
cunstancias futuras así lo aconsejarán.
Así pues, introducimos este con-
cepto de suelo no urbanizable -
de reserva urbanística. Entonces -



DILIGENCIA: La Oliva, a las 10:00 h. del día 07 FEB 1991, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991, de 10 de La Oliva, a las 10:00 h. del día 07 FEB 1991, de 10 El Secretario.

vemos que eliminados los terrenos no urbanizables citados, lo que queda puede ser perfectamente susceptible de ser convertidos en urbanizaciones tanto turísticas, como residenciales para la población estable de servicios, zonas de equipamientos, etc.

¿Que cantidad de suelo puede asignarse a los dos tipos: urbanizable y no urbanizable? Es evidente que cada demarcación geográfica tendrá distintas proporciones. En el Municipio de La Oliva, con sus más de 35.000 Has. extensas llanuras litorales y una minoritaria superficie montañosa y de reserva ecológica y agrícola, la proporción de suelo urbanizable será más alto que en Betancuria, por ejemplo. En el desarrollo de estas Normas procuraremos de finirlo con la mayor exactitud.

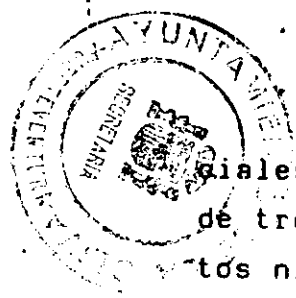
1.2.4. Suelo urbanizable para desarrollo turístico.-

Siguiendo los criterios expuestos anteriormente, consideramos que los asentamientos turísticos deben cumplir las siguientes condiciones:

1º) Excluir la masificación. Para ello es imprescindible mantener coeficientes brutos de edificabilidad inferiores a $0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (en los límites máximos). Baja densidad de plazas es sinónimo de turismo de calidad.

ALIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
(13) cumento fue aprobado en la
sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario,



2º) Evitar las edificaciones residen-
ciales en altura. No deben permitirse más
de tres plantas en edificios de apartemen-
tos ni más de dos en chalets. En hoteles
tampoco se deberá edificar más de cuatro
plantas.

3º) Evitar también la uniformidad y
la monotonía de los conjuntos residenciales,
que no deben dar la imagen de largas agrupa-
ciones lineales de "casas baratas". Para
ello es necesario dar variedad y movimiento
a las edificaciones, tanto en planta como
en altura.

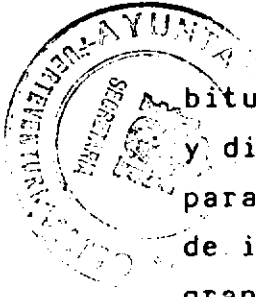
4º) Integrar la naturaleza en dichos
conjuntos, no sólo en las zonas verdes pú-
blicas sino en las privadas, exigiéndose
unos mínimos de plantación de especies arbó-
reas y arbustivas, y por supuesto, garanti-
zándose la conservación de las mismas.

5º) Mantener una línea popular mayo-
rera, dentro de la modernidad, en los edifi-
cios. Para ello se establecerán unas condi-
ciones y supervisión estéticas sobre todos
los proyectos que se presenten. El turista
tiene que darse cuenta, por su entorno, de
que está en Fuerteventura, no en el Caribe,
en Marruecos o en burbujas estancas en Mar-
te.

Por descontado que estas directrices
generales se establecerán ADEMÁS de las ha-

D E N U N C I A : La p o r t a d o r d e l S e c r e t a r i o
(14) hacer constar que el presente documento
fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a t o d e d e 1.º
El Secretario.



bituales establecidas en la Ley del Suelo y disposiciones de la Junta de Canarias para zonas verdes, equipamientos, redes de instalaciones y además elementos integrantes de un Plan Parcial de Ordenación.

Con todo ello, y el desarrollo paralelo de sistemas generales generosos, infraestructura adecuada debe propiciarse y desarrollarse un verdadero turismo de calidad.

1.2.5. Criterios generales.-

Ya adelantamos que el Municipio de La Oliva, junto con el de Pájara, albergan en su territorio un conjunto de playas de características insuperables y a su sombra se han ido consolidando dos pujantes emporios turísticos tendentes a consolidarse y a expansionarse. Actualmente se explotan en la Isla de Fuerteventura del orden de 20.000 camas, de las cuales un 48 % se emplazarán en Pájara y un 29 % en La Oliva. O sea, que el 77 % del total de plazas turísticas de la Isla se ubican en estos dos Municipios y según los datos que obran en el informe de EDEI CONSULTORES S.A., suministrados directamente por los Ayuntamientos, en estos momentos el 47,47 % de las plazas en construcción se ubican en Pájara y el 30,58 % en La Oliva. Ello significa que el proceso de crecimiento de la industria turística en estos Municipios se ha estabilizado y que en un futuro inmediato esa tenden -

ELIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
(1) cumento fue aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.000

El Secretario,

cia se consolidará. De ahí que sea inevita-
ble la redacción de un instrumento de pla-
neamiento que, de manera racional, encauce
el desarrollo de las áreas aptas para ser
adscritas a la industria turística y, al
mismo tiempo, posibilite la ordenación
equilibrada de los núcleos típicamente his-
tóricos o de población residencial fija.

Este instrumento de planeamiento, -
de cuya oportunidad y necesidad nadie duda,
sólo puede ser un Plan General de Ordena-
ción o unas Normas Subsidiarias Municipa-
les, y se ha optado por estas últimas por
las siguientes razones:

I) El Ayuntamiento de La Oliva, en
varias ocasiones, ha intentado contar con
unas Normas Subsidiarias de Ambito Munici-
pañ, y si no lo ha conseguido ha sido por
problemas ajenos a su voluntad. Luego ésta
es una figura de planeamiento más fami-
liar a los habitantes del término munici-
pal y, por ende, será asumida con menos es-
tridencias.

II) La diferencia esencial entre un
Plan General y unas Normas Subsidiarias re-
side en que el primero precisa disponer de
un Programa de Actuación y de un Estudio -
Económico-Financiero riguroso y las segun-
das no, lo cual supone que las Normas sean
más manejables y operativas por el Ayunta-
miento, que cuenta con medios personales y
técnicos insuficientes para gestionar un -
Programa de Actuación.

AGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente documento
fue aprobado en sesión de fecha

07 FEB 1991

07 FEB 1991

de 19

La Oliva, a de

El Secretario:

III) Unas Normas Subsidiarias más o

menos intensas pueden alcanzar los mismos
objetivos que un Plan General, máxime si
tenemos en cuenta que en el Municipio de
La Oliva, por el carácter esencialmente
privado de las inversiones, la interven-
ción administrativa se limitará a planifi-
car y a vigilar que se cumplan las previ-
siones de la planificación, pero nunca
sustituir al sector privado, a menos que
la gestión del planeamiento se centre en
los núcleos habitados por población resi-
dente.

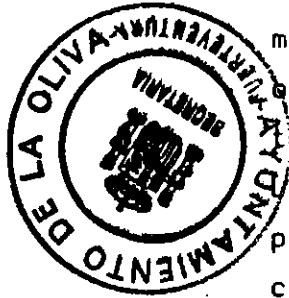
Las razones expuestas, sin ser ex-
haustivas, avalan el acierto de La Corpora-
ción a la hora de elegir como instrumento
de ordenación integral de su territorio -
Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Mu-
nicipal, en la variante que regula el apar-
tado b) del artículo 91 del reglamento de
Planeamiento. Es decir, que se pretende
contar con un instrumento que clasifique y
ordene el suelo urbano, el suelo apto para
la urbanización y el suelo no urbanizable.

Por tanto, si el momento es el oportuno y el medio es el adecuado, huelga
cualquier otro comentario al respecto.

1.3. CONTENIDO.

El contenido de Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Oliva abarcará, como mínimo:

a) Fines y objetivos de su promulgación, que no pueden ser otros que la regulación detallada del uso de los terrenos y



DILIGENCIA: La ponga yo, Secretario,
para hacer constar que el presente documento
fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991
de 1.9

La Oliva, a. de de 1.9
de la edificación, definición de los sis
temas generales del territorio, las formas
condiciones en que han de realizarse las
actuaciones en las distintas clases de sue
los y las medidas de protección del territo
rio y del paisaje que son necesarias intro
ducir para preservar determinadas áreas
proceso de desarrollo urbano, todo ello den
tro del marco de categorías de suelo esta
blecido en el art. 91, b) del reglamento de
Planeamiento.



b) Ambito de las Normas Subsidiarias,
que está constituido por la jurisdicción del
término municipal de La Oliva.

c) Definición del concepto de núcleo
de población, a los efectos de lo dispuesto
en los artículos 85 y 86 de la Ley del Sue
lo, teniendo en cuenta las características
del Municipio y la tradición urbana de su
pueblo.

d) Criterios objetivos para delimi
tar el suelo urbano y el apto para la urba
nización.

e) Normas Urbanísticas de carácter -
general (volumen, condiciones higiénico-sani
tarias y estéticas de las construcciones, -
etc.) y particular.

f) Previsiones de equipamiento míni
mo.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

1.4. INFORMACIÓN DE LA OLIVA a DEL MEDIO FÍSICO



Se ha procurado recoger la limitada información de orden general, tanto urbana y estadística como socio-económica, de que se dispone en esta isla, en su mayor parte no actualizada, pero que no obstante, y suplida por la observación directa y datos recogidos "in situ" durante los últimos meses, permite tener una panorámica bastante exacta de la situación actual en el Ayuntamiento de La Oliva y de las directrices más urgentes e inmediatas en el planeamiento de su ordenación.

1.4.1. Geográfica.-

El T.M. de La Oliva se sitúa en la Isla de Fuerteventura, en el extremo N. de la misma, separado de la vecina Isla de Lanzarote por el estrecho o Paso de la Bocaina. Forma parte de este término Municipal la Isla de Lobos separada de la costa majorera por el paso de El Rio.

Tiene una extensión de 35.550 Has., (según INE) y linda al Sur con el término Municipal de Puerto del Rosario.

1.4.2. Geofísica.-

Su topografía es variada, ya que - junto a extensas llanuras o penillanuras, - muestra accidentes orográficos importantes a escala insular, como son los cuchillos - montañosos en las proximidades del límite Sur del Término, donde se encuentran las - alturas de La Muda (689 m), Morro de la Pila (460 m), las que limitan al Norte el ba

DILIGENCIA: La por (199) yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado 07 FEB 1991
sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva (530 m) y Morro Tabaiba (925 m), y



las que enmarcan el poblado de La Oliva, Montaña Frontón (386 m) y Morro de Taba (390 m), Morro Grande (358 m) y Morro del Puerco (283 m), así como la solitaria Montaña Escanfraga (531 m).

Otras formaciones orográficas de menor altura son las que bordean la costa Oeste del Sureste de Cotillo, con las alturas de La Costilla, Los Corraletes, La Blanca (308 m) y Montaña Prieta.

Independientemente aparecen los conos volcánicos, algunos de majestuoso porte, y que son de Norte a Sur, Montaña la Mancha, el Bayuyo y las Calderas, (todos ellos en el Malpaís del Norte), Montaña Arena y su Malpaís, Montaña Roja, Calderas Blancas, Montaña Caima, Montaña Tindaya, Montaña Quemada y otros menores.

Existen algunos valles, como el de La Vega de La Oliva, El Combrillo y Rosa de Chinchivite, Rosa Erguida y Rosa de las Lágrimas y los pequeños de Vallebron, La Caldereta, Fenimoy, Fimpaired, etc... y barrancos, como el de las Pilas, al Norte de Montaña Roja o el de Esquinzo, y Tebeto en la costa Oeste. También en esta costa se extiende una extensa llanura litoral hasta la cadena de montañas y conos volcánicos reseñados y que se extiende desde El Cotillo al límite del Término en el Jable de Jarubio.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para poder constar que el presente documento fué aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991 de 1.º de La Oliva, a 07 FEB 1991. El Secretario, 1.4.3. Hidrogeología



El territorio de La Oliva está formado por formaciones plutónicas arcaicas que forman los sistemas montañosos al Suroeste de La Oliva y de Cotillo, llanuras con suelos arenosos, cementados o no, recubriendo rocas volcánicas antiguas y formaciones calizas de naturaleza eólica o capilar en depósitos aluviales, constituyendo la mayor parte de las llanuras del término. Como formaciones modernas están los conos volcánicos citados anteriormente y que han dado origen a diversas zonas de Malpaís, como el de Las Calderas, Bayuyo (el más importante, cuya erupción, relativamente reciente, ganó al mar para la Isla más de 100 Kms². además de la Isla de Lobos, también de formación contemporánea), Malpaís de Roja, Malpaís de Arena y el de Montaña Quemada.

Teniendo en cuenta que el régimen de lluvias de Fuerteventura es el de menor índice del Archipiélago Canario, con menos de 100 mm. al año y alto coeficiente de evaporación por ser muy azotada por el viento debido a su baja orografía, las condiciones de su balance hidrológico son muy pobres. En lo referente al T.M. de La Oliva, tan sólo aparecen acuíferos relativamente aprovechables en las zonas de suelo cuaternario, especialmente en la llanura que se extiende en Tindaya, La Oliva y Lajares, donde existen algunos pozos de escasa producción de agua. En las

(21)
DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fué aprobado en la sesión de fecha 07 FEB 1991, en las zonas de arena compactada sobre base de ma La Oliva, a las 10:00 hrs. de la mañana. El Secretario, se acuíferos de bajo índice de salinidad, si bien no han llegado a hacerse sondeos profundos.



En cuanto a manantiales, sólo se pueden citar algunos de gran salinidad en Tostón (no aprovechables) y uno en el Barranco de Jarubio, próximo a Montaña Quenda.

1.4.4 Climatología.-

Las temperaturas de la Isla de Fuerteventura a lo largo del año son, como en todo el archipiélago, considerablemente uniformes con oscilaciones entre 30 ° C. de máxima en verano a 12 ° C. de mínima en invierno y medias de alrededor de 20 ° C. Sin embargo, en el T.M., la ausencia de resguardo montañoso frente a los vientos dominantes, principalmente los alíceos del N. y NE., y especialmente en la zona de El Cotillo y en las grandes playas de Corralejo, hace que el clima sea ligeramente más fresco que en el resto de la Isla. Solamente existen unas pequeñas zonas resguardadas de estos vientos dominantes, como son las que se extienden al Sur de Montaña Roja y en los estrechos valles de Fenimoy, Vallebron y La Caldereta. En las montañas, los vientos suelen formar niebla que aportan algo más de humedad.

Las temperaturas más altas coinciden con los vientos del Sur y del Sureste, que procedentes del cercano desierto del Saha-

(22)
DIRECCION GENERAL: La presente, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva; ya, agrietan arena en suspensión (la con-
El Secretario, duran varios días. Sin embargo, la frecuencia de estas situaciones es muy pequeña a lo largo del año, y apenas incide en la climatología del Término.



Las lluvias son muy escasas, tal como se especifica anteriormente y las más intensas coinciden con los temporales de viento SW., en periodos de tiempo muy breves, especialmente en los meses de invierno.

Excepcionalmente en estos últimos meses se han producido abundantes lluvias a veces superiores a los 20 lt. por m²., fenómeno inhabitual en esta isla.

1.4.5. Flora y fauna.-

La flora autóctona consiste fundamentalmente en plantas herbáceas anuales, que surgen tras los cortos periodos de lluvia y en plantas xerófilas muy resistentes a la sequía, como las abundantes aulagas, los salados y barrillas en las dunas y playas y otras especies de semejantes características como el senecio y la tabayba, que se encuentran en las zonas altas y de Malpaís.

Apenas hay especies arbustivas, si no escasas, y sus principales representantes son el tarajal y el laurel (laurisilva), que crecen en el fondo de barrancos y en dunas.

AGENCIA 23) La pongo yo, el Secretario, a
hacer constar que el presente do-
cumento fué aprobado en la sesión de fecha 07 FEB, 1991.

La Oliva, a de 07 FEB, 1991 de 1º
El Secretario, En cuanto a especies arbóreas pue



de decirse que en La Oliva prácticamente
no existen autóctonas. Los pocos árboles
que se ven han sido plantados por la ma-
no del hombre y son principalmente hi-
gueras (muy resistentes), palmeras y al-
gunos almendros o frutales. Son de notas
varias especies arbustivas, que aunque
introducidas por el hombre, se han accli-
matado, haciéndose casi salvajes. Estas
son los mimos o tontos (del género Nico-
tina), que se reproducen con gran rapi-
dez y alcanzan gran porte en épocas húme-
das, las piteras o plantas de henequén,
introducidas en plantaciones, hoy abando-
nadas y asilvestradas, y las opuntias o
chumberas, que forman a veces espesuras
en algunos barrancos.

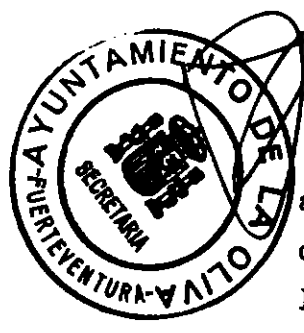
En cuanto a la fauna, en lo que -
se refiere a la autóctona, existen deter-
minadas especies de reptiles y aves, es-
pecíficas de la Isla, que en esta zona -
Norte tiene un "habitat" muy adecuado e
cuatro zonas bien delimitadas de I.M. de
La Oliva, y que son : Las Dunas y Arenas
compactados al Sur de Corralejo; las
Arenas compactados y conjunto de colinas
y barrancos al Sureste del Cotillo y Su-
reste de Lajares; las zonas de Malpaís -
de Las Calderas y Montaña Arena y la Is-
la de Lobos. Todas estas especies, que
no se enumeran, deben ser objeto de espe-
cial conservación.

Una parte muy importante de la -
fauna autóctona es la correspondiente a

AGENCIA: La pongo yo, el secretario, a hacer constar que el presente documento que aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º

El Secretario, la perdiz moruna, antaño muy abundante, hoy en trance de desaparición; el conejo, ya afectado de toxomatosis, como en la península, y la codorniz, muy escasa.



Estas especies, así como las aves en general y reptiles están siendo diezmadas en la actualidad por las ardillas (recientemente llevadas a la Isla y que han proliferado de manera espectacular) que comen y destruyen los huevos en los nidos. En realidad constituyen una plaga de difícil extinción.

Entre los animales domésticos tenemos fundamentalmente la cabra, en gran mayoría y a veces en estado semi salvaje, algunas ovejas, asnos, camellos y otras especies estabuladas que no se reseñan.

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario,
(25) para hacer constar que el presente do-
cumento fué aprobado
sesión de fecha 07 FEB 1991.
La Oliva, a de 07 FEB 1991 de l.o
El Secretario,

2. INFORMACION URBANISTICA



Ninguna conclusión urbanística puede ser válida si antes no se estudia en profundidad la realidad geográfica, histórica, social, económica y jurídica, sobre la que se pretende actuar. Un conocimiento exacto de esta realidad determinará, de alguna manera la propuesta de ordenación que se seleccione por que se elegirá precisamente - en función de la información que se obtenga y del diagnóstico que se elabora a través de su análisis.

2.1.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

Al amparo de la Ley del Suelo de 1956, en el Municipio de La Oliva, como en otros muchos municipios de este país, se redactaron y aprobaron numerosos planes especiales de ordenación turística, figura atípica de planeamiento que cobró inusitado vigor a finales de la década de los sesenta y principios de los setenta.

Es innecesario insistir en el carácter excesivo y afortunadamente optimista de estos planes que, por supuesto, adolecían del defecto ya apuntado de concebir la ordenación del territorio como algo aislado y fragmentario donde la unidad eclipsaba al conjunto. Cada uno de estos planes se consideraban independientemente y sus fines predominaban sobre cualesquiera otros. Técnica

AL SEÑOR SECRETARIO DE PLANEACION Y DESARROLLO URBANO
C/29to. fue aprobado en la sesion
sesion de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB de 1991
El Secretario



mente deficiente y económicamente invia-
bles, la crisis mundial del año 1973 fre-
nó radicalmente su desarrollo y paralizó
toda clase de actuaciones, en muchos ca-
sos afortunadamente, por entrañar una ex-
cesiva masificación de las construccio-
nes. Hoy en día existe también un mayor
grado de concienciación de los entes ad-
ministrativos en particular y de la so-
ciedad en general, hacia el urbanismo co-
mo fenómeno social, hasta llegar a la si-
tuación actual, donde algunos de estos -
planes especiales han fenecido por la -
inercia de las cosas, o languidecen placi-
damente a la espera de épocas más favora-
bles. Varios de ellos, en cambio, aún -
con deficiencias han llegado a implantar
se, teniendo posibilidades de integrarse
en el proceso planificador si se acom-
dan a las directrices generales que las
presentes normas proyectan implantar.

En orden al conocimiento pormenori-
zado de la etapa urbanística del Municipi-
pio de La Oliva en los años sesenta y se-
tenta, transcribimos a continuación los
nombre y datos más sobresalientes de los
Planes Especiales de Ordenación vigentes
en el Municipio de La Oliva, por orden -
cronológico de aprobación:

PLAN ESPECIAL "CORRALEJO-PLAYA"

El primitiva Plan contenía los si-
guientes datos:



DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a las 17 de 07 FEB 1991 de 1.º

El Secretario,

1) Promotor: Plala Fusa S.A.

2) Fecha de aprobación: 29-5-1969

3) Organó que otorgó la aprobación:

La Comisión Provincial de Urbanismo de Las Palmas, se supone.

4) Sistema de ejecución: se desconoce.

5) Plazo de ejecución: 15 años, divididos en tres etapas de 5 años cada una.

6) Superficie de actuación: 128,5 hectáreas.

7) Edificabilidad total: 256.502 m².

8) Aprovechamiento medio: 0,199 m²/m²

9) Densidad:

a) 256.502 : 100 = 2.565 viviendas

b) 256.502 : 35 = 7.328 camas (1)

Densidad vivienda/hectárea= 19,961

Densidad cama/hectárea= ,57,03

La densidad de este Plan es la más baja de cuantas se han examinado y la más acorde con el modelo de urbanismo que hoy se impone.

10) Zonas verdes: Se proyecta una superficie de 152.500 m² de zona verde y recreativa, lo que supone una media de 59,46 m² de suelo verde por cada vivienda, y una media de 20,81 m² por cama. Parece conveniente que se amplie la zona verde hasta alcanzar la cifra de 200.000 m² aproximadamente.

(1) Sobre el cálculo de número de camas en todos los Planes Parciales aprobados, ver 5.1.



D. GENCIA: La posesión del Secretario,
de (28) hacer constar que el presente documento
fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991
La Oliva, a ... de ... de 1991
El Secretario.

11) Equipamiento comunitario: Se reserva para este fin 24.400 m², superficie esta que no cubre las exigencias legales. Además se engloba en este apartado el uso comercial, por lo que hay que pensar incluso que el equipamiento que se prevee no es público, sino privado. Por tanto, ha de corregirse esta anomalía.

12) Zonificación: Es válido lo dicho con respecto al resto de los planes examinados.

13) Estado de Ejecución: Una amplia franja de suelo, destinada a "ciudad jardín" se ha edificado, sobre todo las parcelas colindantes con el mar. Sin embargo, el proceso edificatorio no se ha acompañado de las correspondientes obras de infraestructura, constituyendo este punto el auténtico talón de Aquiles de esta urbanización que por sus características, marca la pauta del desarrollo turístico del Municipio de La Oliva.

CONCLUSIONES. La densidad del antiguo Plan Corralejo-Playa es perfectamente asumible en estos momentos. Su superficie es también adecuada para desarrollar una urbanización turística, pues no sobrepasa las diez mil camas. No obstante habrán de aumentarse los espacios destinados a zonas verdes y equipamientos comunitario.



(29)

La clasificación de suelo vendrá determinada por el grado de consolidación de la edificación (suelo urbano) en conexión con la política de desarrollo turístico que se quiera implantar (suelo urbanizable o no urbanizable, en función del modelo de crecimiento por el que se opte).

Sin embargo, la nueva propiedad de Corralejo Playa ha redactado una Reforma de Plan Parcial, con las características que se reseñan a continuación, y que ya ha sido definitivamente aprobado por la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias.

DILIGENCIA deengo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha

La Oliva, a de de 1,9
El Secretario.

07 FEB 1991
07 FEB 1991



(30)

DILIGENCIA: Yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1:0

El Secretario,

PLAN ESPECIAL "LOS LAGOS"

- 1) Promotor: Joaquín Peña Ramírez
- 2) Fecha de aprobación: 7-4-1970
- 3) Organo que otorgó la aprobación: Comisión Provincial de Urbanismo.
- 4) Sistema de ejecución: Se desconoce.
- 5) Plazo de ejecución: 15 años, divididos en tres etapas de 5 años cada una.
- 6) Superficie de la actuación: 48,39 hectáreas.
- 7) Edificabilidad total: 213.403 m².
- 8) Aprovechamiento medio: 0,44 m²/m²
- 9) Densidad:
 - a) 213.403 : 100 = 2.134 viviend.
 - b) 213.403 : 35 = 6.097 camas.

Densidad vivienda/hectárea: 44,10

Densidad cama/hectárea : 125

10) Zona verde: Se destinan a zonas verdes del orden de 98.400 m², lo que supone una media de 46,11 m² por vivienda, y una media de 16,14 m² por cama. La cifra, que representa el 20 % del área de la actuación, aún no siendo alta, no cubre a satisfacción las exigencias de un planeamiento de cierto standing, toda vez que se le ha agrupado la cifra de recreo, que parece atender otras finalidades.

11) Zonificación: Es válido lo dicho hasta ahora.



(31) ILIGENCIA: La... el Secretario
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en
sesión de fecha

La Oliva, a... de 07 FEB 1991 de 19

El Secretario,

12) Estado de ejecución: Prácticamente nulo, salvo algunas calles abiertas y con bordillos, pero que en estos momentos se encuentra en estado de franco deterioro.

CONCLUSION: Por el hecho de estar en realización numerosas construcciones y licencias concedidas sobre determinados solares, se mantendrá la vigencia del Plan, exigiéndose la adaptación del mismo para subsanar las carencias dotacionales reseñadas, así como la realización de las obras de urbanización e infraestructura correspondientes.



(32)

DILIGENCIA: La p... yo, el Secretario y
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado

sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva a de 07 FEB 1991

El Secretario.
PLAN ESPECIAL "OASIS PLAYA"

- 1) Promotor: Ciudad Bienes Oasis Pla
ya.
- 2) Fecha de aprobación definitiva: -
25-5-71
- 3) Organo que otorgó la aprobación: -
se supone que la Comisión Provincial de Ur-
banismo de Las Palmas.
- 4) Sistema de ejecución: No consta.
- 5) Plazo de ejecución: 15 años, divi
dido en seis etapas.
- 6) Superficie de la Actuación: 389,47
hectáreas.
- 7) Edificabilidad total: 1.207.357 m².
- 8) Aprovechamiento: 0,31 m²/m²
- 9) Densidad:
 - a) 1.207.357 : 100 = 12.073 viviend.
 - b) 1.207.357 : 35 = 34.496 camas.

Densidad vivienda/hectárea = 31

Densidad cama/hectárea = 89

10) Zonas verdes: Se destina un 24,6
% de la superficie, esto es 959.900 m²., a
zonas verdes, lo que nos daría un promedio
de ajardinamiento de 79,55 m² por vi-
vienda y 27,63 m² por cama, más que sufi-
ciente para cumplir con los estándares míni-
mos exigidos por la Ley del Suelo.

11) Equipamiento comunitario: Partien-
do de la base de que los usos cuya nomencla-
tura es la de "Recreativa", "Escolar", "Asis-
tencial", "Administrativa y Eclesiástica" -
constituyen el terreno destinado a equipam-
iento, hemos de indicar que los cálculos -

AGENCIA: L(33)ngo yo, el Secretario,
hacer constar que el presente do-
cumento fué aprobado en la sesión de fecha
07 FEB 1991
La Oliva, del año 1991 de 19



El Secretario de la Oliva, del año 1991 de 19
El cumplimiento del apartado D) del número 1
del artículo 45 del Reglamento de Planea-
miento demandaría 120.730 m² de superficie
con destino a este suelo. A esto habría
que añadir los emplazamientos reservados
para templos, centros asistenciales, sani-
tarios, etc., en los mínimos establecidos
en el anexo de R.P.

12) Aparcamientos: No se proyectan.

13) Zonificación: Sigue el modelo -
imperante en la época, demasiado antiguo y
desconectado del resto del planeamiento. -
En este punto debe tenderse a la uniformi-
dad de criterios en todo el Municipio, po-
niendo el acento en las intensidades, no -
en el destino final, que debe quedar al ar-
bitrio de la iniciativa privada en lo rela-
tivo al uso residencial.

14) Estado de ejecución: Parece que
se ha ejecutado una parte de la infraes-
tructura. En cuanto a la edificación, nada
se ha ejecutado.

CONCLUSIONES: El ámbito del Plan, como to-
dos lo demás, ha de remodelarse e incluso
ha de prescindirse, si fuere necesario, de
la estructura actual en cuanto a la ordena-
ción del terreno.

La clasificación de suelo y su cuan-
tificación se determinará una vez se conoz-
ca el diagnóstico definitivo del Municipio
de La Oliva y los condicionantes que se es



establecen en las presentes Normas. Será necesario rebajar el aprovechamiento medio.

Las deficiencias del Plan son los propios de cualquier plan aprobado antes de la entrada en vigor del Texto Refundido de la Ley del Suelo, por lo que deberán adaptarse a la nueva legislación.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991 de La Oliva, a 07 FEB 1991 de 1.º de El Secretario.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04.III.1990 acordó la APROBACIÓN "DEFINITIVA" del presente expediente. Las Palmas de G.C. El secretario de la Comisión,



(35) DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fué aprobado en sesión de fecha



La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
PANORAMA TRES ISLAS." El Secretario, 07 FEB 1991

- 1) Promotor: VANASA S.A.
- 2) Fecha de aprobación: 27-7-1972
- 3) Órgano que otorgó la aprobación:

Se supone que fue la Comisión Provincial de Urbanismo.

- 4) Sistema de ejecución: No consta.
- 5) Plazo de ejecución: 10 años, en dos etapas de 5 años cada una.
- 6) Superficie de la actuación: 26,63 hectáreas.

7) Superficie edificable en m²:
47.925.

8) Aprovechamiento: 0,18 m²/m².

9) Densidad:

a) 47.925 : 100 = 479 viviendas.

b) 47.925 : 35 = 1.369 camas.

Densidad vivienda/hectárea: 17,99

Densidad cama/hectárea: 51,40

Vemos pues, que el aprovechamiento de este Plan es bastante razonable y su superficie podría justificar incluso una actuación urbanística autónoma.

10) Zonas verdes: Ha de complementarse con un mínimo de 12.000 m² de superficie:

11) Equipamiento comunitario: Prevé una dotación de 5.100 m², insuficiente incluso hasta para hacer un colegio de 8 unidades. Esta superficie como mínimo ha de cuadruplicarse.

12) Zonificación: Adolece de los mismos defectos que el resto de los planes examinados.



13) Estado de ejecución: Parece que nulo.

CONCLUSIONES: El Plan está siendo remodelado en estos momentos a fin de adaptarlo a lo establecido por La Ley del Suelo, reduciendo ligeramente el aprovechamiento medio y completando las carencias indicadas, por lo que puede ser considerado en validez una vez tramitada la indicada Remodelación.

DILIGENCIA: La pongo yo, el **Secretario**, para hacer constar que el **presente documento** fue aprobado en sesión de fecha **07 FEB 1991**

La Oliva, a **07 FEB 1991** de **19**
El **Secretario**.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **04 JUL 1990** acordó la **AORJACION "DEFINITIVA"** del presente expediente.
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



(37) DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fué aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a ... de 07 FEB 1991 de 1.º

El Secretario,

PLAN ESPECIAL "QUEVA DEL DINERO"



- 1) Promotor: Felipe Bos León
- 2) Fecha de aprobación definitiva:
20-6-1973.
- 3) Organo que otorgó la aprobación:
Comisión Provincial de Urbanismo.
- 4) Sistema de ejecución: No se cono-
ce.
- 5) Plazo de ejecución: 9 años en -
tres etapas de 3 años cada una.
- 6) Superficie de la actuación: 24,2
hectáreas.
- 7) Edificabilidad total: 80.256 m².
- 8) Aprovechamiento medio: 0,33 m²/m².
- 9) Densidad:
 - a) 80.256 : 100 = 802 viviendas
 - b) 80.256 : 35 = 2.293 camas.Densidad vivienda/hectárea: 33,14
Densidad cama/hectárea: 94,75
- 10) Zonas verdes: Se proyectan 26.200
m². de zonas verdes, que representan un 10,83
% del área de la actuación, correspondiendo
una media de 32,67 m² por vivienda y 11,43 m²
por cama, claramente insuficiente.
- 11) Equipamiento comunitario: No se -
prevé. Además, no puede programarse como área
recreativa la playa, pues este es un bien de
dominio público del que no puede disponer un
promotor particular.
- 12) Zonificación: Se encuentra en el -
mismo caso que los anteriores planes.



13) Estado de ejecución: Nada.

CONCLUSIONES: El Plan debe ser objeto de Remodelación completa, reduciendo su aprovechamiento medio y complementando el equipamiento y dotaciones de acuerdo con la legislación vigente y lo establecido por las Normas presentes.

DILIGENCIA. La pone yo, el Secretario, para haber estado en el presente documento en la fecha 07 FEB 1991 en sesión de fecha

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 JUL. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,





DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
(35) para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado
sesión de fecha 07 FEB 1991 en

La Oliva a las 10 de la mañana de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario,

- 1) Promotor: Costa Oeste.
- 2) Fecha de aprobación: 20-6-1973
- 3) Organismo que otorgó la aprobación:
Comisión Provincial de Urbanismo de Las Pal-
mas.
- 4) Sistema de ejecución: Se desconoce
- 5) Plazo de ejecución: 15 años, divi-
didos en tres etapas de 5 años cada una.
- 6) Superficie de la actuación: 13,41
hectáreas.
- 7) Edificabilidad total: 42.403 m².
- 8) Aprovechamiento: 0,325 m²/m².
- 9) Densidad:
 - a) 42.403 : 100 = 424 viviendas.
 - b) 42.403 : 35 = 1.212 camas.Densidad vivienda/hectárea: 31,62
Densidad cama/hectárea : 90,38

De lo expuesto se deduce, por un lado, que la superficie de la actuación es difícilmente justificable a nivel económico y por otro lado, que pese a la escasa superficie de la actuación, la densidad es relativamente alta. Por otra parte, es importante considerar que se ha realizado una carretera de acceso, asfaltada, desde Tindaya, cedida posteriormente al Municipio.

10) Zonas verdes: Se destinan a este fin 14.000 m², por lo que correspondería por vivienda 33,02 m² y por cama 11,55 m². Para adaptarse a la exigencia de la Ley del Suelo esta dotación ha de multiplicarse como mínimo por dos.

(40)

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fué aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º



El Secretario

11) Equipamiento comunitario: Se destina nada más que 10.900 m², que no cubre mínimamente este tipo de dotaciones.

12) Zonificación: Padece el mismo mal que el resto de sus congéneres. Han de implantarse nuevos modelos de zonificación que ahuyenten la ambigüedad deliberada y permita cierta flexibilidad en la promoción.

13) Estado de ejecución: El desarrollo del Plan es inédito, según parece.

CONCLUSIONES: Pude justificarse esta actuación si se amplía a un mínimo de 25 hectáreas. Por ello es necesario la Remodelación y Ampliación del Plan, subsanando los defectos apuntados y reduciendo el aprovechamiento medio.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 JUL 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



(41) DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado
sesión de fecha 07 FEB 1991 en
La Oriva, a de 07 FEB 1991 de I.O
El Secretario,



PLAN ESPECIAL "GEAFOND"

1) Promotor: Geafond nº 1 S.A. y nº 2 S.A.

2) Fecha de aprobación: 21-9-1973.

3) Organo que otorgó la aprobación:

Se supone que la Comisión Provincial de Urbanismo de Las Palmas. No obstante este dato ha de acreditarse documentalmente.

4) Sistema de ejecución: No consta.
Ha de señalarse

5) Plazo de ejecución: No consta.

6) Superficie de la actuación: 570 hectáreas.

7) Superficie edificable en M².: -
1.560.812.

8) Aprovechamiento: 0,27 m²/m².

9) Densidad:

a) 1.560.812 : 100 = 15.608 viviend

b) 1.560.812 : 35 = 44.595 camas.
Densida vivienda/hectárea: 27,39
Densida cama/hectárea: 78,24

La edificabilidad de este Plan, no siendo alto, se traduce en un número importante de camas por la considerable superficie de la actuación. No obstante, es sabido que gran parte de esta superficie fué afectada por la delimitación del parque natural de las Dunas de Corralejo, por lo que el análisis de los datos transcritos ha de realizarse desde esta nueva dimensión.

Como consecuencia del establecimiento del citado Parque Natural, la zona situada al Oeste del mismo, denominada GEAFOND - 4ª y 5ª FASES, ha sido objeto de un Proyecto de Remodelación del Plan, ya aprobado por la Consejería de Política Territorial -

(42) DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fué aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991



La Oliva, a. de 07 FEB 1991 de 1.0
de Gobierno de Canarias, se re-
El 08 FEB 1991
duce el aprovechamiento medio en esa zona
,21 m²/m².

Con posterioridad a la aprobación del Plan se redactó un Proyecto de Urbanización sobre una zona de 450.000 m² junto al mar y se concedió la licencia de construcción de un grupo de apartamentos, en parte realizados y en parte en proceso de ejecución. Las obras se paralizaron por decisión del Cabildo Insular al establecerse el Parque Natural y su continuación ha sido objeto de un pleito durante varios años.

10) Zonas verdes: Las superficies - destinadas a zonas verdes (1.199.119), representa el 21,03 % del área de la actuación, que ha de reputarse, en principio, suficiente. Cubre con creces las exigencias mínimas de 18 m² por cada 100 m² de edificación o en todo caso, un 10 % del área de actuación.

11) Equipamiento comunitario: No existen datos que permitan realizar una evaluación de este apartado de la ordenación. Si bien la parcela destinada a zona deportiva (730.300 m²) es más que suficiente para cubrir este aspecto del equipamiento, no puede olvidarse que el concepto de equipamiento abarca muchas más facetas que el puramente deportivo. Tampoco se puede averiguar si las dotaciones tendrán carácter público o privado y esto es esencial - determinarlo.

(43) . . . ILIGENCIA: La po . . . yo, el Secre . . .
para hacer consta. que el presente . . .
cumento fue aprobado . . .
sesión de fecha . . . 07 FEB 1991 . . . en



La Oliva, a . . . de 07 FEB 1991 de 1.ª
El Secretario

(2) Zonificación: Adole . . . los mismos
cios que el resto de los planes exami . . .
ados.

(3) Estado de Ejecución: Su desarrollo
ha sido ínfimo, pero, los puntos donde
convergen estos nudos de desarrollo
constituyen hoy por hoy la zona más im-
portante del Municipio de La Oliva, por
lo menos en el número de camas. Por
otro lado, es bien sabido que una parte
de la superficie de este plan se inclu-
yó en el Parque Natural de las Dunas de
Corralejo y otra parte importante de su
superficie ha sido recientemente re-
modelada, como se ha dicho. Ello justi-
fica el escaso desarrollo de la urbani-
zación proyectada.

Por otro lado, parece ser que ha
sido dictada una sentencia del Tribunal
Supremo dando la razón a la propiedad -
sobre la validez del Plan, en la zona -
donde se ha redactado el mencionado Pro-
yecto de Urbanización.

CONCLUSIONES: El Plan Parcial Geafond -
en si no es malo, salvo su superficie, -
que parece exagerada a la luz de los -
nuevos criterios de ordenación que se -
imponen en la Isla.

Es defendible una delimitación de
suelo urbano en el área consolidada por
la edificación creándose así un núcleo -
de cierta entidad que cohesione las edi-
ficaciones actuales.



(44) DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991 de 1.º

PLAN ESPECIAL PENAL HERGEN SECRETARIO

- 1) Promotor: Albito S.A.
- 2) Fecha de aprobación definitiva: 31-9-1973.
- 3) Organo que otorgó la aprobación: Comisión Provincial de Urbanismo.
- 4) Superficie de la actuación: 10.859.203 m², equivalente a 1.085,92 Has.
- 5) Aprovechamiento medio: 0,337 m²/m²
- 6) Superficie edificable en M²: 3.625.862.
- 7) Densidad: Tomando como base los parámetros de 100 m² por vivienda y 35 m² por cama, observamos:
 - a) 3.625.962 : 100 = 36.259 viviend.
 - b) 3.625.962 : 35 = 103.599 camas.

Por lo tanto, el número de viviendas y camas, está muy por encima de lo que el propio Plan prevé.

Densidad hectárea/vivienda: 33,74
Densidad hectárea/cama: 95,40

Estas cifras son muy altas y será necesario reducirlas, toda vez que la densidad obtenida se ha calculado sobre la superficie total de la actuación y que si de esta superficie excluimos las zonas sin aprovechamiento, concretamente 3.756.930 m², el aprovechamiento medio de las áreas residenciales se incrementaría, como mínimo en un tercio.



(45) DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento, fué aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991 a las 10 de la mañana en La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º

El Secretario,

8) Zonificación y uso: Impera la dispersión de usos y la inconcreción de los conceptos. Sería preferible que la zonificación se realizase por intensidades de aprovechamiento. No es admisible pensar que solo en las zonas hoteleras se crearán plazas y que en el resto, el sistema de cómputo será el habitante, pues es evidente que hoy el concepto de plaza extrahotelera está generalmente admitido y se corresponde con la realidad turística de la isla.

9) Zonas verdes públicas: Cumple mínimamente tanto con lo exigido por el artículo 4.5-1 del R.P. (18 m² por cada 100 m² de edificación residencial, sin que en ningún caso sea inferior al 10 % del área de actuación) pero no cumple con lo dispuesto en el artículo 25.1.c.) del mismo texto legal (5 m² de suelo por cada habitante) ya que esta reserva es independiente de la anterior y se integra en la estructura general y orgánica del territorio. Habría que añadir, pues, del orden de 900.000 m² para que los espacios libres y zonas verdes fueran suficientes con arreglo a la Ley del Suelo.

10) Equipamiento comunitario: Insuficiente a todas luces y deficientemente programado.



(DELIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en la
sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1,9
El Secretario.

11) Aparcamientos: No se prevé un
aparcamiento por cada 100 m² de edifica-
ción, que serían independientes de los
aparcamientos públicos.

12) Grado de ejecución: Se han pre-
sentado cuatro proyectos de urbanización
y varios de obra. Los Proyectos de Urbani-
zación corresponden a los polígonos si-
guientes:

- 1º) MONTAÑETAS DEL SOL
- 2º) PUERTO DE LA OLIVA
- 3º) ISLAPLAN
- 4º) VISTAPARK

1º) Fue aprobado y se ha rea-
lizado casi toda la urbaniza-
ción y servicios y una gran
parte de la edificación pre-
vista.

En el 2º), también aprobado,
están en marcha las obras de
urbanización y presentados -
en el Ayuntamiento sendos -
proyectos para la solicitud
de licencias de obra; tam -
bién se ha solicitado de la
Jefatura de Costas la insta-
lación de un puerto deporti-
vo, y obtenido la concesión
administrativa el 31-7-1980.



DILIGENCIA: Pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente documento
fue aprobado en sesión de fecha
07 FEB 1991
de 1.º
Oliva, a
El Secretario,

En el 4º), aprobado igualmente, se ha ejecutado un tramo de la red viaria, con sus servidios, y también se ha presentado un proyecto en el Ayuntamiento.

El 3º), ISLAPLAN, ha sido presentado en el Ayuntamiento y está pendiente de aprobación.

Todos los polígonos tienen asignados los distintos parámetros del Plan vigente, que, como ya se ha dicho, es alto. Por ello y por convenio con el Municipio, la propiedad ha decidido reducir los coeficientes de edificabilidad, superficie construida y número de plantas.

Asimismo se ha presentado en el Ayuntamiento un proyecto de urbanización sobre 22,15 Has., denominado "Desarrollo de Plan Parcial" y promovido por Golf y Country Club, para ordenar el polígono situado entre las Montañas Escanfraga y Cai ma. Este proyecto deberá ser modificado para adaptarse a la delimitación de las zonas SNUEPE referidas a ambas montañas, y ajustarse a las condiciones que se establecerán en estas Normas.



CONCLUSIONES. La superficie del Plan es excesivamente amplia y se ha delimitado al azar, quizás respondiendo no a condiciones naturales, sino a cuestiones de propiedad. Procede por tanto:

a) Mantener la clasificación consolidadas, con los proyectos de Urbanización pero modificando el aprovechamiento y la normativa que le es de aplicación. Según lo convenido han de habilitarse también terrenos suficientes para equipar y dotar de zonas verdes y espacios libres a las áreas que se clasifiquen como urbanas.

b) En función del desarrollo general del Municipio y en las áreas colindantes con las consolidadas, podría clasificarse suelo urbanizable en cuantía suficiente para justificar la formulación de tres Modificaciones de Plan Parcial referentes a las zonas no afectadas por los Proyectos de Urbanización.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991 La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º El Secretario.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
(49) para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991
La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario.



PLAN ESPECIAL "EL COHOMBRILLO".

1) Promotor: Henequera de Fuente-
ventura S.L.

2) Fecha de aprobación: 25-10-1.974

3) Organo que otorgó la aprobación:
C.P.U.

4) Sistema de ejecución: se desconoce

5) Plazo de ejecución: 15 años.

6) Superficie de la actuación: 54,71
Has.

7) Edificabilidad total: 83.840 m²

8) Aprovechamiento medio: 0,155

9) Densidad:

a) 83.840 : 100 = 838 viviendas

b) 83.840 : 35 = 2.395 camas.

Densidad vivienda/hectárea: 15,32

Densidad cama/hectárea: 43,79

El Plan del "Cohombrillo" pues, mane-
ja un aprovechamiento urbanístico mediana -
mente razonable.

10) Zonas verdes: La superficie desti-
nada a este fin (84.600 m²) constituye alre-
dedor del 15% del área de actuación, corres-
pondiendo una media de 100 m² por cada vi-
vienda y 35 m² por cama, cifras estas que po-
demos considerar ajustadas.



(comunicado en nombre) de
se 09.09.0001. e 00.0001A
P. 00.0001
00.0001.0001.0001.0001A

11) Equipamiento comunitario: No cubre las exigencias mínimas. Sumando los terrenos destinados a servicios públicos, reserva de culto, reserva escolar y deportiva, obtenemos la cifra de 9.400 m², esto es una media de 3,92 m² por cama.

12) Zonificación: Sigue la pauta del resto de los Planes Especiales del Municipio.

13) Estado de ejecución: Nulo.

CONCLUSIONES: No existe problema para su descalificación total. Caso de que se opte por clasificar como urbanizable, la ordenación que se proponga ha de crearse "ex novo".

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fué aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991
La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario.



(51)

DILIGENCIA: La D. D. D. yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento, fue aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991 en
La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1,9
El Secretario.

TOTALES EN PLANES ESPECIALES APROBADOS.

Superficie total de actuación ... 2.341,23 Has.
Superficie total de edificación.. 7.118,360 M².
Superficie total de zonas verdes. 4.768,288 M².
Nº. total de viviendas.....71.548.
Nº total de camas.....203.384.

La superficie ordenada representa
alrededor de un 6,56 % de la superficie
del Municipio.

La superficie de zonas verdes re-
presenta el 20,36 % de la superficie or-
denada, correspondiendo una media de --
66,64 m² de suelo verde por vivienda, -
23,44 m² por cama.

CONCLUSIONES GENERALES PROVISIONALES RES-
PECTO A ESTE EPIGRAFE.

1º) El número de camas debe reducirse den-
tro de las posibilidades que autorice la
legislación vigente. Esta reducción se -
efectuará por tres vías: a) reduciendo la
superficie ordenada; b) rebajando el -
aprovechamiento medio a aproximadamente -
0,15 m²/m², y c) ampliando los terre-
nos con destino a zonas verdes y equipa-
miento comunitario.



(52) DILIGENCIA: La pongó yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fué aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario.

2º) La reordenación de las zonas turísticas del Municipio debe llevarse a cabo:

a) Atendiendo al grado de consolidación de la edificación y/o urbanización.

b) Seleccionando aquellas áreas que reúnan mejores condiciones geográficas.

c) Orientándose en la línea de que lo normal es la clasificación de suelo urbanizable y lo excepcional es la clasificación directa de suelo urbano, que sólo se reserva para situaciones muy localizadas.

d) Que la planificación que se elija no tiene por qué estar condicionada por la existente.

e) Que en los casos en que el grado de incumplimiento de los Planes Especiales es tan evidente y su inadecuación a la Ley del Suelo tan palpable, el técnico redactor dispone de una gran libertad de movimientos para remodelarlos.

DECLARACION: La pongo yo, el Secretario,
 para hacer constar que el presente do-
 cumento fue aprobado
 sesión de fecha 07 FEB 1991 en

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
 El Secretario,



NOMBRE DEL PLAN	SUPERFICIE ACTUACION Ha.	M ² . EDIFICADOS	APROVECHAMIENTO	ZONAS VERDES M ²	DENSIDAD VIV/Has.	DENSIDAD CASA/Has.
Rosa Miscoy	13,41	42.403	0,325 m ² /m ²	14.000	31,62	90,38
Geafonds	570	560.812	0,27 m ² /m ²	1.199.119	27,39	78,24
Panorama Tres Islas	26,63	47.925	0,18 m ² /m ²	26.500	17,99	51,40
Peña Herguida	1.085,92	3.625.862	0,33 m ² /m ²	2.207.067	33,74	95,40
Los Lagos	48,39	213.403	0,44 m ² /m ²	98.400	44,10	126
El Cohombrillo	54,71	83.840	0,15 m ² /m ²	84.600	15,32	43,78
Oasis Playa	389,47	1.207.357	0,31 m ² /m ²	959.900	31	89
Cueva del Dine ro	24,2	80.256	0,33 m ² /m ²	26.200	33,14	94,75
Corralejo Playa	128,5	256.502	0,19 m ² /m ²	152.500	19,96	57,03
TOTALES	2.341,23	7.118.360	0,30 m ² /m ²	4.768.286	30,56	86,87

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 III 1990 acordó la APROBACIÓN "DEFINITIVA" del presente expediente.
 Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



(53)

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fué aprobado en
sesión de fecha

07 FEB 1991

La Oliva, a... de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario,

2.2. INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES



El Municipio de La Oliva dispone de infraestructura relativamente precaria que no resuelve la totalidad de los problemas urbanísticos que los núcleos consolidados demandan. Es cierto que algunos servicios están satisfactoriamente resueltos, pero otros andan muy lejos de cubrirse a corto y medio plazo. En cuanto al equipamiento podemos asegurar que en los últimos años se han equipado parcialmente la práctica totalidad de los núcleos históricos del Municipio, pero aún quedan áreas socio-culturales totalmente inéditas.

2.2.1 Infraestructura

A) Red viaria

La red viaria del Municipio de La Oliva lo integran las siguientes tramas clasificadas en función de los organismos administrativos de quienes dependen las carreteras y que tienen su reflejo gráfico en el plano 12 de información.

a) Carreteras dependientes de la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Canarias:

- Carretera GC-600, de Puerto del Rosario a Corralejo, pasando por los Estancos Tetir, La Matilla, La Oliva y Villaverde. Por el término Municipal de La Oliva discurre la carretera en un tramo de aproxi

(54) ...

madamente 23 Kms. Su anchura es de 6 metros y su estado de conservación es bueno.



b) Carreteras dependientes del Cabildo Insular de Fuerteventura:

- Carretera GC V-600 1, de La Oliva al Cotillo, pasando por Lajares. Su anchura es de 4,5 m. y su longitud es aproximadamente 15 Kms. Su estado de conservación es bueno.

- Carretera de Puerto del Rosario a la intersección de los hoteles "Tres Islas" y "Oliva Beach", por la costa de sotavento. Su anchura es de 6 m. y su longitud en el Municipio de La Oliva es de 22 Kms. Su estado de conservación es bueno. Esta carretera se caracteriza por que un tramo de la misma discurre por el Parque Natural de las Dunas de Corralejo.

- Carretera de Lajares al cruce con la carretera GC-600. Su anchura es de 5 m. y su longitud de 5 Kms. Su estado de conservación es bueno.

c) Carreteras dependientes del Ayuntamiento de La Oliva:

- Carretera de Tindaya a la Rosa de Miscoy. Su anchura es de 5,5 m. y su longitud es de aproximadamente 8 Kms. y su estado de conservación es bueno.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º El Secretario,

Handwritten signature and date stamp: 07 FEB 1991

ALIGENCIA: Le 589 ngo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fué aprobado en la sesión de fecha 07 FEB 1991.

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º

El Secretario de La Oliva a La

Caldereta. Su ancho es de 5,5 m. y su
longitud es de 6 Kms. Bien conservada.



- Carretera de Vallebron a la
de La Oliva a la Caldereta. Ancho de 5,5
m., 4 Kms. de largo y buen estado de con-
servación.

- Carretera de La Caldereta
la de Puerto del Rosario a Corralejo, 4,5
Kms. de largo, ancho de 5,5 m. y buen es-
tado de conservación.

- Carretera de Corralejo a la
intersección con los hoteles "Tres Islas"
y "Oliva Beach". Su anchura es de 6 m., -
su longitud es de 5 Kms. y su estado de
conservación es regular.

- Carretera de Tindaya a Valle
bron. Esta carretera es la misma que la
de La Oliva a Tinojay, si bien se bifur-
ca antes de llegar a La Caldereta, para
enlazar con Vallebron. Su anchura es de
5 m., su longitud aproximada es de 5 Kms
y su estado de conservación es bueno.

B) Red de abastecimiento de agua

En el Municipio de La Oliva -
existe una red principal de abastecimien-
to de agua potable a la población, depen-
diente del Consorcio Insular de Abasteci-
miento de Agua a Fuerteventura, en el -
que se integra el Ayuntamiento de La Oli-
va, junto a cuatro Ayuntamientos más y
El Cabildo Insular. Esta red parte de un



AGENCIA: ... el present
para hacer con car ... el present
(56) ... fue aprobado
sesión de fecha ... FEB 1991
La Oliva, a ... de 07 FEB 1991 de 10 ...
El Secretario.

depósito base situado en el barranco
de La Herradura, con una capacidad para
16.000 m³ y desde allí, por gravedad, trans-
porta el agua a Corralejo. El diámetro de
la tubería es de 180 mm y está construida
con fibrocemento y PVC. Su estado de con-
servación no es bueno y las pérdidas de
agua son considerables.

De esta red principal se bombea
agua a la Oliva y Caldereta, merced a una
estación emplazada en Fimapaire. Esta tube-
ría tiene un diámetro de 200 mm. de La Oli-
va parten 2 conducciones, una a Tindaya, -
de 100 mm. de diámetro y otra a Villaverde,
Lajares y Cotillo.

En el caserío de Vallebron se en-
cuentran unos pozos de los que se obtienen
un caudal de 2 litros por segundo. Dicho -
caudal se incorpora a la red de distribu-
ción mediante una canalización de 63 mm. -
de diámetro que desemboca en la red del ba-
rranco de La Herradura.

A nivel de núcleos, distinguiremos:

- La Oliva, cuyo núcleo hasta ahora
se abastecía por lo general de agua produ-
cida en la planta potabilizadora de Puerto
del Rosario, propiedad del Consorcio y que
se transportaba a este pueblo a través de
camiones-cisternas que se abastecían de un
depósito sito en Corralejo.

La zona dispone de numerosos alji -
bes, que en épocas de lluvias se constitu-



DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario
(57) para hacer constar que el presente documento
fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario.

quien en reserva para el consumo anual.

Esta fuente de abastecimiento de agua ha sido la tradicional, hasta el punto de que aún hoy más del 80 % de las viviendas disponen de aljibes particulares con diferentes capacidades.

Sin embargo existe una red de abastecimiento de agua potable, que cruza todo el núcleo de La Oliva. Parte del depósito situado en Morro del Puerco, de 500 m³ de capacidad y desde allí va al depósito de La Montañeta por el sistema de bombeo, siendo impulsada luego a Corralejo.

Asimismo, en La Oliva existen dos aljibes de propiedad municipal, una de ellas de 15 x 6 x 6 metros y otro de 10 metros de diámetro por 3,5 de profundidad, destinado este último a bebedero de ganados.

- Lajares, que también se abastecía hasta ahora a través del sistema tradicional de recogida de aguas pluviales en aljibes particulares. Además existe una aljibe propiedad del Ayuntamiento de 15 x 22 x 6 metros. En la actualidad se suministra el agua de la red del consorcio hasta un depósito situado al Oeste del Poblado y una red interior de distribución.



(58)

DILIGENCIA: La pone yo, el Sec.
para haber con la de el Dto.
cumento, que aprobada en sesión de fecha 07 FEB 1991
La Oliva, a da 07 FEB 1991 de 19
El Secretario

- El Roque se abastece de agua en forma similar a Lajares, desde un depósito construido por el Servicio Hidráulico con una capacidad de 220 m³.

- El Cotillo se abastece, por lo general, por el mismo sistema que "El Roque", es decir, combinando la recogida de aguas pluviales en aljibes con el suministro, de la misma red general del consorcio. Cuenta con dos depósitos rectangulares de 15 x 5 x 5 y 20 x 6 x 6 metros, respectivamente.

- Villaverde se abastece del mismo depósito municipal de la Montañeta de Abajo y red de distribución del consorcio.

- Tindaya se abastecía hasta hace poco a través del transporte de aguas en camiones-cisternas desde el depósito de Corralejo. La zona dispone también de algunos pozos en el barranco de Esquinzo. Sin embargo ya ha entrado en servicio una red de abastecimiento de 100 mm. de diámetro que parte de La Oliva hasta un depósito sito en la falda de la Ventosilla.

Vallebron dispone de agua para su abastecimiento, procedente de un pozo de unos 60 metros de profundidad, que proporciona un caudal de 2 litros por segundo. De este pozo se suministra también el caserío de Caldereta y en épocas en que los módulos de Puerto del Rosario trabajan a bajo rendimiento, se abastecían parcialmente los hoteles de la zo



(59)

ILIGENCIA
para hacer consta
Documento firmado por
sesión de fecha 07 FEB 1991
La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.0
El Secretario.

na turística. También hay agua de la red del consorcio, con un depósito en la falda de la Majada, que suministra a Vallebron y otro en la ladera de la Solana Vieja que surte a La Caldereta.

- Corralejo dispone para su abastecimiento de agua potabilizada, suministrada a través de una tubería que parte desde la misma planta potabilizadora de Puerto del Rosario hasta un depósito sito en Corralejo, de 4.500 m³ de capacidad, del que se surte, no sólo la población del núcleo, sino también los camiones-cisternas que abastecen los restantes barrios del Municipio.

- La zona turística se abastece con agua producida en la potabilizadora de Puerto del Rosario, bien mediante el transporte directo desde la planta a los complejos, bien mediante una red de distribución que se suministra desde el depósito de Corralejo.

La descripción gráfica de la red de abastecimiento y depósitos, se recoge en el plano 10^o I de información.



DILIGENCIA A: ... oyo, el Secretar
(60) para hacer constar que el presente c
cumento fue aprobado en la
sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º

El Secretario.

C) Red de saneamiento

En el Municipio de La Oliva no existía hasta ahora prácticamente red de saneamiento, resolviéndose el problema de las aguas negras a través del sistema de pozos filtrantes. Sin embargo en la actualidad se está terminando dicha red a falta de la estación depuradora.

En La Oliva también se han instalado los colectores en el núcleo, pero se carece de fosa séptica, o depuradora, por lo que la red no está actualmente en servicio.

En Corralejo está en ejecución un proyecto que dotará a todo el pueblo de saneamiento. En principio, se prevee evacuar las aguas negras al mar, mediante un emisario submarino, hasta tanto se construya la depuradora. En estos momentos está prácticamente terminada la red de alcantarillado.

El Cotillo tiene una pequeña red de saneamiento, estando prevista la instalación de una planta depuradora.

Villaverde tiene instalada una red de colectores primarios, pero tampoco ha entrado en funcionamiento.

El resto de los núcleos carecen de red de saneamiento.

Sin embargo, existe un conjunto de depuradoras privadas, afectas a explotaciones turísticas, que destinan el agua depurada al riego de jardines. Estas depuradoras se localizan en el "Ho

(61) y ...

tel Tres Islas", "Hotel Oliva Beach", Com
plejo "Las Agujas", "Acuario", "Los Bar -
queros", "Hoplaco", "Ciudad Jardín"; "Bris
tol Lake", "Club Bahía Jable", "Bahía Club"
las urbanizaciones de "Parque Holandés" y
otras semejantes.



PRESENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en sesión de fecha

La Oliva, a 07 FEB 1991
de 07 FEB 1991 de 10
El Secretario

D) Red de energía eléctrica

La central de producción de ener-
gía eléctrica se ubica en Puerto del Rosa
rio, que a su vez está conectada con la -
central de Lanzarote a través de un cable
submarino que parte de Corralejo. Desde -
la central de Puerto del Rosario parte -
una línea de transporte de 60 K.v. hacia
Corralejo, y mediante un cable de 30 K.v.
enlaza con la isla de Lanzarote. Su traza
do es paralelo a la costa, a unos 4 kiló-
metros del litoral.

También una línea de 20 K.v. que
pasando por Lindaya llega a La Oliva y
después se bifurca, yendo un ramal a La-
jares, El Roque y Cotillo y otro a Villa
verde y La Oliva existe un ramal de 10 -
K.v. que acomete a Vallebron. Asimismo -
desde La Oliva parte una línea que sumi-
nistra energía eléctrica a Caldereta y -
continúa hasta el Parque Holandes.

Todos los núcleos y caseríos del
Municipio disponen de suministro de ener-
gía eléctrica de baja tensión.

DILIGENCIA (62) La pongo yo, el secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha

07 FEB 1991
07 FEB 1991
La Oliva, en el término municipal de la Oliva, existe una sola subestación de 1.º de Corralejo a la que acomete la línea de 60 K.v. y parte la línea de 30 K.v. hacia Lanzarote.



La red de alumbrado público es bastante deficiente en todo el Municipio.

El trazado de las redes de alta, redes de baja, subestaciones y estaciones transformadoras se reflejan en el plano 9 I de información.

E) Red telefónica

En la actualidad existe un tendido telefónico aéreo que llega a todos los poblados del término municipal. Sin embargo, el propósito del Municipio es que todo el tendido sea subterráneo, por lo que no se refleja en planos de información.

Hay que advertir que solamente existe tendido telefónico interior a distintos abonados en La Oliva, Villa verde, Corralejo y Lajares. En los demás poblados sólo existen dos o tres teléfonos públicos.

F) Red de transportes públicos - por carretera

El servicio de transportes públicos de carretera está constituido por una línea atendida por autobuses que



DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991 en La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º

parten a las 7 de la mañana de Corralejo y sigue la ruta de Villaverde y La Oliva y enlaza allí con otra línea que parte del Cotillo y sigue la ruta de "El Roque" y "Lajares". Desde La Oliva un único autobús inicia el trayecto hasta Puerto del Rosario, haciendo parada en Tindaya. En sentido inverso, se realiza el mismo trayecto a las 12,30 hrs.

En cuanto a los autoturismos, existen en el Municipio de La Oliva 24 licencias atendidas por otros tantos vehículos, que tienen paradas emplazadas en el Cotillo, Villaverde, La Oliva, Lajares, Tindaya, Vallebron, Corralejo y la zona de los hoteles "Oliva Beach" y "Tres Islas".

El trayecto de la línea de autobuses y el emplazamiento de las paradas de autoturismos, se describen gráficamente en el plano de información.

G) Red de transporte marítimo

En el Municipio de la Oliva existe solamente el Puerto de Corralejo, que depende administrativamente del Grupo de Puertos Menores del Gobierno de Canarias.

a) Situación:

El Puerto se encuentra situado en la costa Nororiental de Fuerteventura, a escasos metros del pueblo de Corralejo.



(64)

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 12 El Secretario

b) Condiciones:

Es un Puerto bien abrigado frente a los vientos dominantes y básicamente está formado por un dique de escollera y de un muelle de atraque en su interior.

c) Funciones:

El Puerto de Corralejo desarrolla actividades comerciales, deportivas y pesqueras. El uso comercial está basado en un servicio diario de un barco tipo Alisur o ferry, que transporta pasajeros, mercancías y vehículos entre Lanzarote y Fuerteventura, en una frecuencia de 3 viajes diarios en ambos sentidos.

El movimiento anual de pasajeros se sitúa en torno a los 45.000. Existe también una línea regular de pasajeros que une Fuerteventura con la Isla de Lobos, con servicio diario. El uso pesquero está limitado a pequeñas embarcaciones que fondean en la plataforma costera de la isla, y cuyas capturas se destinan al consumo local. El puerto es usado también por algunas embarcaciones de pesca de mediano tonelaje como lugar de recalada e internadero. En cuanto al uso deportivo, el puerto dispone en su dársena de dos pantalanes, que se ocupan mayoritariamente por embarcaciones deportivas y por embarcaciones de pesca de la localidad.

Asimismo en el Cotillo, existe un refugio pesquero para barcos pequeños, dependiendo su utilización del estado de la mar. Este refugio carece de puestos de atraque, muelle, diques de protección, servicios, etc., teniendo las embarcaciones



(65) DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fué aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

que varar en La Oliva, a 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario.

La descripción gráfica de la infraestructura portuaria se refleja en el plano 8 I de información.

2.2.2. Equipamiento comunitario

En estos momentos, la población de La Oliva cuenta con los siguientes equipamientos.

A) Equipamiento cultural

Al margen de los colegios de E.G.B. en la jurisdicción de La Oliva existen tres centros culturales de carácter privado, emplazados en La Oliva casco, Villaverde y Lajares. En Corralejo, Tindaya, Cotillo, Roque, Vallebron y Caldereta funcionan centros socio-culturales promovidos y administrados por el Ayuntamiento. Hasta la fecha la rentabilidad social que se le obtiene es mínima, orientándose su utilización a actividades de recreo y esparcimiento del vecindario, pero sin que se constituyan potencialmente en el germen de una auténtica cultura popular.

B) Equipamiento deportivo

En la actualidad existen campos de lucha canaria en La Oliva, Lajares, Cotillo y Villaverde; campos de fútbol en La Oliva, Cotillo, Lajares, Tindaya y Villaverde; pistas polidēportivas abiertas en Lajares, La Oliva, Villaverde y Corralejo. El campo de fútbol de Corralejo es de nueva construcción, con un incipiente grade-



(66)

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

El estado de conservación de estas instalaciones es buena. El secretario, así como sus instalaciones.

El estado de conservación de estas instalaciones es buena.

C) Equipamiento sanitario

En todo el Municipio de La Oliva sólo existe un ambulatorio, emplazado en Corralejo y un consultorio médico en La Oliva. El resto de la infraestructura sanitaria está constituida por un único cementerio, sito en La Oliva, y una farmacia, emplazada en Corralejo. El personal sanitario lo integra un único médico, asistido por dos A.T.S. y un farmacéutico.

D) Equipamiento administrativo

El equipamiento administrativo está constituido por las oficinas del Ayuntamiento, situadas en la capital del Municipio, además de una oficina municipal en Corralejo. No existen dependencias de la administración insular, autonómica o central.

E) Equipamiento religioso

En La Oliva existen dos iglesias, una antigua y tradicional en el casco de La Oliva y otra nueva en Corralejo y además sendas ermitas en El Roque, en el



(67)

DILIGENCIA: Lo pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991

Cotillo, Villaverde, Lindaya, El Espino, Vallebrón y Lajares, vinculadas todas al culto de la Iglesia Católica.

F) Equipamiento recreativo

En cada pueblo existe una plaza pública, destinada principalmente a la celebración de verbenas populares.

G) Emplazamiento gráfico y dimensionado

La descripción gráfica y el dimensionado de todo el equipamiento comunitario se refleja en los planos 6 I - 8 I de información.

2.2.3. Conclusiones provisionales

2.2.3.1. Infraestructura

Con carácter provisional podemos concluir:

a) Que la infraestructura del Municipio de La Oliva es insuficiente y además está infrutilizada.

b) Que sólo la red de carreteras y la red de alta y baja tensión cubren mínimamente las necesidades de la población. En cambio la red de saneamiento, abastecimiento y comunicaciones y alumbrado público, precisan de una implantación más intensa.



DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
(68) para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º

El Secretario,

c) Que, asimismo, la ejecución de la infraestructura denota la ausencia de coordinación en la programación, proyección y financiación de las obras. Falta visión de conjunto y previsiones de crecimiento y necesidades.

2.2.3.2. Equipamiento Comunitario

En este apartado nos permitimos concluir:

a) Que el equipamiento primario y tradicional, constituido por las iglesias y las plazas satisface medianamente las necesidades de la población.

b) Que el equipamiento deportivo sólo cubre las actividades deportivas clásicas, como el fútbol y la lucha. En este sentido destaca la ausencia de polideportivos más o menos integrados, por lo que el déficit en este sector es considerable, al encontrarnos con un abanico de posibilidades muy restringido.

c) El equipamiento socio-cultural es rudimentario y de su utilización apenas se obtiene provecho. Debe potenciarse la realización de actividades culturales (bibliotecas, teatro popular, folklore, artesanía, etc.)

d) El equipamiento sanitario es francamente insuficiente. Debe existir, como mínimo, tres cementerios (uno en El Roque - Cotillo, otro en Corralejo y otro en La Oliva), dos farmacias (una en Corralejo y otra en La Oliva - Villa-



(69)

verde) y otro consultorio médico, que atiende a la población de Lajares, El Roque y Cotillo.

e) En cuanto a equipamiento administrativo, por lo menos debe habilitarse una tenencia de Alcaldía en Corralejo que atienda los trámites - más simples de la maquinaria burocrática del Ayuntamiento, evitando con ello traslados innecesarios de la población de este núcleo a La Oliva - (presentación de instancias, expedición de certificados de residencia, etc..).

DILIGENCIA: La pongo yo, el **Secretario**, para hacer constar que el presente documento fué aprobado en sesión de fecha **07 FEB 1991**

La Oliva, a de **07 FEB 1991** de 1.º
El Secretario,

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **04 JUL. 1991** acordó la **APROBACION "DEFINITIVA"** del pre-se. 1133 expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,





2.3. LEGISLACION ESPECIFICA QUE INCIDE EN EL TERRITORIO
DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado el 07 FEB 1991 en sesion de fecha

La Oliva, a 07 FEB 1991
de 3.1. Concepto de 1.º
El Secretario.

Se denomina legislación específica aquel conjunto de normas de carácter sectorial y especial que incide indirectamente en la ordenación del territorio por circunstancias ajenas e inevitables al propio planeamiento que se propugna desde el ámbito municipal, correspondiendo normalmente la ejecución y cumplimiento de este paquete normativo a organismos supra municipales. De ahí que, por la naturaleza de la materia que regula, en los casos en que sea aplicable la legislación específica nos hallaremos en presencia de lo que, en técnica juridico-administrativa, se conoce con el nombre de "competencias concurrentes".

2.3.2. Clases de legislaciones específicas

Por razón de su objeto, y sin que ello tenga carácter exhaustivo, podemos asegurar que las legislaciones sectoriales que afectan o pudieran afectar en un momento dado a la isla de Fuerteventura en general y al Municipio de La Oliva en particular, son:

A) Carreteras

La legislación fundamental en relación con las carreteras está consti -

tuída hoy por hoy por la Ley 25/88 sobre carreteras, y por el Reglamento General de Carreteras, aprobado en 1.984.

Esta Ley distingue entre carreteras estatales, cuya titularidad corresponde al estado-aunque en la Comunidad Autónoma de Canarias, al no existir redes viarias de ámbito suprarregional, - se haya traspasado las competencias al Gobierno de Canarias-; carreteras provinciales, cuya titularidad corresponde a la Provincia (en Canarias - esta función es asumida por los Cabildos Insulares, y locales, cuya titularidad corresponde a los Municipios.

Como es natural, según sea la categoría de la carretera será su titularidad, lo que supone la aplicación de un régimen jurídico distinto. A nivel general podemos afirmar que toda carretera necesariamente ha de contar con:

1) Zona de dominio público, que son los terrenos ocupados por la carretera propiamente dicha y una franja de 3 metros de ancho a cada lado de la carretera, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, salvo en las autopistas y autovías, donde esta franja se amplía a 8 metros. También se considera zona de dominio público de las carreteras los elementos funcionales de éstas, como estaciones -



(72)

de servicios, talleres, paradas de autobuses, etc..

II) Zona de servidumbre, que está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por las zonas de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación. Su anchura será de 8 metros, medidos desde las citadas aristas, salvo en las autopistas y autovías, donde dicha anchura será de 25 metros.

III) Zona de afección, que consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia, de 100 metros en autopistas o autovías, 50 metros en las redes nacionales y 30 metros en las restantes, medidas desde las citadas aristas.

Las limitaciones de uso que imponen las carreteras se reflejan en el siguiente cuadro:

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fué aprobado en

sesión de fecha 07 FEB 1991
La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario,



DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha en

La Oliva, CARRETERAS 07 FEB 1991
de 07 FEB 1991, de 1.º
El Secretario,

Concepto	Redes nacionales	Restantes carreteras	Autovías
Dominio público	3 m.	3 m.	8 m.
Servidumbre	8 m.	8 m.	25 m.
Afección	50 m.	30 m.	100 m.
Línea edificación	25 m.	18 m.	50 m.

Las actuaciones que se pueden llevar a cabo por los particulares en cada una de las zonas definidas anteriormente vienen detalladas en los artículos 65 y siguientes del Reglamento de Carreteras. Ello significa que la legislación de carreteras, con independencia de la normativa urbanística que pudiera dimanar de las presentes Normas Subsidiarias, tendría carácter preferente, a menos que la carretera tuviera la condición de travesía, en cuyo caso podría aplicarse un régimen distinto. Toda obra de instalación, ya sea fija, ya eventual, que se pretende realizar en dichas zonas, aunque estén permitidas, requiere la autorización previa del organismo de quién dependa la carretera.

A continuación se recoge un cuadro de las diversas actuaciones y limitaciones aplicables a las carreteras:



ACTUACIONES PERMITIDAS EN LAS ZONAS DE INFLUENCIA DE LA CARRETERA

CONCEPTO	ZONA NO EDIFICABLE Dominio público	NO EDIFICABLE Servidumbre	ZONA EDIFICABLE Afección
Publicidad	- Prohibido -	- Prohibido -	- Prohibido - Prohibido
Cultivos y jardines	- Permitido -	- Permitido -	- Permitido - Permitido
Plantación de arbolado.	- Prohibido -	Puede autorizarse	- Permitido - Permitido
Calificación de suelo	- Reserva de vial o verde	- Reserva de vial o verde	Verde o reserva de vial - Edificable
Obras menores, cerramientos, etc	- Prohibido -	- Prohibido -	- Pueden autorizarse - Permitido
Edificaciones existentes	- Permitido -	- Permitido -	- Permitido - Permitido
Nuevos edificios	- Prohibido -	- Prohibido -	- Prohibido - Permitido

Por tanto, las Normas Subsidiarias han de tener en cuenta las anteriores limitaciones a efectos de delimitación de suelo y de edificación.

El Secretario,
 al presente do-
 en

07 FEB 1991

de 07 FEB 1991 de 19

La Oliva, a El Secretario.



(75) ... el Secretario,
DILIGENCIA para constatar que el presente do-
cumento es auténtico y se aprobó en
sesión de Pleno el día 07 FEB 1991.
La Oliva, a los 07 FEB 1991.
B) Aguas El Secretario

La Legislación acerca de la utilización de los espacios limítrofes a los cursos de agua es bastante parca, y con aplicación limitada en Fuerteventura, donde no existen cursos continuos de agua. Sin embargo, tanto la nueva Ley de Aguas aplicable al territorio nacional como el proyecto de Ley de Aguas para la Comunidad Autónoma de Canarias, al igual que la anterior legislación (Ley de Aguas de 13 de junio de 1879 y el Reglamento de Policía de Aguas y sus Cauces de 14 de noviembre de 1958) establecen, con carácter general, el carácter público de los cauces de los barrancos que desembocan en el mar, lo que supone la obligatoriedad de la exigencia del deslinde administrativo en cualquier actuación urbanística que se pretenda acometer en terrenos hipotéticamente afectados por un barranco público, que será realizado por el Servicio Hidráulico de la Consejería de Obras Públicas.

C) Costas

La Legislación básica en esta materia es la siguiente:

- Ley 28/1969, de 24 de abril
- Reglamento para la ejecución de la Ley 28/69
- Ley 7/1980, de 10 de marzo, de protección de las costas españolas

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a 07 FEB 1991 Ley 22/1988, de 28 de julio,

El Secretario de Costas.



Handwritten signature of the Secretary of Coasts.

Sin duda, esta materia es de vital importancia para un Municipio como el de la Oliva, con un litoral muy extenso y donde el turismo, en cuanto principal industria del Municipio, y el cortejo de núcleos de población que se desarrollan en sus inmediaciones, convergen hacia los límites costeros. Por ello, es de todo punto necesario la delimitación de la zona marítimo terrestre y de las zonas de playas en todo el Municipio, a objeto de que no pueda verse colapsado su desarrollo por este tipo de cuestiones, a menudo hasta polémicas y con resoluciones traumáticas de los conflictos.

Por lo tanto, en estas Normas Subsidiarias se incluye la solicitud urgente a la Jefatura de Costas para que se determine dicho deslinde marítimo-terrestre en aquellas zonas donde aún no estuviera establecido.

Con la aprobación de la nueva Ley de Costas y una vez fijado el citado deslinde exactamente, a continuación se asumirán las servidumbres legales establecidas en dicha Ley, teniendo en cuenta especialmente los siguientes artículos:



DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario,

Art. 23. 1. La servidumbre de protección recaerá sobre una zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.

2. La extensión de esta zona podrá ser ampliada por la Administración del Estado, de acuerdo con la de la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento correspondiente, hasta un máximo de otros 100 metros, cuando sea necesario para asegurar la efectividad de la servidumbre, en atención a las peculiaridades del tramo de costa de que se trate.

Art. 24. 1. En los terrenos comprendidos en esta zona se podrán realizar sin necesidad de autorización cultivos y plantaciones sin perjuicio de lo establecido en el artículo 27.

2. En los primeros 20 metros de esta zona se podrán depositar temporalmente objetos o material arrojados al mar y realizar operaciones de salvamento marítimo; no podrán llevarse a cabo cerramientos, salvo en las condiciones que se determinen reglamentariamente.

Los daños que se ocasionen por las ocupaciones a que se refiere el párrafo anterior serán objeto de indemnización según lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.



(77 a)

DILIGENCIA: La ponzo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento es aprobado en sesión de fecha

07 FEB 1991

La Oliva, a.

de

07 FEB 1991

El Secretario,

Art. 25. 1. En la zona de servidumbre,

de protección estarán prohibidos:

a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.

b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio.

c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.

d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.

e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.

f) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

2. Con carácter ordinario, solo se permitirán en esta zona las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas/descubiertas. en todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público.



DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991

3. Excepcionalmente y por razones

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

Art. 26. 1. Los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a autorización de la Administración del Estado, que se otorgarán con sujeción a lo dispuesto en la presente Ley, y en las normas que se dicten, en su caso, de conformidad con lo previsto en el artículo 22, pudiéndose establecer las condiciones que se estimen necesarias para la protección del dominio público.



(77) DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento es aprobado en

sesión de fecha

07 FEB 1991

RESOLUCIÓN

07 FEB 1991

2. Si la actividad solicitada

estuviese vinculada directamente a la utilización del dominio público marítimo-terrestre será necesario, en su caso, disponer previamente del correspondiente título administrativo otorgado conforme a esta Ley.

Art. 27. 1. La servidumbre de tránsito recaerá sobre una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos.

2. En lugares de tránsito difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de 20 metros.

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

Art. 30. 1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes



(77 d)

DIRECCIÓN DE LA PLANEACIÓN URBANÍSTICA Y SECRETARÍA DE PLANEACIÓN URBANÍSTICA
MAYORADO DE FUERTE VENTURA

07 FEB 1991

07 FEB 1991

EL SECRETARIO

CC 2.9

que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará la exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.

2. Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de vertido correspondiente.

Art. 44. 1. Los proyectos se formularán conforme al planeamiento que, en su caso, desarrollen, y con sujeción a las normas generales, específicas y técnicas que apruebe la Administración competente en función del tipo de obra y de su emplazamiento.



(77 e)

DILIGENCIA La ponzo y el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a da 07 FEB 1991 de 1.9

El Secretario

2. Deberán prever la adaptación de las obras al entorno en que se encuentren situadas y, en su caso, la influencia de la obra sobre la costa y los posibles efectos de regresión de ésta.

3. Cuando el proyecto contenga la previsión de actuaciones en el mar o en la zona marítimo-terrestre, deberá comprender un estudio básico de la dinámica litoral, referido a la unidad fisiográfica costera correspondiente y de los efectos de las actuaciones previstas.

4. Para la creación y regeneración de playas se deberá considerar prioritariamente la actuación sobre los terrenos colindantes, la supresión o atenuación que sustraiga la menor agresión al entorno natural.

5. Los paseos marítimos se localizarán fuera de la ribera del mar y serán preferentemente peatonales.

6. Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 metros de la zona de servidumbre de protección. No se autorizará la instalación de colectores paralelos a la costa dentro de la ribera del mar. En los primeros 20 metros fuera de la ribera del mar se prohibirán los colectores paralelos.



DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a las 10 de 07 FEB 1991 de 10
El Secretario,

7. Los proyectos contendrán la declaración expresa de que cumplen las disposiciones de esta Ley y de las normas generales y específicas que se dicten para su desarrollo y aplicación.

DISPOSICION TRANSITORIA 4ª.

1. Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, sin la autorización o concesión exigible con arreglo a la legislación de costa entonces vigente, serán demolidas cuando no proceda su legalización por razones de interés público.

2. En las obras e instalaciones legalizadas conforme a lo previsto en el apartado anterior, así como en las construidas o que puedan construirse al amparo de licencia municipal y, cuando fuera exigible, autorización de la Administración del Estado otorgada en vigor de esta Ley, que resulten contrarias a lo establecido en la misma, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Si ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión.



...DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario,
para que conste que en presente do-
cumento se aprobó... en
sesión de fecha 07 FEB 1991
de 07 FEB 1991 de 1:2
El Secretario,

b) Si se emplazan en la zona de servidumbre de tránsito, no se permitirán obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exijan la higiene, ornato y conservación previa autorización de la Administración del Estado. Esta no se otorgará si no se garantiza cuando sea necesario la localización alternativa de la servidumbre.

c) En el resto de la zona de servidumbre de protección y en los términos en que la misma se aplica a las diferentes clases de suelo conforme a lo establecido en la disposición transitoria tercera, podrán realizarse, previa autorización de la Administración del Estado, obras de reparación y mejora, siempre que no impliquen aumento de volúmenes de las construcciones existentes y sin que

(77 h)



DILIGENCIA La pondrá y el Secretario, para hacer constar que el presente documento es una probada sesión de 07 FEB 1991

el incremento de valor que aquéllas com porten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de domo lición total o parcial, las nuevas cons trucciones deberán ajustarse íntegramen te a las disposiciones de esta Ley.

Asi mismo se cumplirá lo que se establece en el resto del articulado y Disposiciones Transitorias de la vi gente Ley de Costas.

D) Vias pecuarias

Se conocen como vías pecuarias las vías utilizadas por el ganado trashu mante. Pese a que en Fuenteventura el fe nómeno de la trashumancia practicamente ha desaparecido (hasta hace unos años -



... el secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a las 16.00 horas de 1991

los ganados del norte de la isla se despla-
zaban a la Península de Saldia en verano
en busca de pastos más frescos) lo cierto
es que el sector ganadero tiene un relativo
peso en la economía insular, sector que,
por supuesto, anda muy lejos de la estabu-
lación. Por tanto, todavía es de aplica-
ción la legislación sobre vías pecuarias,
constituídas por la Ley 22/74, de 27 de ju-
nio y el Real Decreto 2876/78 de 3 de no-
viembre. Según el artículo 1 de la Ley an-
tes citada, las vías pecuarias son bienes
de dominio público, destinadas principal-
mente al tránsito de ganados y como tales
bienes son inalienables, aunque si pueden
cederse a las entidades locales, siempre
que se destinen a actuaciones que contribu-
yan a la mejora del sector agropecuario y
de las condiciones de vida de la población
campesina.

La red de vías pecuarias está cons-
tituida principalmente por veredas y cami-
nos de tierra.

E) Parque Natural

En la actualidad existe en el
Municipio de La Oliva un Parque Natural de-
clarado así por Real Decreto 3058/1982, de
15 de octubre. Esta gran área, que abarca
una superficie de 2.936 hectáreas, afecta
a lo que se denomina "Dunas de Corralejo e
Isla de Lobos" y se caracteriza porque en
su interior se encuentra un sistema dunar
de gran valor paisajístico y científico, -
rodeado por formaciones volcánicas semi-al-
teradas, extendiendo de norte a sur en el
extremo noreste de la isla en una franja -
de más de dos kilómetros de ancho. La isla
de Lobos constituye una unidad independien



(79) DELIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991 en La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º

El Secretario, se de 1.º
e, practicamente virgen, en terreno, se
asienta un ecosistema inédito. Igualmente, toda la unidad protegida sustenta una rica avifauna.

Este parque está regentado por una Junta Rectora, dependiente de ICONA, a la que corresponde la administración del mismo. Es cierto que el artículo 3. b) del real Decreto 3058/82 de 15 de octubre, admite cierta compatibilidad entre el otorgamiento del régimen de parque natural y los usos permitidos por la Ley del Suelo en terrenos no urbanizables, pero también lo es que estos usos en suelo no urbanizable son tan restringidos a nivel legal (artículo 85 y 86 de la Ley del Suelo) y los trámites administrativos son tan complejos que resulta preferible catalogar estos bienes en función a la propia naturaleza que le confiere el Real Decreto antes citado, esto es, como suelo no urbanizable de especial protección ecológica, todo ello con independencia de que en su día se redacte por el organismo administrador del parque el Plan especial de Protección, que definirá de una vez por todas los usos permitidos y los usos prohibidos y se determinen las normas reglamentarias que salvaguarden los elementos naturales que justificarán la declaración de parque natural, así como su uso y disfrute por el público.



(80) ... y ...
...
F) Otros espacios protegidos

En la actualidad, se propone por el Gobierno de Canarias, la aprobación de la Ley de Espacios Naturales a proteger y de su proyecto se deduce que en el Municipio de La Oliva se pretende calificar como Parajes Naturales de Interés Nacional el "Malpaís de la Arena", "Tindaya" y "Vallebrón". Estas áreas ya han sido preseleccionadas en las presentes Normas como suelo de especial protección, tal como se verá más adelante.

G) Suelo rústico

La Ley 5/87 de 7 de abril de 1987 sobre la ordenación urbanística del suelo rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias, establece la normativa epigrafiada, aplicándose específicamente por estas Normas lo establecido en el Capítulo III, artículo 8, tanto en lo que se refiere al suelo rústico de protección como al de los asentamientos rurales, que se aplica para determinar la ordenación de los denominados Núcleos Rurales Dispersos.

DILIGENCIA: La Encargado el Secretario,
para hacer constar que el presente documento fue otorgado
sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 12
El Secretario.



(81) DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

2.4. CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMICAS DE LA POBLACION Y PREVISION DE EVOLUCION

2.4.1. Introducción

En épocas pretéritas, el Municipio de La Oliva albergaba asentamientos poblacionales dependientes básicamente de la agricultura y la ganadería y, en menor medida de la pesca; sus auténticos núcleos históricos (La Oliva casco, Villaverde, Tindaya, Lajares y Vallebron) se emplazan en el interior, en contacto directo con la tierra fértil. Hoy, al igual que ha sucedido con el resto de la población de Fuerteventura, el sector primario tiene carácter residual, y sus habitantes, directa e indirectamente, dependen económicamente de la industria turística. El Municipio crece a expensas del fenómeno turístico y los núcleos forzados a expandirse son aquellos que están próximos a la costa o, subsidiariamente, próximos a las áreas de influencia turística, tal y como sucede con Corralejo y el Cotillo, que concebidos originariamente como poblados marineros, distan mucho de su condición fundacional, habiéndose convertido o en trance de convertirse en pueblos dormitorios y núcleos de servicios.

La evolución histórica de los factores socio-económicos nos confirma esta apreciación inicial, tal y como se demuestra a continuación.

SECRETARÍA DE GOBIERNO
Para hacer constar que el presente documento fue aprobado en la sesión de fecha 07 FEB 1991
2.4.2. Evolución poblacional del Municipio de La Oliva



El crecimiento demográfico del Municipio de La Oliva históricamente ha sufrido altibajos, tal y como se constata en los siguientes cuadros, en los que no existen datos de 1987, pero que dan una idea bastante clara de aquel, ya que la variación del último año, aunque la población ha crecido considerablemente, no es especialmente significativa.

A) Población de derecho por núcleos

NUCLEOS	AÑOS					
	1940	1950	1960	1970	1981	1986
Corralejo	364	382	424	518	866	1.538
El Cotillo	128	123	168	268	234	330
Lajares	294	286	319	228	357	412
La Oliva	545	541	628	455	526	547
El Roque	62	60	73	64	61	82
Tindaya	525	519	559	284	383	423
Vallebron	154	148	181	148	132	103
Villaverde	683	661	690	522	597	663
Caldereta	172	155	174	70	49	35
TOTAL MUNICIPIO	2.927	2.875	3.216	2.557	3.205	4.133



(83)
 DILIGENCIA: La digo yo, el Secretario,
 para hacer constar que el presente do-
 cumento fue aprobado en
 sesión de fecha 07 FEB 1981

La Oliva a de de 1.º
 de 1.º de 1.º de 1.º de 1.º de 1.º
 El Secretario, núcleos

NUCLEOS	AÑOS					
	1940	1950	1960	1970	1981	1986
Corralejo	353	319	419	525	1.401	3.297
El Cotillo	126	114	148	268	192	292
Lajares	283	174	238	228	370	405
La Oliva	537	399	452	454	421	536
El Roque	59	57	61	64	70	82
Tindaya	506	284	357	284	366	420
Vallebron	148	123	169	148	95	99
Villaverde	641	416	597	532	584	668
Caldereta	168	78	153	70	35	35
TOTAL MUNICIPIO	2.821	1.964	2.594	2.574	3.584	5.834

C) Evolución poblados de hecho a ni-
 vel insular

MUNICIPIOS	AÑOS					
	1940	1950	1960	1970	1981	1986
Antigua	1.561	1.791	2.093	1.762	2.045	3.235
Betancuria	671	710	779	583	534	612
Pájara	1.332	1.722	2.349	2.539	4.427	8.072
Pto. Rosario	3.990	4.252	6.098	6.883	13.878	15.062
Tuineje	2.692	3.078	4.225	4.645	5.636	5.870
La Oliva	2.821	1.964	2.594	2.574	3.790	5.834
TOTAL ISLA	13.067	13.517	18.138	18.986	30.310	38.485

(84) ...

DILIGENCIA: La pongo yo, el secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado

sesión de fecha 07 FEB 1991
D) Porcentaje de población del Municipio de La Oliva con respecto a la población insular



Año 1.948:	21,59 %
Año 1.950:	14,53 %
Año 1.960:	14,31 %
Año 1.970:	13,56 %
Año 1.981:	12,51 %
Año 1.986:	15,16 %

E) Porcentaje de incremento demográfico decenal a nivel insular

Año 1.950 con respecto a 1.940:	3,45 %
Año 1.960 " " " 1.950:	34,19 %
Año 1.970 " " " 1.960:	4,68 %
Año 1.981 " " " 1.970:	59,65 %
Año 1.986 " " " 1.981:	26,98 %

F) Porcentaje de incremento demográfico decenal a nivel municipal - (población de hecho)

Año 1.950 con respecto a 1.940:	-43,64 %
Año 1.960 " " " 1.950:	32,08 %
Año 1.970 " " " 1.960:	- 0,78 %
Año 1.981 " " " 1.970:	47,25 %
Año 1.986 " " " 1.981:	53,94 %

G) Conclusiones provisionales

De lo transcrito se infiere:

1º) Que dentro del Municipio de La



DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en los núcleos que han experimentado sesión de fecha

La Oliva, a

un día 07 FEB 1991, demográfico, más acusado de 07 FEB 1991 de 1.9 ha sido Corralejo, que se ha despegado El Secretario.

en los últimos 15 años, seguido de cerca, por El Cotillo. Los núcleos del interior tienden a perder población o a mantenerse en un crecimiento cero, todo lo cual confirma la tesis expuesta en la introducción a este epígrafe, en el sentido de que el crecimiento demográfico, y correlativamente, el económico y social se vincula al litoral (sector turístico) en detrimento del interior (sector agrícola-ganadero).

2º) Entre los años cincuenta y sesenta se produce en La Oliva un descenso poblacional, consecuencia del fenómeno emigratorio, que se refleja incluso a nivel insular (entre los años 1.950 a 1.970), Fuerteventura apenas si aumenta su censo poblacional), pero que fue mucho más acusado en el término municipal citado.

3º) El despegue demográfico se produce tanto a nivel municipal como a nivel insular en los últimos 15 años, más acentuado en el último lustro en los Municipios de La Oliva y Pájara que en el resto de la isla. Este despegue es debido fundamentalmente al espectacular incremento de la industria turística en estos Municipios.

DILIGENCIA: La (86) ~~para~~ ~~hacer~~ ~~constar~~ ~~que~~ ~~el~~ ~~presente~~ ~~do-~~
~~cumento~~ ~~fué~~ ~~aprobado~~ ~~en~~
~~sesión~~ ~~de~~ ~~fecha~~



La Oliva, a 07 FEB 1991

El incremento poblacional de Puerto del Rosario en la década de los sesenta (el crecimiento fué superior al 100 por 100) fué debido exclusivamente al proceso descolonizador del antiguo Sahara español, que trajo consigo no sólo la instalación del Tercio Don Juan de Austria de la Legión, sino también el retorno de muchos empresarios mayoreros que se establecieron en la capital.

2.4.3 Características sociológicas de la población Municipal

A) Población por sexos

AÑOS	POBLACION DE HECHO			POBLACION DE DERECHO		
	HOMBRES	MUJERES	TOTAL	HOMBRES	MUJERES	TOTAL
1950	942	1.022	1.964	1.439	1.436	2.875
1955	1.277	1.213	2.490	1.446	1.363	2.807
1960	1.311	1.283	2.594	1.662	1.554	3.216
1965	1.229	1.136	2.365	1.456	1.357	2.813
1970	1.153	1.097	2.250	1.314	1.243	2.557
1975	1.794	1.671	3.465	1.502	1.416	2.918
1981	1.907	1.677	3.584	1.692	1.513	3.205
1986	2.999	2.835	5.834	2.161	1.972	4.133

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fué aprobado en la sesión de fecha 31
de febrero de 1982, en

La Oliva, a las 10 horas de la mañana del 7 FEB 1982

de 19
El Secretario,



EDADES	HOMBRES	MUJERES	TOTAL
De 0 a 5 años	175	168	343
DE 6 a 10 años	186	198	384
De 11 a 15 años	184	182	366
De 16 a 20 años	158	121	279
De 21 a 25 años	170	119	289
De 26 a 30 años	153	121	274
De 31 a 35 años	138	114	252
De 36 a 40 años	129	100	229
De 41 a 45 años	181	152	333
De 46 a 50 años	124	93	217
De 51 a 55 años	94	73	167
De 55 a 60 años	73	62	135
De 61 a 65 años	69	50	89
De 66 a 70 años	53	41	94
Más de 71 años	93	114	207
TOTALES	1.980	1.708	3.688

C) Distribución de la población por
familias y viviendas en núcleos

NUCLEOS	1970		1986	
	FAMILIAS	VIVIENDAS	FAMILIAS	VIVIENDAS
Corralejo	110	192	428	808
El Cotillo	56	135	79	222
Lajares	54	105	102	208
La Oliva	93	163	132	209
El Roque	17	45	26	60
Tindaya	69	104	108	156
Vallebron	34	40	27	46
Villaverde	110	156	152	225
Caldereta	18	37	12	33
TOTAL MUNICIPIO	661	977	1.066	1.934



DILIGENCIA: (88)
 La Oliva, a ... de ... 07 FEB 1991 de la ...
 para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha ...
 El Secretario, nos permite asegurar:

1º) Que la población masculina, como es normal en otras localidades, supera a la femenina en más de dos puntos.

2º) Que la población menor de 26 años representa más de dos quintos de la población total, si bien se observa un leve descenso en el número de nacimientos en la pirámide de edad que abarca la población entre 0 a 5 años, en comparación con la pirámide de edad de personas entre 6 y 10 años, y 11 y 15 años, tendencia que obviamente se consolidará en el futuro como consecuencia del fenómeno general de descenso demográfico que se detecta en los países desarrollados o en vías de desarrollo.

3º) Que el número de miembros por familia se ha incrementado, lo que evidencia un mayor grado de hacinamiento.

4º) Correlativamente también ha aumentado el número medio de habitantes por vivienda en los últimos 15 años, lo que nos induce a pensar que muchas viviendas son habitadas por más de una familia. No olvidemos que un porcentaje alto de viviendas son ocupadas por extranjeros y otro porcentaje significativo están deshabitadas o destinadas a segundas residencias. Ello significa que hacen falta más viviendas en el Municipio de La Oliva, pero viviendas que sean accesibles a las economías medias y bajas, como medida para combatir el hacinamiento, a la par que cubran las

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991 en las necesidades de la creciente población de La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º El Secretario.



2.4.4. Características económico-culturales de la población Municipal.

A) Distribución de la población por sectores económicos y núcleos, considerando la población activa

POBLACION ACTIVA - AÑO 1.986

NUCLEOS TOTAL	CONSTRUCCION	PESCA	INDUSTRIA	SERVICIOS	AGRICULTURA
La Oliva 193	49	2	10	125	7
Tindaya 139	43	5	11	48	32
Vallebron 46	17	3	4	17	5
Caldereta 17	5	1	1	2	8
Villaverde 237	50	-	1	174	12
Lajares 143	37	1	-	92	13
El Roque 25	6	1	-	12	6
El Cotillo 25	13	39	2	66	-
Corralejo 639	47	49	21	518	4
TOTAL MUNICIPIO 1.529	267	101	50	1.054	87



(90) DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha

La Oliva, a 28 de Febrero de 1987
 El Secretario,

NUCLEOS TOTAL	CONSTRUCCIONES	PESCA	INDUSTRIA	SERVICIOS	AGRICULTURA
La Oliva 35,29	8,96	0,37	1,83	22,86	1,28
Tindaya 32,86	10,17	1,19	2,60	11,35	7,57
Vallebron 44,66	16,51	2,92	3,89	16,51	4,86
Caldereta 48,58	14,29	2,86	2,86	5,72	22,85
Villaverde 35,75	7,55	--	0,15	26,25	1,81
Lajares 34,71	8,98	0,25	--	22,33	3,16
El Roque 30,49	7,32	1,22	--	14,64	7,32
El Cotillo 36,37	3,94	11,82	0,61	20,00	--
Corralejo 41,55	3,06	3,19	1,37	33,68	0,26
TOTAL MUNICIPIO 37,72	6,46	2,45	1,21	25,51	2,11

B) Distribución de la población docente

1) Población censada, curso -

1986 - 1987

- Preescolar: 165
- E.G.B. 1ª etapa: 440
- E.G.B. 2ª etapa: 256
- Total E.G.B.: 696
- B.U.P.: 18
- F.P.: 39
- Universidad: 17



(91)

II) Plazas escolares en el Municipio

NUCLEOS	UNIDADES	PLAZAS	ALUMNOS
Cotillo	2 (escuelas unitarias)	50	43
Lajares	2 (escuelas unitarias)	50	58
Roque	-	-	-
Tindaya	2 (escuelas unitarias)	50	53
Vallebron	1 (escuela unitaria)	25	7
Villaverde	2 (escuelas unitarias)	150	96
Corralejo	13 (Colegio)	325	351
La Oliva	11 (Colegio)	275	253
TOTAL MUNICIPIO	31 unidades	825	861

DILIGENCIA: La pongo yo, el Sr. Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado

en sesión de fecha 07 FEB 1991 - Nº de plazas por habitante:

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario, plaza por cada 19,97 habitantes

- Nº de plazas por centro escolar:

0,9582 plaza por alumno

- Nº alumnos de EGB por cada 100 habitantes:

20,84

- Nº alumnos de bup por cada 100 habitantes:

0,44

- Nº alumnos de FP por cada 100 habitantes:

0,95

- Nº almos universitarios por cada 100 habitantes:

0,42

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991.

La Oliva, a

de 07 FEB 1991
 El Secretario.



C) Servicios económicos y comerciales en 1987

ACTIVIDADES

NUCLEOS

	CORRALEJO	LA OLIVA	COTILLO	LAJARES	RESTO	TOTAL
Restaurantes	27	-	8	1	1	37
Café-bares	32	1	3	4	5	45
Carpinterías	4	-	-	-	1	5
Ferreterías	1	-	-	-	1	2
Carnicerías y pescaderías	8	-	1	1	-	10
Art. de Regalo	8	-	1	2	-	11
Tiendas de comestibles	25	2	3	2	4	36
Panaderías	2	-	-	2	-	4
Tiendas de muebles	2	-	-	-	-	2
Dulcerías-confiterías	5	-	2	-	-	7
Belleza	6	1	-	-	-	7
Joyerías	1	-	-	-	-	-
Peleterías-zapaterías	1	-	-	-	-	1
Renta-car	15	1	1	1	-	18
Bazares	3	-	-	-	-	3
Vestidos	5	-	-	-	1	6
Bancos	1	-	-	-	-	1
Servicio Vehículos	1	1	-	-	-	2
Agencias de viajes	4	-	-	-	-	4
Varios sin clasificar	24	1	4	2	-	31
TOTALES	175	7	23	15	13	233



DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
 para hacer constar que el presente do-
 cumento fue aprobado
 sesión de sesiones provisionales de 1.º
 de 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991
 en su número de 1.º de 1.º
 en su número de 1.º de 1.º
 de los da-
 tos transcritos en los apartados A),
 B) y C) del epígrafe 1.º 2.º 9.º 4.º nos fa-
 culta para asegurar, con carácter -
 provisional

1º) Que el porcentaje de po-
 blación activa en el Municipio de La
 Oliva es ligeramente superior a la -
 medida nacional. De cada cien perso-
 nas, trabajan casi 38.

2º) Que el sector predominan-
 te es el sector servicios, como co -
 rresponde a un Municipio eminentemen-
 te turístico. De cada 38 personas -
 que trabajan por cada 100, 25,21 de-
 penden del sector servicios de una -
 manera más o menos directa, y si a -
 esto añadimos que el sector "cons -
 trucción" y el sector "pesca" sobre-
 viven gracias al fenómeno turístico,
 estamos en condiciones de afirmar -
 que la economía olivense bascula en
 torno a esta industria. La quiebra -
 del sector supondría el caos.

3º) Existe un ligero déficit
 de plazas escolares y una incorrec -
 ta distribución de las existentes. -
 Por un lado, hay unidades masifica -
 das y en algunos casos, como en Va -
 llebrón, el aula está infrautilizada.



(94) DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario

4º) El porcentaje de alumnos de EGB es normal, lo que significa un grado de escolarización aceptable. Sin embargo, la medida de estudiantes en BUP, y FP y Universidad está muy por debajo de la media nacional. Con ese promedio de alumnos en los niveles superiores de la enseñanza, los habitantes de La Oliva tienen pocas posibilidades de ocupar puestos mejor retribuidos y de mayores responsabilidades.

5º) Las actividades económicas están claramente decantadas hacia el sector "turismo". Apenas existen industrias de fabricación y transformación. De todos modos, es significativo el número de comercios abiertos al público, la mayoría de los cuales generan como mínimo dos puestos de trabajos fijos.

2.4.5. Análisis específico de la industria turística a comienzos de 1988. El número de plazas turísticas en explotación eran las siguientes:



(95)

Para hacer constar que el presente documento fué aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a las 10 de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario,

NOMBRE

HOTELERAS

EXTRAHOTELERAS

Hotel Tres Islas	760	
Hotel Oliva Beach	800	
Apart. Oliva Beach		100
Apart. Las Agujas		144
Apart. Acuario		250
Apart. Pájaro		18
Apart. Los Barqueros		240
Apart. Hoplaco		240
Apart. Villanueva		230
Apart. Club Bahía Jable		84
Apart. Bahía Club Corralejo		170
Apart. Parque Paraíso		200
Apart. Oceanis		96
Apart. Bristol Lake		380
Otros		220
TOTALES PRINCIPALES	1.560	2.372

TOTAL : 3.932

Este número de plazas representa el 31,45 % del total de plazas de la Isla, puesto que según estimaciones de la Consejería de Turismo y Transportes del Gobierno de Canarias el censo de plazas, de Fuerteventura es de 12.500, aproximadamente (datos de finales de 1987).

Sin embargo, siendo interesante conocer el número de plazas de explotación, quizá lo sea más saber el número de plazas en construcción. Según los datos suministrados por el Ayuntamiento de La Oliva, en estos momentos se están construyendo una serie

DILIGENCIA: La pongo yo, el secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991 de la Junta de la Oliva.



El secretario del orden de 2.950 plazas que a corto y medio plazo se incorporarán al mercado, aunque se constata que de estas plazas, ninguna son hoteleras, circunstancia que debe corregirse de inmediato so pena de que se produzca un desequilibrio abismal entre una oferta y la otra, como está sucediendo en otros Municipios de parecidas características al de La Oliva.

Esto puede remediarse en cuanto se lleven a cabo los proyectos en realización de dos hoteles de ochocientas camas (según parece) en Parque Holandés, y cuyos planos informativos ya han sido presentados al Ayuntamiento de La Oliva.

Tal y como se observa en el plano 7 I de información la práctica totalidad de las plazas del Municipio se emplazan en las inmediaciones del Parque Natural de Las Dunas de Corralejo, al socaire de las excelentes playas con que la Naturaleza ha adornado esta zona. La única excepción la constituye la urbanización "Parque Holandés", ya que en El Cotillo sólo se está construyendo una mínima parte de estas plazas.

A continuación analizaremos someramente el mercado turístico, distinguiendo a efectos metodológicos:

A) Cualificación del parque de camas turísticas.-

Atendiendo al número de estrellas, el Municipio de La Oliva

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha

07 FEB 1991

La Oliva, a 07 FEB 1991 una muy alta especialización en plazas hoteleras superiores a dos

El Secretario, en plazas hoteleras superiores a dos estrellas con un fuerte porcentaje de plazas de tres y cuatro estrellas, superiores a la media provincial si quiera momentaneamente, aunque en un próximo futuro se pueda reducir. Sin embargo y a pesar de que la tendencia a aumentar las plazas extrahoteleras es evidente, en general se mantiene también la calidad de estas plazas debido a la moderada edificabilidad de los complejos de apartamentos.



Si tomamos como base la antigüedad de las edificaciones, comprobamos que practicamente el 100 por 100 del parque hotelero no tiene una antigüedad superior a 15 años.

Por lo tanto, y como resumen, podemos decir que el conjunto de camas hoteleras y extrahoteleras en La Oliva ofrece un alto grado de calidad.

B) Capacidad de alojamiento.-

No hay datos recientes de la entrada de turistas está en función del número de plazas disponibles y que este ha aumentado entre 1986 (9.387 plazas) y 1987 (12.500) en un 33 %, por lo que es lógico suponer que la entrada de turistas en el año actual se aproxime a la cifra de

DILIGENCIA de fecho 30 de FEB de 1991, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue de 328.000, y en años venideros se in-
crementa considerablemente.
sesión de fecha 17 FEB 1991 de 1.9

La Oliva, a

El Secretario, constante, hay que tener -
en cuenta que estas cifras son enor-
memente variables, ya que la llega-
da de turistas en vuelos charter -
viene determinada (repetimos) por -
la capacidad de alojamiento, consi-
derando la demanda de éste que exis-
te en estos momentos en Fuerteventu-
ra, que es alta y tiene la tenden-
cia clara a mantenerse así. La cues-
tión es ¿habría aumentado la afluen-
cia de turistas de haber existido -
más plazas hoteleras? Creemos sin -
duda alguna que sí.



No obstante, manejaremos los
datos de que disponemos en este mo-
mento a partir del incremento de -
construcción de plazas hoteleras.

Si en 1986 el número de és -
tas era de poco más de 2.700, y a -
finales de 1987, de 3.932, esto re-
presenta un incremento anual de más
de un 43 %. Pero si de las 2.950 en
construcción más o menos avanzadas
se terminan algo más de la mitad en
1989, tendremos para finales de es-
te año alrededor de 5.500, con lo -
que el porcentaje del 40 % se man-
tiene.

Ahora bien, como en estos mo-
mentos el Ayuntamiento de La Oliva
tiene constancia de estarse reali-
zando varios proyectos de nuevos -

DILIGENCIA La ponga yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991.

La Oliva, a 07 FEB 1991. El Secretario



Como los turísticos (hoteles y apartamentos) quedan a suponer cerca de 6.000 plazas, y cuya realización se prevé terminada en los próximos dos años, además de otros que se presenten a medio plazo, indudablemente, no es aventurado suponer que el incremento del 40 % puede elevarse al 50 % durante siete años venideros, a partir de 1989.

Para calcular el número de visitantes, y a pesar de que la experiencia actual sitúa la ocupación media anual en más del 80 %, adoptaremos una cifra más conservadora, considerando que cada plaza se ocupa durante 270 días al año.

AÑOS	% INCREMENTO	CAPACIDAD ALOJATIVA	NUMERO ANUAL VISITANTES (ESTANCIA 270 DIAS)
1.987	40	3.932	FECHA REDACCION NORMAS
1º) 1.988	40	5.504	106.164
2º) 1.989	40	7.707	148.608
3º) 1.990	50	11.560	208.089
4º) 1.991	50	17.340	312.120
5º) 1.992	50	26.010	468.180
6º) 1.993	50	39.015	702.270
7º) 1.994	50	58.523	1.053.405
8º) 1.995	50	87.784	1.580.121

DILIGENCIA. La papeleta (100) al Secretario, para hacer constar que el presente documento fué aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991. De este cuadro se deduce que La Oliva, a fines de 1995 la capacidad de plazas de alojamiento puede llegar a 87.784 y



El número mensual de visitantes oscilará entre 100.000 y 150.000 según los meses de mayor o menor afluencia. Si calculamos estancias de 8 a 10 días será necesario prever desplazamientos diarios del orden de diez a veinte mil personas diarias hacia y desde el aeropuerto. Estas cifras pueden parecer altas debido a la escasa población turística actual de la isla, pero perfectamente posibles, a causa del incremento imparable del turismo y del hecho de que la Isla de Fuerteventura, por ser la de mayor extensión, mayores y mejores playas y también mayor posibilidad de asentamientos turísticos del Archipiélago TIENE NECESARIAMENTE QUE EXPERIMENTAR UN DESARROLLO MUCHO MAYOR QUE LAS RESTANTES.

Este es un hecho evidente. Fuerteventura tiene un coeficiente de futuro inmensamente mayor, por ejemplo, que Gran Canaria, por lo dicho en el párrafo anterior. Gran Canaria, que es una isla más pequeña, con una reducida franja litoral, y una superficie urbanizable de tercera parte de la de Fuerteventura, anda en estos momentos alrededor de los dos millones y medio de visitantes anuales (para 1.988) y doscientas mil plazas hoteleras. No es, por

DIRECCIÓN DE... SECRETARÍA,
para hacer... presente don...
documento fue...
sesión de febrero

La Oliva, a

07 FEB 1991
Se aventurado suponer que fuer
teventura pueda codificarse en los
07 FEB 1991
próximos ocho o diez años con una po-



blación turística de más del triple
de la actual Gran Canaria, es decir,
de cerca de 600.000 plazas hoteleras.

Esta, y no otra, es la pre-
visión que hay que admitir para las
presentes Normas Subsidiarias de La
Oliva y para todos los demás Planes
de Urbanización que se redacten en es-
ta Isla. Considerar que va a haber me-
nos turismo y menos demanda de plazas
hoteleras, menos desarrollo y menos
necesidades de infraestructura, es un
tremendo error que, a la larga, costará
muy caro. Error de imprevisión,
mal endémico de los españoles, que
nos hace rectificar, corregir siempre
mal y tarde, las obras públicas y los
planeamientos de todo tipo

C) Estacionalidad turística.-

Tomando como fuente de infor-
mación la Consejería de Turismo y
Transportes hemos de indicar, en primer
lugar, que el mayor número de entradas
de turismo extranjero se produce en
los meses de noviembre, diciembre y
enero, y el mayor número de entradas
de turismo nacional se produce en los
meses de verano, sin que ello suponga,
a la postre, diferencias sustanciales.
La pequeñas bajadas de turismo extran-

...jero en verano es compensado con la
mayor entrada de turismo nacional.

07 FEB 1991

La Oliva

de 07 FEB 1991, de 10
El Secretario. Recursos turísticos.-

Los recursos turísticos del Municipio de La Oliva podemos catalogarlos en tres grandes categorías, divididas a su vez en varios subtipos. Así, distinguiremos:



1º) Recursos naturales

- Playas
- Parques Naturales
- Paisajes

Estos recursos se refieren graficamente en el plano 8 I de información.

2º) Recursos Monumentales

- Conjuntos urbanos
- Arquitectura religiosa
- Arquitectura militar
- Arquitectura civil
- Yacimientos arqueológicos

Estos recursos se recogen en los planos de información.

3º) Recursos Tradicionales

- Artesanía
- Gastronomía
- Fiestas populares
- Otros recursos.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fué aprobado
sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991
El Secretarío.



En el Municipio de La
Oliva existen las siguientes playas:

DENOMINACION	LONGITUD	ANCHURA	VALOR
El Bajo Almejillón	250	18	Alto
El Barco	800	15	Alto
Majanicho	200	20	Medio
El Hierro	700	25	Alto
Lá Seba	170	12	Bajo
El Rincón	110	6	Bajísimo
Punto Blanco	100	12	Medio
Beatriz	350	18	Medio
El Charcón	360	40	Alto
Los Charcos I	100	70	Altísimo
Los Charcos II	320	65	Altísimo
Los Charcos III	220	50	Altísimo
El Río	450	70	Alto
La Barra	120	20	Alto
Chica	200	100	Alto
Martolín	970	13	Medio
La Caleta	100	10	Bajo
El Castillo	790	35	Alto
Aljibé de la Cueva	630	30	Alto
Los Roquentes	150	18	Altísimo
Esquinzo	200	30	Medio
Tebeto	100	10	Medio
M ^a Diaz	70	12	Medio
El Islote	90	20	Alto

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario.
Para hacer constar que el presente do-
cumento fué aprobado
sesion de fecha 07 FEB 1991



La Oliva

de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario En la actualidad existe
el Parque Natural de Las Dunas de Co-
rralejo e Isla de Lobos, y se proyed-
ta por el Gobierno de Canarias, deli-
mitar como Parajes Naturales de Inte-
res Nacional el "Malpais de La Arena",
Tindaya y Vallebron.

1º-3. Paisajés

Destacan los conos vol-
cánicos de Majanicho y el Boyuyo. Mon-
taña Arena, Montaña Roja, etc.

2º-1. Conjuntos urbanos

Casco viejo del Cotillo.

2º-2. Arquitectura religiosa

Destaca la Iglesia de -
Nuestra señora de la Candelaria (Oliya
casco), Ermita de Nuestra Señora de los
Dolores (Caldereta), Ermita de Nuestra
señora del Buen Viaje (Cotillo), Ermita
de San Antonio de Padua (Lajares), Ermi-
ta de Nuestra señora de la Caridad (Tin-
daya), Ermita de San Pedro y San Juan -
(Vallebron) y Ermita de San Vicente Fe-
rrer (villaverde). Todos estos monumen-
tos están catalogados como monumentos -
histórico-artísticos Provinciales.

DILIGENCIA: La presente es el Secretario, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de fecha 07 FEB 1991.

La Oliva, a 07 FEB 1991. El Secretario destaca la "Casa de Los

Coroneles", construcción que data del siglo XVIII, y consta de 365 habitaciones. Fue declarado monumento histórico artístico de carácter nacional por Orden de 13 de junio de 1979, siendo restaurada hace dos años, y El "Castillo" del Rico Roque en El Cotillo, torre vigía destinada a la protección de la costa.



2º- 4. Arquitectura civil

Aunque es necesaria su reconstrucción y rehabilitación, citaremos La casa del Ingles en La Oliva, la casa Alta en Tindaya, otras muchas viviendas y molinos antiguos en todo el Término, especialmente en Lajares, El Roque, Villaverde y La Oliva.

2º- 5. Yacimientos arqueológicos

Son dignos de resaltar y de proteger los grabados de la montaña de Tindaya, emplazados en una de las zonas arqueológicas, más ricas de la Isla, y la Cueva de Villaverde, tubo volcánico de 163 metros de longitud, encontrándose en sus alrededores un yacimiento arqueológico prehistórico.

3º- 1. Artesanía

Se realizan algunas labores artesanales, entre las que destacan los "calados de Lajares".

DILIGENCIA: La pongo ya, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fué aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991. Gastronomía
de 07 FEB 1991 de 1.º
La Oliva, a El Secretario, 3º-2.1. Los platos



cos del Municipio y de toda la Isla
en general: sandocho, púchero, queso
majorero, cabrito asado, etc., aliña
dos como mojo y acompañado de gofio.

3º-2.2. La cocina inter
nacional, que está hoy representada
en numerosos restaurantes de nueva
creación, en algunos excelentemente.

3º-2.3. El pescado fres
co, de las especies habitualmente cap
turadas en estas aguas, que es de ex
traordinaria calidad y puede ser pre
parado bien al estilo tradicional o
en el de la moderna cocina.

3º-3. Fiestas populares

Son dignas de rasaltar
la Fiesta de la Candelaria, que se ce
lebra en La Oliva casco el 2 de febre
ro y la fiesta del Carmen, que se ce
lebra en Corralejo de 16 de julio.

3º-4. Otros recursos

La adecuación de deter
minados conjuntos como el de La Casa
de los Coroneles, La Casa del Ingles,
La Casa Alta o el Castillo de Rico Ro
que para ser utilizados como sedes ar
tesanales, museos o centros cultura
les que se descubrirán más adelante,
pueden ser centros de interés turísti
co.



DILIGENTE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. El Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en

sesión de fecha 07 FEB 1991 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

La Oliva, a TERRITORIAL de 1.º
El Secretario, 07 FEB 1991

Independientemente de las zonifi-
caciones y usos pormenorizados de sue-
lo que más adelante se concretarán, se
propone que todo el término municipal
de La Oliva quede clasificado con ar-
reglo a lo dispuesto en el artículo 93.1.
b), delimitándose el territorio en sue-
lo urbano, suelo apto para la urbaniza-
ción y suelo no urbanizable rústico.

Hay que advertir que dada la im-
precisión que supone la medición sobre
la cartografía existente, las superfi-
cies que se indican en el plano 2 P -
son sólo aproximadas, aunque las zonas
en que se divide el territorio en gene-
ral han sido trazadas apoyándose en da-
tos topográficos y físicos (paredes, -
caminos, etc) a fin de poder más ade-
lante fijar sus áreas con mayor exacti-
tud.

3.1.1. DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

3.1.1.1. CLASIFICACION DEL SUELO

A) SUELO URBANO

a) Superficie. La superficie
de suelo que se delimita y clasifica -
como urbano asciende a 170,35 Has., tal
como se refleja en los planos Nº 1 p y
2 P de ordenación.

DELIGEN... el Secretario,
... constar que el presente do-
... aprobado
... 07 FEB 1991

La Oliva

de 07 FEB 1991 de 1.0.
El Secretario.



b) Tipos. Dentro del suelo urbano, distinguiremos dos tipos: núcleos urbanos históricos, que abarcan una superficie de 189,21 Has., y núcleos urbanos turísticos, (Planes Parciales aprobados) que comprende una superficie de 882,98 Has.

B) SUELO APTO PARA LA URBANIZACION

a) Superficie. La superficie de suelo que se delimita como apta para la urbanización, asciende a 2.595,20 Has., y cuya descripción gráfica se contempla en el plano Nº 1 P de ordenación.

b) Tipos. Dentro del suelo apto para la urbanización se propone distinguir dos tipos: suelo apto para la urbanización con Planes Parciales aprobados sujetos a Reforma que abarca una superficie total de 827,66 Has., y suelo apto para la urbanización en régimen común, cuya superficie total se fija en 1.767,54 Has. La justificación de esta división tipológica del suelo apto para la urbanización se recoge en el Título segundo, epígrafe 1.1.2. del documento "Ordenanzas" y su plasmación gráfica se contempla en el plano Nº 1 P de ordenación.

SECRETARIA
MUNICIPIO DE LA OLIVA
CALLE DE LA OLIVA, 10

07 FEB 1991

07 FEB 1991

de C) SUELO NO URBANIZABLE

La Secretaría,



a) Superficie. Se delimita, por exclusión como suelo no urbanizable una superficie de 29.928,48 Has. y su descripción gráfica es la que se observa en el plano Nº 1 P y 2 P de ordenación.

b) Tipos. Se distinguen dentro del suelo no urbanizable cinco tipos y categorías: suelo rústico común, suelo rústico de protección agropecuaria (SRPA), suelo rústico de protección ecológica (SRPE), suelo rústico en asentamientos rurales dispersos (SRAR) y suelo rústico de influencia en asentamientos rurales (SRIAR). En este tipo de suelo se incluye un enclave de especiales características, SRARA.

La plasmación gráfica, con sus diversas tramas, de estas cinco categorías de suelo se refleja en los planos de ordenación 1P y 2P.

3.1.1.2. NORMATIVA APLICABLE

Las clases y tipologías de suelos a que se refiere el apartado anterior les será de aplicación la normativa específica contemplada en el documento Ordenanzas, tanto a nivel general como a nivel particular.

3.1.2. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO

3.1.2.1. USOS GLOBALES

Los usos globales son aplicables exclusivamente al suelo clasificado como urbano y al suelo apto para la urbanización y se dividen en usos operacionales (sistemas de transporte y comunicaciones, parques y jardines públicos, equipamiento comunitario y servicios e infraestructuras) y usos particulares (residencial y terciario).

3.1.2.2. SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES

El sistema general de comunicaciones que se proyecta es el que se recoge en el plano 3 P de ordenación, y lo constituye la red viaria (general, insular y local) y el puerto comercial de Corralejo y el puerto deportivo de Oliva.

3.1.2.3. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

El sistema general de espacios libres está constituido por:

a) las superficies destinadas directamente por las Normas Subsidiarias a parques y jardines públicos en suelo urbano, y por una superficie equivalente al 10% de los sectores del suelo apto para la urbanización.

b) las superficies que quedan libres de edificación al aplicar, en cada ordenanza de suelo residencial o terciario, el porcentaje de ocupación de terreno y que serán zonas ajardinadas de carácter privado.

c) Los suelos rústicos de protección y los parques y parajes naturales.

3.1.2.4. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO

3.1.2.4.1. El sistema general de equipamiento está constituido por:

a) El equipamiento comunitario específico que fijan directamente las propias Normas en suelo urbano.

b) El equipamiento comunitario que resulte de aplicar a los planes parciales las superficies establecidas por la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

(111 bis)

SECRETARIA DE LA OLIVARIA
07 FEB 1991
07 FEB 1991 de 19



c) Los equipamientos mínimos establecidos en el artículo 10 del anexo del Reglamento de Planeamiento para suelo urbanizable se incrementarán en los sectores turísticos en un 50% el parque deportivo; en un 50% los jardines y un 50% el equipamiento social, debiendo este último, en desarrollo del Reglamento de Planeamiento, distinguir especialmente los usos concretos de reserva destinados al uso cultural; recreativo y de ocio tales como espectáculos, discotecas, cines, teatros, gimnasios, saunas y salones de masajes, minigolf, piscina de recreo, botánicos o salones de juego.

Estos excesos de equipamiento por encima de los mínimos establecidos por el anexo de Reglamento de Planeamiento, artº. 10, podrán ser tanto público como privado, debiéndose hacer constar tal extremo en las determinaciones del Plan Parcial.

El equipamiento relativo al sistema de centros docentes podrá acumularse a sistema de servicios de interés público y social excepto los destinados a preescolar y guarderías.

SECRETARIA DE TURISMO, al Secretario, para hacer constar que al presente el documento en cuestión es una copia certificada.

07 FEB 1991

07 FEB 1991



Los campos de golf privados incluidos en la primera etapa de los Planes Parciales que desarrollen sectores turísticos podrán computar su superficie o parte de ella en la destinada al exceso de equipamiento del sistema de servicio de interés público y social, y parque deportivo de los sectores turísticos.

Cuando en el ámbito municipal se hubieran ejecutado o estén en las últimas fases de ejecución al menos dos campos de golf, que desaconseje la implantación de nuevos campos, los sectores que tengan esta obligación dentro de las presentes Normas Subsidiarias, podrán previa justificación fehaciente destinar dicha superficie de suelo a otros u otros equipamientos de ocio a través de los correspondientes Planes Parciales, sin que dicha modificación pueda suponer en ningún caso aumento de edificabilidad o densidad residencial.

(112 bis)

3.1.3. DETERMINACIONES DE CARACTER
ESPECIFICO

3.1.3.1. SUELO URBANO

A) CARACTERISTICAS DE LOS NUCLEOS
URBANOS HISTORICOS

A-1) LA OLIVA

a) Características generales

- Superficie delimitada....69,18 Ha.

La edificabilidad, densidad de población, número de viviendas y demás características vendrán dadas como consecuencia de aplicar las ordenanzas de suelo en cascos urbanos, según establece el Título IX de las Ordenanzas de estas Normas Subsidiarias.

b) Aptitud urbanística

primaria. El núcleo urbano de La Oliva se incluye en la categoría de suelo urbano, y por tanto, su ordenación se desarrolla de manera directa por las propias Normas en lo relativo a zonificación y usos pormenorizados de los usos globales permitidos.

c) Sistema de actuación
Cooperación y excepcionalmente, expropiación.

d) Parcelación

En caso de subparcelación, las parcelas resultantes habrán de presentar a viario público establecido en las Normas presentes.

... de ...
 ... de ...
 DILIGENCIA: ... el SECRETARIO ...
 para hacer ...
 documento ... A-29 CORRALEJO ...
 serie de ...
 ...

07 FEB 1991

07 FEB 1991



a) Características gene-
rales.
 - Superficie delimita-
 da 61,16 Ha.
 Las restantes caracterís-
 ticas de edificabilidad, densi-
 dad de población, superficies -
 edificables, equipamientos, etc.,
 se ajustarán a lo establecido -
 en el Título IX de las Ordenan-
 zas de estas Normas.

b) Aptitud urbanística -
primaria. El núcleo ur-
 bano de Corralejo se regirá por
 las propias Normas en lo relati-
 vo a usos pormenorizados de los
 usos globales permitidos o por
 las determinaciones del planea-
 miento existente o en curso de
 aprobación.

c) Sistema de actuación -
de las áreas de suelo
urbano. El sistema pre-
 ferente de actuación será el de
 cooperación y excepcionalmente
 el de expropiación.

d) Delimitaciones poligonales

o unidades de actuación.

En las áreas de suelo urbano común del núcleo de Corralejo los polígonos o unidades de actuación se tramitarán de oficio o a instancia de parte interesada, siempre que se cumplan las condiciones impuestas por el artículo 117 de la Ley del Suelo y para su aprobación ha de seguirse el procedimiento previsto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

A-3) EL COTILLO

a) Características generales.

- Superficie delimitada 46,98 Ha.

Las características de densidad de población, edificabilidad, superficies edificables y equipamientos, etc., se establecerán según las ordenanzas de suelo urbano, siguiendo las directrices del Título IX de las Ordenanzas de estas Normas Subsidiarias.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991 b) Aptitud urbanística

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de la primaria. Será de El Secretario

aplicación lo dispuesto en el apartado A-1, b) de la letra A del epígrafe 1.3.1.



c) Sistema de actuación.

Se aplicará con carácter general el sistema de cooperación y excepcionalmente el de exposición.

d) Delimitaciones poligonales o unidades de actuación. En este

punto es válido cuanto se ha expuesto en el correlativo para el núcleo de La Oliva.

DILIGENCIA: La pone yo, el Secretario de Gobierno, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en la sesión de fecha: 07-FEB-1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 19

B) CARACTERÍSTICAS DE LOS SUELOS URBANIZABLES TURÍSTICOS (CON PLANES PARCIALES APROBADOS)

B-1) CORRALEJO PLAYA (SAU- PA1)

a) Características generales

Se mantiene, en cuanto a superficie, edificabilidad, densidades, etc., la ordenación establecida por el Estudio de Detalle - aprobado definitivamente el 24 de noviembre de 1.986.

b) Aptitud urbanística primaria. El núcleo urbano turístico de Corralejo Playa, se incluye en la categoría de Planes Parciales en vigor habiendo aprobado definitivamente la Reforma del mismo.

c) Sistema de actuación: Se aplicará con carácter general el sistema de compensación, a menos que expresamente la Administración actuante acuerde optar por otro sistema.



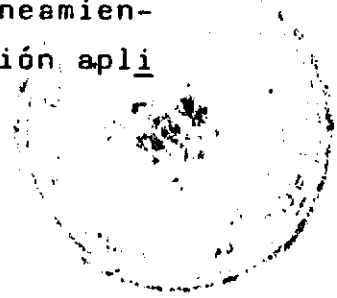
El planeamiento de la zona de
estudio se realizará de acuerdo a

La zona de estudio se encuentra en el territorio de la
Comunidad de la Oliva, en el municipio de Fuerte
de las Tablas, Estado de Veracruz, México.
La zona de estudio se encuentra en el territorio de la
Comunidad de la Oliva, en el municipio de Fuerte
de las Tablas, Estado de Veracruz, México.

07 FEB 1991

La zona de estudio se encuentra en el territorio de la
Comunidad de la Oliva, en el municipio de Fuerte
de las Tablas, Estado de Veracruz, México.

en este punto se estará a
lo que disponga el planeamien-
to en curso de aprobación apli-
cable a esta área.



B-2) GEAFOND (4ª y 5ª ETAPA) (SAU - PA2)

07 FEB 1991

LA DE SW... CC 07 FEB 1991

10 SEPT 1990



a) Características generales

- Superficie delimitada 253,73 Ha.
- Edificabilidad bruta máxima 0,23 m²/m².
- Densidad de población 18,15 vit/Ha.
- Población total prevista 13.500 hab.
- Nº máximo vivienda 4.600
- Superficie residencial 1.458.253 m².
- Edificabilidad superficie residencial 0,31 m²/m
- Superficie equipamiento 227.666 m².
- Edificabilidad equipamiento 0,36 m²/m².
- Zonas verdes 578.846 m².

b) Aptitud urbanística primaria. El núcleo urbano turístico de Geafond se incluye en la categoría de Planes Parciales en vigor cuya Reforma también ha sido definitivamente aprobada.

c) Sistema de actuación: Se aplicará con carácter general el sistema de compensación, a menos que por la Administración actuante se disponga otra cosa.

d) Delimitaciones poligonales. En este punto se estará a lo que disponga el planeamiento vigente (Plan Geafond, 4ª y 5ª Etapa) en el ámbito del área exclusivamente.

DILIGENCIA: La ponga yo el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 12

El Secretario, Has. (SAU PE)



La parte restante del originalario Plan Geafond junto a las grandes playas, consolidada por el Proyecto de Urbanización de 45 Has. aprobado con anterioridad a la creación del Parque Natural de las Dunas de Corralejo y con la construcción posterior del hotel Oliva Beach y el grupo de apartamentos que lo flanquean. La construcción fue paralizada por las autoridades insulares, siguiéndose un pleito que fue al fin ganado por la propiedad de los terrenos mediante sentencia favorable del Tribunal Supremo. Finalmente el Parque Natural mantuvo el enclave de referencia con una superficie perfectamente delimitada que se respeta en estas Normas. El Plan debe ser rectificado para ajustarse a las siguientes:

a) Características generales

Se deberá redactar un Plan Especial en el plazo de 6 meses de la entrada en vigor de las

... y ... en ...
 DILIGENCIA de la ponga Me ... el Secretario, A
 para ... constar que ... presente do ...
 ... de ...
 ... 07 FEB 1991 ...
 La Oficina de ... da ... 07 FEB 1991 de ...
 el Secretario.



normas que lo recorden, y esta-
 blezca la adecuación de la edi-
 ficación al terreno, especial-
 mente en el área situada al
 oeste de la carretera, así
 como la armonización de la urba-
 nización ejecutada y la que
 resta por urbanizar a su entor-
 no.

b) Aptitud urbanística primaria:

El Plan Especial, por estar
 en zona de dunas, deberá estu-
 diarse la adecuación de sus edi-
 ficaciones al terreno, especial-
 mente en las áreas situadas al
 oeste de la carretera de Corra-
 lejo a Puerto del Rosario, don-
 de existen dunas vivas que ha-
 brian de respetarse.

c) Sistema de actuación:

Se aplicará el sistema de
 compensación.

d) Delimitaciones poligonales:

Se establecerán las que se
 definan por la aplicación de los
 puntos b) y c).

SECRETARÍA DE TURISMO, CULTURA Y DEPORTE
SECRETARÍA DE TURISMO, CULTURA Y DEPORTE
SECRETARÍA DE TURISMO, CULTURA Y DEPORTE

B-4) VENTURSOL. (SAU - PA9) 07 FEB. 1991



Este núcleo forma parte del Plan Parcial Peña Erguida de Albito, S.A., aprobado con fecha 21 de septiembre de 1973 y modificado en 7 de noviembre de 1978, con unos importantes cambios estructurales exigidos por el nuevo trazado de la carretera. En este polígono se presentó Estudio de Detalle, aprobado con fecha 10-11-1989 y Proyecto de Urbanización, también aprobado. Asimismo se concedió licencia municipal de Obras de Urbanización.

a) Características generales.-

- Superficie delimitada 57,10 Has.
- Resto de características especificadas en el Estudio de Detalle aprobado.

b) Aptitud urbanística primaria. El núcleo turístico de Ventursol se incluye en la categoría de Planes Parciales aprobados por formar parte del de Peña Erguida y estar consolidado por la urbanización y edificación.

(123)



SECRETARIA
07 FEB 1991
07 FEB 1991

- c) Sistema de actuación: Se aplicará con carácter general el sistema de compensación.

- d) Delimitaciones poligonales: En este punto se ajustará a lo que dispone el Plan Peña Erguida en el ámbito del área exclusivamente.



(124)
DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado
sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 10
El Secretario.

B-5) MONTAÑETA DEL SOL. (SAUT. PA3)

Este núcleo forma parte del Plan Parcial Peña Herguida de Albito, S.A. aprobado en fecha 21 de septiembre de 1.973 y modificado en 7 de noviembre de 1.978, con unas variaciones exigidas por la modificación de la carretera. En el polígono "Montañas del Sol" se presentó Proyecto de Urbanización con fecha noviembre de 1.978, obra que se realizó en gran parte, así como la construcción de la edificación prevista.

a) Características generales.

- Superficie delimitada	62,55 Has.
- Superficie edificada	112.590 M ² .
- Edificabilidad bruta máxima	0,18 m ² /m ²
- Número máximo habitantes	1.152.
- Superficie zonas verdes	4,45 Has.
- Superficie equipamiento	8.330 m ² .
- Edificabilidad equipamiento	1,24 m ² /m ²
- Número máximo de plantas	2.
- Ocupación en planta	30%

DILIGENCIA: La parte del Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento se aprobó en
sesión de 07 FEB 1991

La aptitud urbanística primaria. El
El Secretario

núcleo turístico de Monta
ña del Sol se incluye en la ca
tegoría de Planes Parciales apro
bados por formar parte del de Pe
ña Herguida y estar consolidado
por la urbanización y edificación.



c) Sistema de actuación: Se aplica
rá con carácter general el sis-
tema de compensación.

d) Delimitaciones poligonales: En -
este punto se ajustará a lo que
disponga el Plan Peña Herguida -
en el ámbito del área exclusiva-
mente.

AGENCIA: La persona, el Secretario,
hacer constar que el presente do-
no fue apro-
de fr-

07 FEB 1991

07 FEB 1991

B-6) PUERTO DE LA OLIVA. (SAU-PA6)



El Núcleo turístico de Puerto de la Oliva tiene un Proyecto de Urbanización aprobado en noviembre de 1978. La urbanización está en curso de realización y diversos proyectos de edificación presentados al Ayuntamiento y Jefatura de Costas.

a) Características generales.

- Superficie delimitada 89,43 Has.
- Edificabilidad bruta máxima 0,15 m²/m²
- Número máximo de plantas (residencial) 2,5
- Número máximo de plantas (hotelero) 3,5
- Ocupación en planta 30%

La presente se aprueba por el Secretario, en virtud de la resolución de fecha 07 FEB 1991.



b) Aptitud urbanística primaria: El núcleo de Puerto de La Oliva

se incluye en la categoría de Planes Parciales aprobados por formar parte del de Peña Herquida. Al no estar consolidado por edificación, deberá ser objeto de remodelación puntual para adaptarlo a las características generales, respetándose las licencias concedidas.

c) Sistema de actuación: Se aplicará el sistema de compensación.

d) Delimitaciones poligonales: Se atenderá a lo dispuesto por el Plan Peña Herquida, con las variantes indicadas en el punto b).

DILIGENCIA: La pone yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991 en

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 19

B-74 El Secretario (SAU- PA5)



Este núcleo turístico forma parte del Plan Peña Erguida y su Proyecto de Urbanización, si bien realizado hace algún tiempo, ha sido presentado recientemente al Ayuntamiento. Su consolidación es relativamente poco importante, pero ya están realizados o con obras en curso varios viales. Por esta razón, al no haber sido presentado proyectos de edificación, ésta debe ajustarse a las condiciones que se exponen a continuación:

a) Características generales.

- Superficie delimitada 62,07 Has.
- Edificabilidad bruta máxima 0,15 m²/m²
- Número máximo de plantas (residencial) 2,5
- Número máximo de plantas (hotelero) 3,5
- Ocupación en planta 30%

DELEGACION: La pone yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991 en

La Oliva, a las 10 de la mañana del día 07 FEB 1991 de 10



- b) Aptitud urbanística primaria. El núcleo Islaplan se incluye en la categoría de Planes Parciales aprobados por formar parte del de Peña Herguida. Al no estar consolidado por edificación, deberá ser objeto de remodelación para adaptarlo a las características generales, respetándose las licencias concedidas.
- c) Sistema de actuación: Se aplicará el sistema de compensación.

- d) Delimitaciones poligonales: Se atenderá a lo dispuesto por el Plan Peña Herguida, con las variantes indicadas en el punto b).

DILIGENCIAR para personal Secretario;
para constatar que el presente documento es aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

Ba 8) VISTAPARK. (SAU-PA8) 07 FEB 1991 de 19



Se encuentra este núcleo turístico en condiciones semejantes al anterior, si bien su Proyecto de Urbanización fue aprobado también en 1978 y tan solo se ha realizado una calle y un edificio, éste fuera de uso, y también se han presentado proyectos en el Ayuntamiento pendientes de tramitación por lo que puede considerarse consolidado en parte.

a) Características generales.

- Superficie delimitada 70,00 Has.
- Edificabilidad bruta máxima 0,15 m²/m²
- Número máximo de plantas
(residencial) 2,5
- Número máximo de plantas
(hotelero) 3,5
- Ocupación en planta 30%

(131)

SECRETARÍA DE LA OLIVARÍA
SECRETARÍA DE LA OLIVARÍA
SECRETARÍA DE LA OLIVARÍA

07 FEB 1991

07 FEB 1991



b) Aptitud urbanística primaria. El núcleo Vista Park se incluye en la categoría de Planes Parciales - aprobados por formar parte del de Peña Herguida. Al no estar consolidado por edificación, deberá ser objeto de remodelación puntual para adaptarlo a las características generales, respetándose las licencias concedidas.

c) Sistema de actuación: Se aplicará el sistema de compensación.

d) Delimitaciones poligonales: Se atenderá a lo dispuesto por el Plan Peña Herguida, con las variantes indicadas en el punto b).

... el Secretario...
para hacer con...
documento...
sesión de... 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991
El Secretario

B-9) SAU- PA4



Este sector se incluye en el Plan Especial Peña Erguida, con la remodelación necesaria para ajustarse a las especificaciones urbanísticas siguientes:

a) Características generales.

- Superficie de la actuación 58,00 Has.
- Edificabilidad bruta máxima 0,15 m²/m²
- Número máximo plantas R= 2/ H= 3
- Ocupación en planta 25%
- Sistema de actuación: compensación
- Usos pormenorizados de carácter obligatorio.
 - Residencial: compatible con terciario subdividido en intensiva, semi-intensiva en grado I, grado II y grado III.
 - Equipamiento comunitario: con usos pormenorizados de docente-cultural, asistencial, socio-cultural, deportivo y de esparcimiento, administrativo y comercial general de abastecimiento en los estándares mínimos que se establecen en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

(133)

DILIGENCIA: La porción del secretario para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991
La Oliva a los días 07 FEB 1991

- Se admitirá una ampliación de la superficie del ámbito en la medida que lo necesite para su reequipamiento y con destino al mismo.



- b) Aptitud urbanística primaria. Este núcleo se incluye en la categoría de Planes Parciales aprobados por formar parte del de Peña Erguida. Al no estar consolidado por edificación, deberá ser objeto de remodelación para adaptarlo a las características generales.
- c) Sistema de actuación. Se aplicará el sistema de compensación.
- d) Delimitaciones poligonales. Se atenderá a lo dispuesto por el Plan Peña Erguida, con las variantes indicadas en el plano b).

B-10) LOS LAGOS. SAU PA-10

Se aplicará la normativa dimanante del Plan Especial de Ordenación Urbística, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo - con resolución de 7 de abril de 1970, ampliando y adaptando su superficie - en la forma necesaria para cumplir con la áreas dotacionales exigidas en la Ley del Suelo, para lo cual será necesario presentar una modificación de Plan.

MAL

- Superficie de la actuación 78,825 Has.
- Superficie edificada 141,438 M².
- Edificabilidad bruta máxima

0,29 m²/m².

- Número máximo habitantes 2.020. *fo*
- Sistema de actuación: Compensación.
Se establece el plazo de un año para la constitución de la Junta de Compensación. En caso negativo, el sistema de actuación será por cooperación.
- Usos pormenorizados de carácter obligatorio a considerar en la Modificación del Plan.

78825,

- a) Residencial, compatible con terciario subdividido en semiintensiva en grado II y grado III y extensiva en grados I, II y III.

- b) Se mantendrá la línea de edificación a 30 m. del declive marítimo-terrestre establecido, así como la altura máxima de dos plantas en todo el sector de ciudad Jardín, (Área A), y los sectores residenciales (zonas M).

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha ^{04 JUL 1999} acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



B-11) PLAN ESPECIAL "EL COHOMBRILLO" SAU (PSR) 3

Este Plan será modificado adjudicándose carácter de residencial unifamiliar de tipo social, para lo cual habrá de ser completamente remodelado ajustándose a los siguientes condicionantes:

- Superficie de actuación: 54,71 Has.
- Edificabilidad bruta máxima 0,17 m²/m²
- Superficie edificación 93.000 m²
- Número máximo de viviendas: 465
- Número máximo de habitantes 2.500
- Número máximo de plantas 1,5
- Ocupación en planta 25%
- Sistema de actuación: compensación
- Usos pormenorizados de carácter obligatorio.

a) Residencial, compatible con terciario, exclusivamente en extensiva, - grado III.

b) Equipamiento comunitario, con usos pormenorizados de docente-cultural, asistencial, socio-cultural, deportivo y de esparcimiento, administrativo y comercial general de abastecimiento en los standares mínimos - que se establecen en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

En otro caso, ha de procederse a modificar el planeamiento vigente para que se ejecute la actuación.

3.1.3.2.2. SUELO APTO PARA URBANIZAR EN
REGIMEN COMUN

Se delimitan con suelo apto para la urbanización en régimen común los sectores - situados graficamente en los planos n°s. 1P y 2P de ordenación.

Estos sectores se desarrollarán mediante Planes Parciales que se regirán por las siguientes directrices:

1º) Criterios de ordenación:

Estandares y características: ver cuadros I y II, y aptº 1.3.1.; Título V de las Ordenanzas.

2º) Distribución de las superficies mínimas delimitadas por zonas.-

La zonificación de los sectores en los Planes Parciales correspondientes deben cumplir lo establecido en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento vigentes con la excepción citada en 3.1.2.4.1. c) de la presente Memoria.

ÓRGANO DE LA POLICIA LOCAL DE LA OLIVA
para hacer constar que el documento es aprobado
sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 19
El Secretario



- 3º) Superficies mínimas de alojamientos turísticos.

Los alojamientos turísticos no hoteleros (bungalows, chalets adosados o aislados, etc.) deberán tener una superficie construida mínima de 60 metros cuadrados.

Los edificios destinados a hotel (clasificados oficialmente como tales según la Normativa vigente) tendrán una superficie total construida equivalente al número de habitaciones multiplicado por 55 metros cuadrados.

- 4º) Sólo se permitirá la construcción de apartamentos cuando constituyan una unidad de aparthotel.
- 5º) Previsión de construcciones hoteleras.

Como mínimo en las actuaciones urbanísticas de carácter turístico será obligatorio prever la edificación de un hotel (clasificado como mínimo de cuatro estrellas) en polígonos de superficie hasta 50 Has. En polígonos mayores se exigirá un hotel de la misma categoría cada 30 Has. o fracción.

DILIGENCIA: La pongo
para la...
cumplido...
servicio de...
07 FEB 1991
de 07 FEB 1991
El Secretario

6º) Previsiones para la población de servicios.



Se incluyen cinco sectores para acoger la población de servicios, aparte del gran porcentaje que tendrá cabida en Corralejo, Cotillo y los núcleos rurales dispersos.

Estos sectores se sitúan en zonas próximas a la confluencia de las carreteras de La Oliva a Corralejo con la de Lajares y en la de Corralejo a Puerto del Rosario, de tal forma que se sitúen aproximadamente en el centro de gravedad de los principales núcleos turísticos.

Uno de tales sectores es el antiguo Plan Turístico de "El Cohombriño", que se reivindica como urbanización residencial de chalets.

Todo ello se especifica en el cuadro II.



DILIGENCIA: La presente para hacer constar que el documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991. Previsiones de La Oliva, a El Secretario.

Se considera, a efectos de lograr un planeamiento turístico y de servicios de alta calidad, fijar unos mínimos de unidades y superficie construida para alojamientos. Estos ya han sido reseñados en los apartamentos 3º) y 4º). En las viviendas de los poblados de servicios se exigirá un mínimo de 60 metros cuadrados y dos dormitorios.

En resumen: las superficies y nº de dormitorios mínimos exigibles en los proyectos de edificación serán los establecidos por el Decreto 23/1989 de 15 de febrero (B.O.C.) de la Consejería de Turismo, y en cualquier caso:

TIPO DE EDIFICACION	SUP. MINIMA CONSTRUIDA POR UNIDAD	Nº DE DORMITORIOS
a) 1. Chalets, bungalows, apartamentos	45 m ²	1
2. Estudios (sólo se admite un 15% de estos por conjunto residencial. El resto serán los comprendidos en 1.)	38 m ²	1
b) Hoteles (por habitación)	55 m ²	1
c) Viviendas (por unidad)	60 m ²	2



Diligencia: la persona para hacer constar documento de calidad.

8º) Control de calidad. - 07 FEB 1991

Entre las obras de urbanización como las de edificación habrán de atenderse rigurosamente, tanto los materiales como la puesta en obra de los mismos a toda la Normativa técnica vigente, pudiéndose exigir el correspondiente certificado de control de calidad emitido por entidad pública o privada especializada y de garantizada solvencia, si se considerara oportuno por la Corporación Municipal como requisito previo para emitir la cédula urbanística o licencia de apertura, uso, etc..

9º) Determinaciones específicas de ordenación.

Todos los sectores tendrán libertad de ordenación excepto los siguientes:

- a) SAU 1. Terreno de 50 Has. propiedad del Ayuntamiento donde éste tiene en estudio un Plan Parcial para viviendas de promoción municipal.
- b) SAU 4. En el Plan Parcial correspondiente se situará la zona verde al Oeste de la carretera de Ptº. Rosario a Corralejo, compensando su volumen edificables en los terrenos al Este.



(140)

DILIGENCIA: La pongo
para hacer constar
cumento de fecha
sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 10

1.4. DETERMINACION DEL ~~EL~~ ~~SECTOR~~ ~~17~~ ~~AS~~
HOTELERAS.-

3.1.4.1. Determinación de la relación entre
la superficie edificada/plaza turística

3.1.4.1.1. Cálculo del porcentaje de suelo des-
tinado a edificación turística.

Según la vigente Ley del Suelo y el
Reglamento de Planeamiento, en un Plan -
Parcial, es necesario establecer dotacio-
nes de equipamiento comunitario.

El artículo 10 del anexo al Reglamen-
to de Planeamiento fija los módulos míni-
mos de reserva para dichas dotaciones, en
función del número de viviendas fijado -
por el Plan Parcial o por cada 100 metros
cuadrados de edificación residencial, si
dicho número no hubiese sido fijado por -
el Plan.

Estas dotaciones mínimas son las si-
guientes:

- a) Sistema de espacios libres de dominio
y uso público:
 - a.1. Jardines (m² suelo/vivienda)
 - a.2. Areas de juego y recreo de niños
(m² suelo/vivienda)

Esta reserva no podrá ser inferior al
10% de la total superficie ordenada -
según punto 3 del art. 10 del Anexo.



(141)

Dirección Municipal de Planeación y Desarrollo Urbano
Calle 10 de Agosto, No. 1000, Quito
Teléfono: 225 11 11

07 FEB 1991

07 FEB 1991

La Oliva, a 25 de febrero de 1991

- b) Centros docentes **Societarios**
- b.1. Preescolar y guardería (M² suelo/viv.)
 - b.2. E.G.B. (M² suelo/vivienda)
 - b.3. B.U.E.P. (M² suelo/vivienda)

Las reservas resultantes de aplicar éstos módulos se agruparán en unidades completas en función de la gama de centros dada en el punto 2 del artículo 5 del Anexo.

- c) Servicios de interés público y social.
- c.1. Parque deportivo (M² suelo/vivienda)
 - c.2. Equipamiento comercial (M² construido/vivienda)
 - c.3. Equipamiento social (M² constr./viv.)
- d) Plazas de aparcamiento.

En un número de 1 por cada 100 m² de edificación.

Según el art. 7 del Anexo la superficie de aparcamiento mínima por plaza, no será nunca inferior a 20 m², admitiéndose sólo en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50 por 100 del número total de plazas previstas en el Plan Parcial. En suelos residenciales este 50 por 100 máximo se referirá al número de plazas correspondientes a viviendas.

La superficie por vivienda se fija en 100 m² por unidad.

DILIGENCIA... 07 FEB 1991



La vivienda supline, en la práctica, del 10 al 15% de la superficie ordenada, por lo que consideraremos el 12%.

Para calcular a efectos de fijar porcentajes de edificación las correspondientes a los apartados a), b) y c) vamos a suponer un Plan Parcial tipo de una superficie de un millón de metros y una edificabilidad media (en estas Normas) de 0,15 m²/m², y calcular las superficies edificadas.

EJEMPLO:

Superficie	=	1.000.000 m²
Edificabilidad	=	0,15 m²/m²
Sup. construída	=	150.000 m²
Nº viviendas	=	1.362

Este número de viviendas (en primera aproximación) se calcula teniendo en cuenta los porcentajes de edificabilidad para viviendas y equipamientos que establece la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento.

Edificabilidades:

Centros docentes.-

- Guardería y preescolar: 2 m² suelo/viv. = 2.724 m

En cuanto a edificabilidad se le asignan 1.150 m² construibles en función de las recomendaciones del Ministerio de Educación, suponiendo un número de niños



DIBUJOS: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

en el ayuntamiento de La Oliva, en la sesión, calculada esta, en base a 3,3 habitantes por vivienda. El Secretario

- I.G.B.: 10 m² suelo/viv. = 13.620 m² que corresponderán a un I.G.B. de 24 unidades que ocupa 14.000 m². Lo cuanto a edificabilidad un centro de este tipo necesita 3.164 m² según recomendaciones del Ministerio de Educación.

Deportivo.-

La reserva es de 8 m² suelo/viv. = 10.896 m² al cual le asignamos una edificabilidad baja que pudiera ser de 0,03 m²/m², que suponen 327 m² edificables.

Comercial.-

La reserva es de 3 m² construidos por vivienda, que suponen 4.086 m².

Social.-

La reserva es de 6 m² construidos por vivienda, que suponen 8.172 m².

$$150.000 \text{ m}^2 = 0,8448V + 3.164 + 0,24V + 3V + 6V + 100V$$

$$V = \frac{150.000 - 3.164}{0,8448 + 0,24 + 3 + 6 + 100} = 1.333,84 \approx 1.334 \text{ Viv.}$$



(1) DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado
sesion de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 12

al Secretario

Edificabilidad de dotaciones	
Guardería y preescolar	1.844 m ² = 1.150 m ²
I.G.B.	= 3.464 m ²
Deportivo	= 320 m ²
Comercial	= 4.002 m ²
Social	= 8.004 m ²
+ 50% lucrativo de:	
Deportivo 50% s/320	= 160 m ²
Social 50% s/8.004	= 4.002 m ²
Total Dotaciones	20.802 m ²

Queda para residencial:
150.000 - 20.802 = 129.198 m²

Además hay que ceder el 10% del apro-
vechamiento lucrativo, que es:

Residencial	= 129.198 m ²
Comercial	= 4.002 m ²
Exceso de Deportivo	= 160 m ²
Exceso de Social	= 4.002 m ²
Total aprovech. lucrativo	137.362 m ²
Cesión del 10% s/137.362	= 13.736 m ²

luego para alojamientos turísticos quedan:
129.198 - 13.736 = 115.462 m²



... (145) el
DIRECCIÓN de ... el Secretario, A
para ... presente do-
cumento ...
sesión de fecha 07 FEB 1991

La SUPERFICIE de DOTACIONES MINIMAS.

a) Jardines.....	0,00 m ²
b) S.I.P y S.....	16.488 m ²
c) E.G.B.....	3.164 m ²
d) Guardería.....	1.150 m ²
e) Aparcamientos.....	2.000 m ²
f) Red viaria.....	0,00 m ²
	<u>20.802 m²</u>

2º) SUPERFICIES DE SUELO EN AREAS DOTACIONALES MINIMAS.

a) Jardines.....	100.000 m ²
b) S.I.P y S... Deportivo	
8 m ² x 1.334.....	10.672 m ²

Comercial	
(coef. edif.:0,50 m ² /m ²)	
<u>4.002</u>	8.004 m ²
0,50	

Social	
(coef. edif.:0,40 m ² /m ²)	
<u>8.004</u>	20.010 m ²
0,40	
c) E.G.B.....	13.620 m ²
d) Guardería.....	2.724 m ²
e) Aparcamientos (1.500x20x0,50)...	15.000 m ²
f) Red viaria (100.000 x 0,12).....	120.000 m ²

TOTAL	290.030 m ²



(146) DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento, fué aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
Esto representa el 29% de la superficie del polígono. Es el Secretario.

f) Superficie del polígono.: Así es:

SUPERFICIE AREAS DOTACIONALES MINIMAS =
290.030 m² ≈ (29%)

SUPERFICIE PARCELAS EDIFICACION RESIDENCIAL =
709.970 m² ≈ (71%)

3º) SUPERFICIE EDIFICACION RESIDENCIAL

g) EDIFICACION PARCELAS..... 115.462 m²

4º) PORCENTAJES.

Sobre la edificación total bruta (150.000 m²) representa la edificación neta en parcelas residenciales

$$115.462 \times 100 / 150.000 = \approx 77\%$$

Sobre la edificación total bruta (150.000 m²) representa la edificación neta en áreas dotacionales:

$$20.802 \times 100 / 150.000 = \approx 14\%$$

Queda una edificación de 13.736 m² (de cesión, no turística)

$$13.736 \times 100 / 150.000 = \approx 9\%$$



(147)
DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en la sesión de
sesión de fecha 07 FEB 1991
La Oliva, a las 07 FEB 1991 de 19
El Secretario.

3.1.4.2. Superficie por plaza turística

Con todos los datos anteriores podre-
mos calcular con bastante exactitud la
superficie de edificación total que
corresponde a cada plaza turística (cama).

Según el Anexo I del decreto 23/1989
del 15 de febrero (ya mencionado) el apar-
tamento medio de 3 ll. tiene una superfi-
cie construida de 54 m² (aprox.)

<u>APARTAMENTOS TIPO MEDIO (2 CAMAS)</u>	54 m ²
- Superficie por cama	27,5 m ²
- Superficie por cama de áreas comunes del edificio (corredores, escalera, etc.)	7,0 m ²
- Superficie por cama de áreas co- munes del conjunto (restaurantes, bares, recepción, oficinas, ves- tuarios, locales comerciales, etc.)	9,0 m ²
TOTAL	43,5 m²

A esta cifra debe añadirse el porcen-
taje correspondiente a la edificación dota-
cional del Plan Parcial correspondiente a
nuestro ejemplo:

Dividiendo la superficie total edifi-
cada en edificios turísticos por la corres-
pondiente a la de cada cama obtendremos el
nº de camas.



(148)

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar en el presente do-
cumento sus aprobados
sección de fecha 07 FEB 1991 en

La Oliva, a los de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario

$$115.462/43,5 = 2.654,2$$

La parte proporcional de edificación
dotacional por cama se obtiene dividiendo
el total de dicha edificación por el
nº de camas.

$$20.802/2.654,29 = 7,8 \text{ m}^2/\text{cama}$$

Con lo que nos queda de cifra final:

$$43,5 + 7,8 = 51,3 \text{ m}^2/\text{cama}$$

A esta cifra se ha llegado conside-
rando mínimos en áreas y servicios dota-
cionales, que, lógicamente deberán aumen-
tarse al tratarse de planeamiento con fi-
nes turísticos de calidad.



DILIGENCIA: La por parte, el Secretario,
 para hacer constar en el presente do-
 cumento que en la sesión de fecha 07 FEB 1991
 de 2 de Reguener...

07 FEB 1991

07 FEB 1991

3.1.4.2 de Reguener...

En todas las cifras anteriores se ha partido de supuestos mínimos de confortabilidad y servicios hoteleros comunitarios. Con objeto de aumentar dichos servicios a un standard de mayor calidad, siguiendo los criterios más actuales, tal y como se conside-
 ran en la Comunidad Autónoma de Balea-
 res, donde se exigen 60 m² de suelo
 neto por cama hotelera, equivalente
 aproximadamente a 90,00 m² de suelo
 bruto. Como quiera que la mayoría de
 las promociones de apartamentos lo
 son en régimen hotelero, y las restan-
 tes deben mantener un standard alto
 de calidad, con los necesarios servi-
 cios, dotaciones deportivas, etc., es
 aconsejable aumentar la relación su-
 perficie construida sobre suelo bruto/
 plaza hasta sesenta metros cuadrados
 (60 m²).

Así pues, para el cálculo de
 plazas turísticas en el término Muni-
 cipal de La Oliva, en Planes Parcia-
 les de Ordenación se partirá en gene-
 ral de la cifra ya citada de:

60 m² superficie construida sobre suelo
 bruto/cama.



DE LA OLIVA. M. Lejongo y o. el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en la sesión de fecha 07 FEB 1991 de 10

Resolución de 07 FEB 1991 de 10
3.1.4.3. Estudio comparativo entre la Ley 7/1988 de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares (Ley Orgánica) y las Normas Subsidiarias de Fomento de la Oliva.

La Ley 7/1988 citada, establece para camas turísticas: 60 m²/cama (suelo neto de parcela edificable) lo que equivale (teniendo en cuenta que el suelo neto es el 70% del suelo bruto) a:

$$60 \times 0,7 = 42,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Si consideramos 60 m²/cama (superficie construida sobre suelo bruto) según las N.S. de la Oliva, obtenemos para suelo neto:

$$60 \times 0,7 = 42,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Según las presentes Normas Subsidiarias de la Oliva:

1 cama / 60 m² de superficie construida sobre suelo bruto

Si tomamos una edificabilidad de tipo medio, según las presentes Normas = 0,15 m² de superficie construida por m² de suelo bruto

$$\begin{array}{r} 0,15 \text{ m}^2 \text{ ----- } 1 \text{ m}^2 \text{ suelo bruto} \\ 60 \text{ m}^2 \text{ ----- } \times \end{array}$$

$$\underline{\underline{X = 400 \text{ m}^2 \text{ suelo bruto/cama}}}$$

(151)

400 x 0,7 = 280 m² suelo neto

Con la edificabilidad media pre-
vista en estas Normas se estima, pues,
más del triple del suelo por cama que
la establecida por la "Ley Cladera".

Esto supone que en Mallorca se
utilizan unos standards de densidad
de edificación muy superiores a los
nuestros. Concretamente en las Normas
Subsidiarias de La Oliva se estable-
cen los siguientes coeficientes:

En sectores SAU

$$\frac{\text{Superficie edificada}}{\text{Superficie SAU}} = \frac{2.961.117}{17.550,80} = 0,168$$

(152) DIFERENCIA: La presente para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991 en Oliva, a de 07 FEB 1991
 El Secretario



RESUMEN DE SUPERFICIES

4.1. DISTRIBUCION DE SUELO NO URBANIZABLE

4.1.1. SUELO RUSTICO DE PROTECCION ECOLOGICA

S RPE	SUPERFICIE Has.
1	4.760,20
2	2.785,62
3	495,62
4	818,01
5	1.431,72
6	500,55
7	215,46
8	180,45
9	130,41
10	118,62
11	36,18
12	62,37
13	27,72
14	44,64
15	71,28
16	82,80
17	55,08
18	148,12
TOTAL	11.965,85 Has.



DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
 para, haber constar que el presente do-
 cumento fue aprobado en
 sesión de la fecha, 07 FEB 1991
 La Oliva, 07 FEB 1991 de 1.º
 El Secretario.

PN	SUPERFICIE Has.
1	2.046,58
2	455,42
<hr/>	
TOTAL	2.502,00 Has.

4.1.3. SUELO RUSTICO DE
 PROTECCION AGROPEDUARIA

SRPA	SUPERFICIE Has.
1'	109,00
1	1.123,15
2	312,39
3	1.207,58
4	361,35
5	353,02
6	826,25
7	948,37
8	209,00
9	390,10
10	281,81
11	74,43
12	75,06
13	6,87
<hr/>	
TOTAL	6.270,34 6.395,37

4.1.4. SUELO RUSTICO EN ASENTAMIENTOS RURALES

(*)

EL ROQUE.....	105,00	Has.
LAJARES.....	606,60	"
VILLAVERDE-LA OLIVA...	742,59	"
TINDAYA.....	545,44	"
VALLEBRON.....	179,37	"
LA CALDERETA.....	175,00	"

TOTAL 2.354,00 Has.

4.1.5. SUELO RUSTICO COMUN

10.061,16 Has.

4.1.6. TOTAL SUELO NO URBANIZABLE

32.511,90 Has.

(*) INCLUIDAS LAS SUPERFICIES DE LOS SUELOS RUSTICOS DE INFLUENCIA.

4.2. DISTRIBUCION DE SUELO URBANO

4.2.1. NUCLEOS URBANOS HISTORICOS

LA OLIVA.....	69,18 Has.
CORRALEJO.....	61,17 Has.
EL COTILLO.....	46,98 Has.

TOTAL 177,33 Has.

4.3. DISTRIBUCIÓN DE SUELO APTO PARA URBANIZAR (TURISMO-RESIDENCIAL).

4.3.1 SUELO APTO PARA URBANIZAR EN PLANES PARCIALES APROBADOS

CUADRO III..... 1.342,00 Has.

4.3.2. SUELO APTO PARA URBANIZAR COMUN

CUADRO I..... 1.643,67 Has.

4.3.3. TOTAL SUELO APTO PARA URBANIZAR TURISTICO RESIDENCIAL

2.985,67 Has.

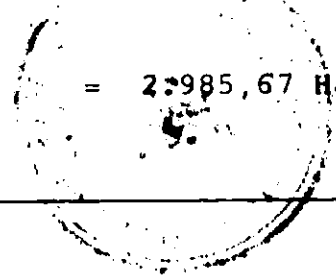
4.3.4. SUELO APTO PARA URBANIZAR EN SERVICIOS (RESIDENCIAL + INDUSTRIAL)

CUADRO II..... 511,35 Has.

... de ...
...
...
...
...

4.4. RESUMEN

- TOTAL SUELO NO URBANIZABLE = 32.511,90 Has
- TOTAL SUELO URBANO = 177,33 Has
- TOTAL SUELO APTO PARA URBANIZAR = 2.985,67 Has



SUPERFICIE MUNICIPIO = 35.675,00 Has



DILIGENCIA para hacer constar que el documento fue aprobado en sesión de fecha REVISIÓN DE PLAZAS. 07 FEB 1991 de 23

5.1. Plazas previstas con anterioridad a las Normas Subsidiarias.-

En el análisis de los distintos Planes Especiales aprobados existentes en el término Municipal de la Oliva, al estar redactados conforme a la antigua Ley del Surto, que exigía menos superficie edificable para usos comunitarios, al tiempo que se proyectaban edificios con menos calidad de servicios, se ha calculado el número de plazas hoteleras considerando tan solo 35 m² de superficie construida por cama (ver 2.2 Planeamiento vigente- totales en Planes Especiales aprobados)

Por lo tanto, la cifra de camas previstas antes de redactarse las Normas es de:
203.834

5.2. Plazas previstas en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.-

De los cuadros I, III, en los que se reseñan las superficies construidas y las plazas hoteleras, se obtiene para estas últimas un total de:

71.123

Con lo que puede comprobarse que la reducción, ateniéndose a unos criterios más realistas, que estas Normas Subsidiarias proponen en el número de camas es de:

132.711



07 FEB 1991

07 FEB 1991

DESCRIPCIÓN DE SOLUCIONES ADOPTADAS EN
 GENERALES VIARIOS Y DOTACIONALES.

6.1. Protección de las Dunas y grandes Playas.-

El aumento constante de tráfico rodado que se produce constantemente y se seguirá produciendo en el futuro inmediato en la carretera actual entre Puerto del Rosario y Corralejo por la costa, como consecuencia del incremento de población en éste último núcleo, conduce inexorablemente a una degradación del ambiente y ecosistemas de las Dunas de Corralejo.

Para evitar este deterioro, en las Normas se propone una solución consistente en dos decisiones complementarias:

1ª) Desvío del tráfico hacia Corralejo y Lajares-El Cotillo mediante la autovía que se traza por el Barranco de las Pilas hasta el cruce a distinto nivel de la carretera de La Oliva a Corralejo con la carretera a Lajares, y se continúa hasta Corralejo.

2ª) Cortar el tráfico rodado en la carretera contigua a las playas en una longitud de aproximadamente 1,5 Kms., entre las Playas del Dormidero y la Playita del Porís. Con objeto de permitir el acceso y disfrute por el público de es-

tas playas, se prevé la ubicación de
aparcamientos al final de los dos tra-
mos de la actual carretera que se
mantendrán en uso, terminadas en fon-
do de saco.

3ª) Los escombros procedentes de
la demolición de los reseñados tra-
mos de carretera, que se verifica-
ría una vez cerrada al tráfico, pue-
den ser utilizados, adecuadamente
combinados y compactados con roca
volcánica, mediante el oportuno pro-
yecto elaborado por técnicos superio-
res, para crear un espigón que permi-
tiera consolidar las zonas de arena
y las pequeñas playas al Sur de Pla-
ya Alzada, el Poris, etc. Será, pues,
necesario llevar a cabo un estudio
detallado de estas realizaciones,
que pueden mejorar la utilización de
esta zona de costa tanto en lo mera-
mente deportivo como en su aspecto
piscícola. A tal fin, se propone la
creación de un equipo de trabajo, en
el que intervendrían ingenieros, bió-
logos, etc., que pueda definir exac-
tamente la óptima situación de uno o
varios espigones, la ejecución de
los mismos, etc..



(161)

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente documento fue leído y aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991.

La Oliva, a 07 FEB 1991 de J...
El Secretario,

6.2. Variantes en los cruces de La Oliva y Lajares.-

El paso de las actuales carreteras por el centro trazado de las mismas, hace que el tráfico rodado sea peligroso y conflictivo, por lo que se proponen las variantes que se señalan en los planos correspondientes, y en las que se evitan las zonas más pobladas y se dejan intersecciones de mayor amplitud y visibilidad.

6.3. Nuevos accesos a Corralejo.-

Se recoge la propuesta del Plan Especial de Reforma Interior en la que se incluye una nueva vía de acceso desde el repartidor situado en el comienzo de Corralejo Playa, a la altura del Campo de fútbol Vicente Carreño, hasta la nueva configuración del casco urbano, con fácil salida hacia la carretera proyectada de Corralejo a Lajares por Majanicho por otras vías secundarias.



(162) LIGENCIA: La pongo
para hacer constar
documento fue
sesión de febrero de 1991
La Oliva, a de 07 FEB 1991
El Secretario

6.4. Nuevas carreteras y viales.

Se indican en los planos 3 y
restantes de estas Normas y serán
objeto, como las variantes antecor-
mente citadas, de los oportunos
proyectos, que reflejarán las condi-
ciones reseñadas en estas citadas
Normas Subsidiarias de Planeamiento.

6.5. Area dotacional deportiva.-

Se establece una zona deportiva
en las inmediaciones de Corralejo -
que comprende el actual campo de -
fútbol y los terrenos adyacentes al
mismo, que se pretende dedicar a -
otras instalaciones deportivas, co-
mo pueden ser pistas polideportivas,
piscina municipal para competicio-
nes, etc.. Esta zona se clasifica
como Sistema General Dotacional com-
prendido en el sector SAU (D) y -
que habrá de ser desarrollado me-
diante un único Plan parcial.



(163)

DILIGENCIA: La Junta de Gobierno Municipal para haberse reunido en sesión de 07 FEB 1991

NORMAS SUBORDINARIAS DE PLANEAMIENTO DEL AYUNTAMIENTO

DE LA OLIVA (FUERTEVENTURA).-

7.- RESUMEN GENERAL

7.1. ESTRUCTURA URBANISTICA DEL TERRITORIO (plano 2º)

El Municipio de la Oliva se ordena partiendo de tres núcleos turísticos primarios:

- 1º) Corralejo
- 2º) El Cotillo
- 3º) Peña Herguida

Los dos primeros lo son "per se", por su situación geográfica, su proximidad a las mejores playas, su paisaje y su emplazamiento en las llanuras litorales. El tercero, por el hecho de haber sido creado ya mediante la iniciativa privada, por un "planning" importante de realizaciones futuras, entre las que destacan un puerto deportivo y playas artificiales de sencilla creación.

Estos tres núcleos primarios se complementan con otros tres núcleos secundarios que son:



DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fué aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º

El Secretario,

Majanticho.- Este núcleo se sitúa en la
alrededor de la cala del mismo nombre
y se asienta sobre las zonas libres de
malpaís o malpaís residual. Se apoya
en el Plan Parcial de Oasis Playa.

5º) El Faro de Tostón.- Próximo a El
Colillo puede y debe considerarse como
un núcleo independiente con caracterís-
ticas propias, tomando el faro como
punto de referencia.

6º) Huriname.- Se considera la necesi-
dad de creación de este núcleo basándo
se en dos razones:

- a) La hondonada próxima al cruce de ca-
rreteras es la más idónea para cons-
truir un campo de golf.
- b) Las laderas de la Atalaya de Hurina-
me y la Montaña de la Lengua, junto
al Parque Natural de las Dunas, son
uno de los puntos de vistas más her-
mosos de Fuerteventura.

En el centro aproximado de gravedad
de estos núcleos, se sitúan otros -
residenciales para la población de
servicios y la industria auxiliar.



(165)

DILIGENCIA para hacer constar que el documento fue aprobado

sesión de 07 FEB 1991

La Oliva, a. n. de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario,

Los núcleos rurales y administrativos de La Oliva quedan fuera del conjunto de núcleos turísticos, pero fácilmente unidos a ellos. No olvidemos que gran parte de la población de servicio se situará en estos núcleos interiores.

c) La prolongación de este núcleo hacia Montaña Roja en terrenos bordeando el Parque Natural y enlazando con los de Peña Herguida, son también apropiados para una ordenación de baja densidad alrededor de otro campo de golf.

7º) Tebeto.- Este núcleo, basado en la posibilidad de realizar una ordenación de baja densidad (chalets unifamiliares) en terrenos adyacentes al barranco de Tebeto, en la costa de Tindaya, se estima como núcleo de un futuro desarrollo.



DILIGENCIA para... documento... sesión de fecha... La Oliva, a

07 FEB 1991
07 FEB 1991
El Secretario

de 1:5

Es fundamental señalar que el criterio seguido en estas Normas al elaborar la estructura urbanística del territorio de La Oliva no es tanto fijar un número de plazas turísticas posibles, que sólo se enumeran con el fin de estudiar la infraestructura del Municipio, como de terminar con visión realista el hecho cierto e ineludible de un crecimiento constante del turismo en esta isla y prepararse para ello sin cicatería. Por esta razón se estima que el ordenar suelo suficiente será garantía para impedir la especulación o por lo menos limitarla de un modo razonable, y posibilitar la implantación de promociones turísticas dignas, que de otro modo, como ha venido sucediendo en los últimos tiempos, huyen a otros lugares con terrenos más asequibles. Pero también se ha querido, fundamentalmente, orientar el desarrollo hacia la principal fuente de vida económica en esta isla, que es el turismo, sin duda ninguna, con mucha diferencia sobre las demás.

En el periodo de estudio de alegaciones de estas Normas, y muy reciente y oportunamente, ha aparecido un libro escrito por Carmelo Domínguez Hormiga, editado por la Caja de Canarias, en colaboración con el Cabildo Insular y dentro del temario de Economías



(167)

DIRECCION GENERAL DE TURISMO
para la Elaboración de un estudio de
cuentas 10010
SESION de 07 FEB 1991
LA OLIVA, 07 FEB 1991

Insulares titulado "Políticas Turísticas en Fuerteventura". Por su interés se recogen sus principales conceptos en estas CONCLUSIONES. El autor del citado libro realiza un admirable análisis del fenómeno turístico "como actividad económica, con márgenes comerciales muy lucrativos, es altamente positiva, máxime si tenemos en cuenta que la actividad no se reduce a la venta de servicios estrictamente turísticos sino que además tira de un conjunto de sectores económicos-inversiones en construcción, infraestructura, equipamientos, servicios generales y una demanda de productos heterogéneos que hacen el efecto de multiplicador y acelerador de la economía en su conjunto" (pág 47) por lo cual "debe fomentarse y apoyarse" (pág 48) y considera que no es un fenómeno coyuntural sino tendente a incrementarse, señalando el peligro de que se explote de manera irracional. También considera el fenómeno de la especulación del terreno, que "eleva artificialmente el coste unitario de la explotación turística --- haciéndola menos competitiva", señalando una serie de medidas para evitarlo (avales, descalificaciones, etc.) (pág-105 a 107).

Más adelante indica, agudamente, la incidencia negativa, para el crecimiento del turismo en Fuerteventura, de la ac -



(168)

documento
sesión de febrero 07 FEB 1991

La Oliva, a ... de 07 FEB 1991 de 1.º A
El Secretario,

...ación de los tour-operadores y de las islas capitalinas (pág. 108). Si embargo, posiblemente el juicio más cáterero sobre esta problemática viene expresado en la página 116, "d) falsos techos del crecimiento", donde la legislación vigente pretendía "establecer mínimos" en el ordenamiento... pero, nunca acotar su desarrollo" y añade "se indica como obvia la necesidad de establecer techos de crecimiento turístico insular cifrado en un número de plazas. El planteamiento nos parece poco acertado. No es el número de plazas el indicador adecuado para medir cualitativa y cuantitativamente el mejor crecimiento sectorial y mucho menos si lo que tratamos de buscar es el óptimo desarrollo socioeconómico insular, teniendo siempre como centro al hombre residente". En esta línea de concepto se extiende en las páginas 117 y 118, donde establece un concepto fundamental: "hace falta que las Corporaciones insulares superen el planteamiento del falso techo y profundicen en el análisis para encontrar soluciones alternativas válidas para la isla que puedan ser incorporadas al futuro Plan Insular.

La Administración Central y la Autónoma deben buscar soluciones a corto y medio plazo, a los déficits de infraestructura, equipamientos y servi -



(169) DEL

para el documento

sesión del 07 FEB 1991

LA OLIVA a que la isla padece" del 07 FEB 1991 de la EL SECRETARIO

Antes, desde las páginas 67 a 99 re-
seña estos déficits y la gravedad de los
mismos con toda crudeza y todo ello lo re-
sume en las Conclusiones, (pág 205 y si-
guientes), insistiendo en la página 209 -
en que "el turismo de masas, como activi-
dad económica... es positivo,... tira del
resto de los sectores económicos...., no
se trata de un fenómeno coyuntural ni de
la explotación de un recurso no renovable".

Estas y otras constataciones hacen,
pese a algunos errores y omisiones, que -
el libro referido constituya un ejemplo -
de estudio serio del fenómeno turístico -
en Fuerteventura.

El equipo redactor de estas Normas -
Subsidiarias está fundamentalmente de -
acuerdo con los razonamientos de Domín -
guez Hormiga, tal y como se expresa en -
los primeros párrafos de estas CONCLUSIO-
NES, coincidentes con los de las Conclu -
siones del libro citado.

Las Normas Subsidiarias de La Oliva
tratan firmemente de cultivar la gran -
fuente de riqueza que es el turismo.

El turismo, que si es masificado y
populachero puede degradar esta isla, si

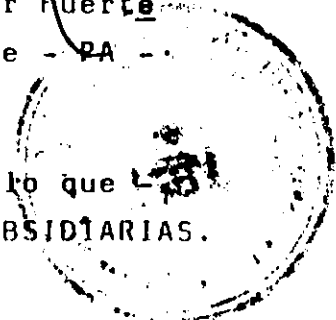


DILIGENCIA: La pongo yo, el Sr. Caviro, para hacer constar que el presente documento fue aprobado.

sesión de fecha 07 FEB 1991
La Oliva, a v. de 07 FEB 1991 de 1.
El Secretario.

se ordena CON BAJA DENSIDAD Y ALTA CALIDAD, sin duda llegará a convertir Fuerteventura en el más alto ejemplo de PA RAISO TURISTICO.

Esto es en lo fundamental, lo que pretenden lograr estas NORMAS SUBSIDIARIAS.



La Oliva, julio de 1.988.-

A. G. C.

Fdo. ALFONSO GOMEZ-GIL CAVIRO

Dr. ARQUITECTO.