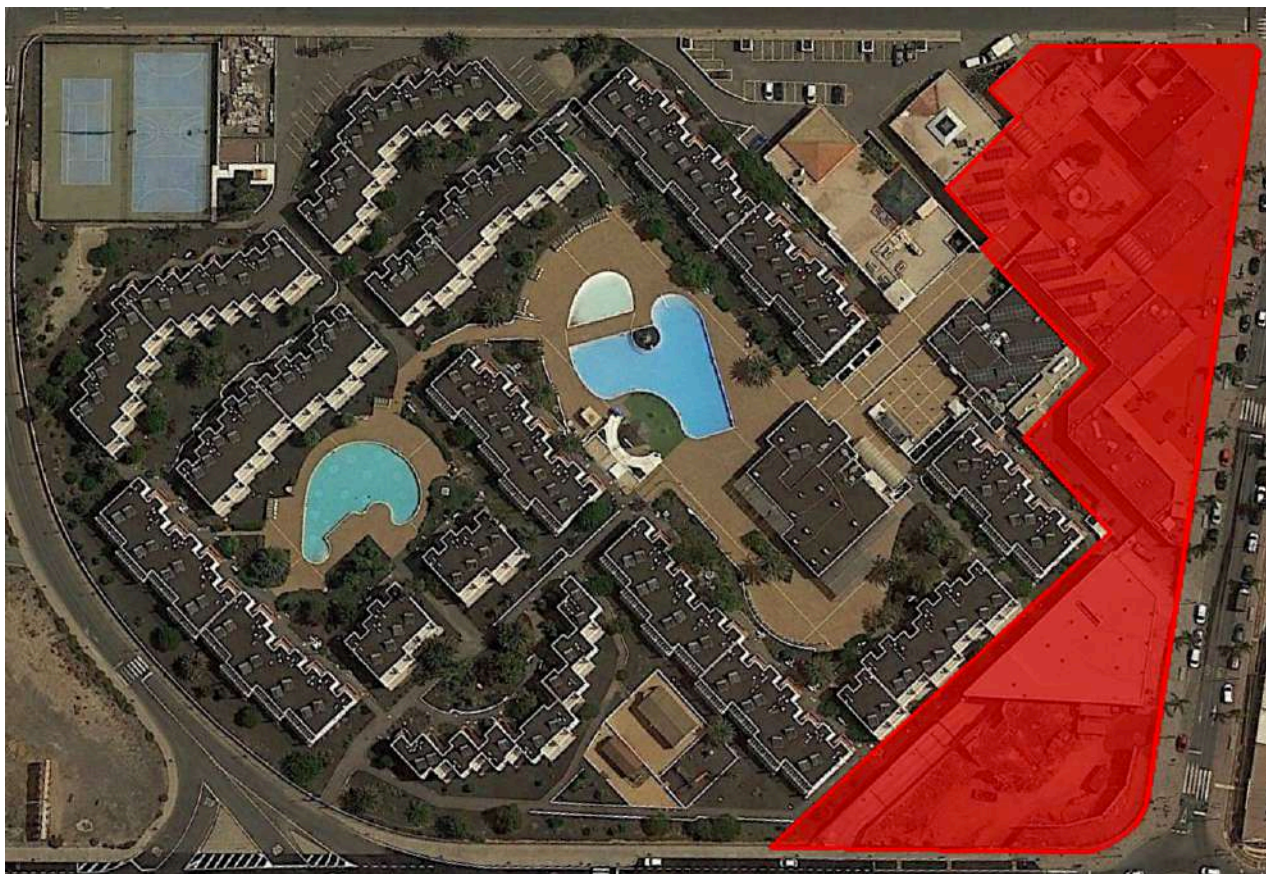




Modificación Menor de las Normas Subsidiarias de La Oliva (para su aprobación definitiva)

EN RELACIÓN AL POLÍGONO P-7 DEL PLAN PARCIAL CORRALEJO PLAYA (SAU PA-1),
DENOMINADO PARCELA RC-01 SEGÚN EL PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E
INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE CORRALEJO, EN CORRALEJO, LA OLIVA,
FUERTEVENTURA

Cliente Lobos Bahía Club, S.A.

David Baragaño García. *Jurídico*

Fecha 31 de marzo de 2023

Jabi Flores Ituarte. *Arquitecto*

Código MOME LOBASA 03.V3

ÍNDICE

	Página
RELACIÓN DE CAMBIOS Y FE DE ERRATAS	6
PREÁMBULO	8
1. MEMORIA.	15
1.1. Antecedentes urbanísticos de la parcela RC-01.	15
1.1.1. <u>Ordenación originaria del Polígono P-7.</u>	16
1.1.2. <u>Modificación Puntual del Plan Parcial Corralejo Playa en la Avenida Virgen del Carmen.</u>	16
1.1.3. <u>Ordenación modificada por el Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad turística de Corralejo (PMMIC-1): subparcelas RT-01 y RC-01.</u>	17
1.1.4. <u>Ordenación de la Avenida Nuestra Señora del Carmen (PMMIC-2).</u>	19
1.2. Objetivos de la nueva planificación propuesta: Oportunidad y Conveniencia.	20
1.3. Justificación de la aplicación de la figura de la Modificación Menor.	25
1.4. Normativa urbanística vigente.	28
1.5. Encaje en el entorno.	29
1.6. Desarrollo de las alternativas.	29
1.6.1. <u>Alternativa 0, o de no Modificación: PMMIC-1 vigente.</u>	29
<i>Condiciones particulares de la edificación.</i>	29
<i>Posición de la edificación.</i>	30
<i>Condiciones de composición e integración en la morfología urbana.</i>	30
1.6.2. <u>Alternativa 1.</u>	30
<i>Condiciones particulares de la edificación.</i>	30
<i>Posición de la edificación.</i>	31
<i>Condiciones de composición e integración en la morfología urbana.</i>	31
1.6.3. <u>Alternativa 2.</u>	31
<i>Condiciones particulares de la edificación.</i>	32
<i>Posición de la edificación.</i>	32

	Página
<i>Condiciones de composición e integración en la morfología urbana.</i>	32
1.7. Resumen de motivos de la selección de las alternativas contempladas.	32
1.7.1. <u>Justificación del cumplimiento del artículo 139 de la LSENPC.</u>	33
1.7.2. <u>Estándar de densidad de las parcelas.</u>	36
1.8. Desarrollo previsible de la Modificación.	38
1.9. Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.	38
1.10. Identidad de los propietarios de la parcela RC-01.	39
 2. PROPUESTA DE ORDENANZAS PARA LA PARCELA RC-01, EN LA AVDA. NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN DE CORRALEJO.	 41
 3. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	 49
3.1. Introducción.	49
3.2. Ámbito y determinaciones de la ordenación.	49
3.3. Datos urbanísticos de referencia.	50
3.4. Costes del mantenimiento de infraestructuras.	50
3.5. Determinación de los ingresos.	51
3.6. Conclusión.	58
 4. PLANOS.	 59
4.1. Situación actual.	59
4.1.1. <u>Área a modificar (RC-01).</u>	59
4.1.2. <u>Planeamiento urbanístico vigente.</u>	61
<i>Plan Integral de Ordenación de Fuerteventura (PIOF).</i>	61
<i>Normas subsidiarias de La Oliva (NNSS).</i>	63
<i>Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo (PMMIC-1).</i>	65

	Página
<i>Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo (PMMIC-2).</i>	67
<i>Cartografía del estado actual.</i>	69
<i>Ortofoto del estado actual.</i>	71
<i>Distribución de la propiedad.</i>	73
<i>No afectación del Deslinde DES01/06/35/0008, ni de su Zona de Influencia</i>	75
4.2. Proyección de las Alternativas.	77
4.2.1. <u>Alternativa 0 o de no Modificación: PMMIC-1 Vigente.</u>	77
4.2.2. <u>Alternativa 1.</u>	79
4.2.3. <u>Alternativa 2.</u>	81
4.3. Planos de la nueva ordenación.	83
 5. ANEXOS.	 85
<u>Anexo 1</u>	85
<u>Anexo 2</u>	88
<u>Anexo 3</u>	96
<u>Anexo 4</u>	108
<u>Anexo 5</u>	109
<u>Anexo 6</u>	113
<u>Anexo 7</u>	117
<u>Anexo 8</u>	120
<u>Anexo 9</u>	123
<u>Anexo 10</u>	124
<u>Anexo 11</u>	125
<u>Anexo 12</u>	126
<u>Anexo 13</u>	127
<u>Anexo 14</u>	132

	Página
Anexo 15	134
Anexo 16	136
Anexo 17	153
Anexo 18	166
Anexo 19	170
Anexo 20	173
Anexo 21	182
Anexo 22	205
Anexo 23	210
Anexo 24	218
Anexo 25	225
Anexo 26	240
Anexo 27	252
Anexo 28	255
Anexo 29	258
Anexo 30	261
Anexo 31	271
Anexo 32	274
Anexo 33	279
Anexo 34	280
Anexo 35	282
Anexo 36	283
Anexo 37	284
Anexo 38	286
Anexo 39	289
Anexo 40	290
Anexo 41	294

	Página
Anexo 42	316
Anexo 43	328

RELACIÓN DE CAMBIOS Y FE DE ERRATAS.

Relación de cambios.

Recibido el 31 de marzo de 2023, a través del órgano sustantivo (Ayuntamiento de La Oliva), escrito emitido por la Comisión Autonómica de Informe Único, en sesión celebrada el día 16 de marzo de 2023, en el mismo se indican una serie de condicionamientos que deberían ser subsanados con carácter previo a la aprobación definitiva, los cuales se enumeran a continuación, seguido, cada uno de ellos, de la indicación de la subsanación realizada:

1. Ha de corregirse el título del documento y adecuarlo a la fase procedimental en el que se encuentra.
Se ha procedido a la modificación del título de este documento, quedando ahora: «Modificación Menor de las Normas Subsidiarias de La Oliva (para su aprobación definitiva) en relación el polígono P-7 del Plan Parcial Corralejo Playa (SAU PA-1), denominado parcela RC-01 según el Plan de Modernización, Mejora, e Incremento de la Competitividad de Corralejo, en Corralejo, La Oliva, Fuerteventura».
2. Se deberá atender a las condiciones estéticas del Anexo de la normativa del 2º PMM de Corralejo, y en especial el artículo 1 de dicho anexo que establece las condiciones reguladoras de la estética exterior de las edificaciones del frente comercial de la Avenida Nuestra Señora del Carmen.
Se ha procedido a la modificación del último párrafo del apartado 1.2. del presente documento (pág. 25) y en el capítulo 2 se modifica el Artículo 3.1.9., reproduciendo el artículo 1 del anexo de la normativa del PMMIC-2.
3. Se debe revisar el número de plazas alojativas propuestas para cumplir con el estándar de densidad.
Para mayor claridad, en el apartado 1.7. de este documento, se crea el subapartado 1.7.1. Justificación del cumplimiento del artículo 139 de la LSENPC (pág. 33), cuyo texto no sufre cambio alguno sobre el documento anterior, y se crea el nuevo subapartado 1.7.2. Estándar de densidad de las parcelas (pág. 36), en el que se clarifican las dudas expresadas.
4. Se deber justificar mejor la conclusión “no se observa ningún elemento constitutivo de desigualdad de género”, a la que se llega en el informe de evaluación de impacto de género.
Se modifican los puntos 3 y 4 del Informe de Impacto de Género para ampliar la justificación de la inexistencia de impacto negativo de género.
Se adjunta el citado Informe de Impacto de Género como Anexo 20 que sustituye al preexistente.
5. Se deben actualizar los valores de referencia a los precios de mercado actuales, para el cálculo de las plusvalías y de las cesiones generadas por los incrementos de edificabilidad.
Se modifica el segundo párrafo del epígrafe «Ingresos totales» del apartado 3.5. (pág. 52).

6. El incremento de edificabilidad que se debe valorar es el que se genera entre los 0,28 m²/m² vigentes y los 1,30 m²/m² propuestos.

Se modifica el apartado 1.1.3. (pág. 17).

7. Se debe atender al artículo 25.5 (sic) de la normativa del 2º PMM de Corralejo en cuanto al cómputo de las plantas bajo rasante “a los efectos del cálculo de la edificabilidad máxima, así como del abono de las plusvalías y cumplimiento de los deberes”.

Entendiendo que se refería al artículo 21.5. y 21.6. de la citada normativa, se añaden los puntos «b) Cálculo de la edificabilidad respecto a elementos bajo rasante» y «c) Materialización de la edificabilidad derivada de los incrementos» al artículo 3.1.5. de las nuevas ordenanzas propuestas (pág. 42).

8. El documento debe contar con un análisis de la integración paisajística, así como con un resumen ejecutivo, en los términos de los artículos 140.3 de la LSENPC y del artículo 25.3 del TRLSURU, respectivamente.

Se acompañan a este documento los solicitados análisis de la integración paisajística y resumen ejecutivo.

En otro orden de cosas, se elimina el último párrafo del «Preámbulo», actualizándose el mismo con los hitos ocurridos desde la aprobación del inicio del procedimiento por el órgano sustantivo (pág. 8).

También se actualiza la relación de propietarios del punto 1.10. (pág. 39).

Fe de erratas.

En los cuadros «Límite de 500 hab/ha o de 15.000m² turísticos/ha por los que según el art. 139. c de la LSENPC no sería posible aumento de edificabilidad» y «Límite de 400 hab/ha o de 12.000m² turísticos/ha por los que según el art. 139. c de la LSENPC no sería posible aumento de edificabilidad» (pág. 35), cuando se refiere a la RC-01, se consignaban 152 plazas y 76 habitaciones cuando debía aparecer 150 plazas y 75 habitaciones. También en el total de plazas para el polígono P-7 se indicaban 736 cuando debía aparecer 734.

PREÁMBULO.

Al objeto de cumplir con lo determinado por el informe 2 de junio de 2021, [de la Oficina de Consulta Jurídica sobre Ordenación del Territorio y Urbanismo de Canarias](#), como se indica más adelante, se ha desistido el 2 de julio de 2021, Registro de Entrada 2021-E-RE-274, del procedimiento de Modificación Menor del Plan Parcial Corralejo Playa para la RC01, expediente URB1066/2018 del Ayuntamiento de La Oliva, y se inicia nueva tramitación de Modificación Menor de Normas Subsidiarias. El contenido y el fondo de la Modificación Menor y proyecto propuestos es idéntico al anterior, sustituyendo únicamente el instrumento de ordenación modificado y subsanando los puntos señalados por las administraciones anteriormente. Por todo ello se indican, a continuación, los hitos acaecidos que afectaron a la tramitación del Borrador para la Modificación Menor (BMM):

El 11 de julio de 2018, se presentó ante el Ayuntamiento de La Oliva solicitud de Modificación Menor del Plan Parcial Corralejo Playa, así como documento para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la parcela RC01.

Ver [Anexo 1](#) en la página 85 del presente documento.

Entre septiembre y octubre de 2018, se presentaron por registro declaraciones de conformidad con la solicitud, por la totalidad de los propietarios de la parcela y en cumplimiento de lo establecido por la Ley. Nos remitimos a los archivos municipales.

El 20 de noviembre de 2018, desde la Secretaría del Ayuntamiento de La Oliva, como órgano sustantivo, se emite informe en el que se declara que [estamos ante una modificación menor del Plan Parcial](#), por lo que se da inicio del procedimiento, previo paso por la Junta de Gobierno local.

Ese mismo día, el departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de La Oliva [emite informe favorable](#) en el que declara procedente someter a consideración de la Junta de Gobierno Local, el acuerdo de inicio del procedimiento de la Modificación Menor, todo ello con un cronograma aproximado para la consecución del objetivo planteado de diez meses.

Ver [Anexos 2 y 3](#), respectivamente, en las páginas 88 y 96 del presente documento.

A principios de diciembre de 2018, se nos notifica que la Junta de Gobierno local, de acuerdo a los informes técnicos citados, [acuerda el inicio de procedimiento de la Modificación Menor del Plan Parcial, así como de la Evaluación Ambiental Estratégica](#).

Ver [Anexo 4](#) en la página 108 del presente documento.

El 11 de febrero de 2019, mediante acta número [004/2019](#), el Servicio de Planificación Comercial del Gobierno de Canarias nos requiere para que informemos si el conjunto de establecimientos comerciales situados en el recinto, están vinculados entre sí por una planificación, gestión, promoción y administración común de carácter empresarial, de conformidad con el [artículo 42.1 del Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial](#). A lo que se contesta en el mismo día, indicando que NO tienen mayor vinculación entre sí que pertenecer a una comunidad de propietarios.

Véase [Anexo 5](#), en página 109 del presente.

Realizadas las consultas interadministrativas correspondientes, el 25 de febrero de 2019, el Ayuntamiento recibe informe de la Viceconsejería de Infraestructuras y Transportes del Gobierno de Canarias, con registro de entrada 2019/3099, y referencia [IU-07/18](#). En el mismo se informa **FAVORABLEMENTE** a la modificación menor, en cuanto a las competencias de carreteras de interés regional. Nótese que en dicho informe se señala un error, ya que por parte del Ayuntamiento. se había remitido expediente de otra Parcela del Plan Parcial, sin relación con la que nos ocupa, y que posteriormente fue corregido.

Véase el informe como [Anexo 6](#), página 113 de este documento.

El 11 de marzo de 2019, en el Ayuntamiento de La Oliva se recibe de la Demarcación de Costas de Canarias, perteneciente al Ministerio para la Transición Ecológica, informe en el que, entre otras cuestiones, se indica que se deberá incorporar al documento que se vaya a aprobar definitivamente, plano de la parcela objeto de la Modificación Menor, que refleje la línea de deslinde [DES01/06/35/008](#), así como su [zona de influencia](#). Añadiendo que si el área de actuación estuviera dentro de dicha zona de influencia, se deberá tener en cuenta lo establecido en el [art. 30 de la Ley de Costas](#).

Se acompaña el informe como [Anexo 7](#), página 117 de este documento.

En este punto, es importante destacar que el presente documento incluye en su apartado 4.1.2, página 75, los planos requeridos, donde se reflejan con exactitud las líneas de deslinde marítimo-terrestre, la línea de servidumbre y la línea delimitadora de la zona de influencia de Costas. Incidir desde ya, que según dichos planos ([fuente IDE Canarias-GRAFCAN-Gobierno de Canarias](#)), la parcela RC-01, **NO se encuentra afectada por la zona de influencia por encontrarse fuera de ella, y por lo tanto NO le es de aplicación el art. 30 de la Ley de Costas a la presente Modificación Menor (MM)**.

El 8 de mayo de 2019, el Cabildo de Fuerteventura, a través de su departamento de Ordenación del Territorio, emite informe, con referencia [2019/00002419Y](#), a petición del órgano sustantivo, en el que indica que se debe complementar y justificar convenientemente la valoración de la “cesión”, y que revisado el Borrador de la Modificación Menor aportado, la **Modificación Menor parece cumplir** con lo establecido en la [Ley del Suelo](#). Indicar que en la presente MM se complementa y justifica la “cesión”.

Véase el informe como [Anexo 8](#), página 120 de este documento y, para mayor abundancia, el punto 3 del presente documento.

La Comisión Insular de Evaluación Ambiental de Planes y Programas del Cabildo de Fuerteventura publica en el Boletín Oficial de Canarias (BOC), el 9 de septiembre de 2019, la apertura del periodo de información pública del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Puntual del Plan Parcial Corralejo Playa, Parcela RC01, Polígono 7 en el término Municipal de La Oliva. Mismo anuncio se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas (BOLP) el 23 de octubre de 2019.

Ver [Anexos 9 y 10](#), respectivamente, en las páginas 123 y 124 del presente documento.

Se emite informe por parte del Servicio de Patrimonio Cultural del Cabildo de Fuerteventura, en el que se indica que **NO existe ningún Bien de Interés Cultural (BIC)**, ni figura en el citado Servicio, expediente incoado.

Véase informe referenciado 2019-00024541C en el [Anexo 11](#) del presente documento, página 125.

Del mismo modo, el 16 de octubre de 2019, la Delegación de Economía y Hacienda en Canarias del Ministerio de Hacienda, informa que [ningún Bien del Estado se encuentra afectado](#) por la modificación.

Ver el [Anexo 12](#) al presente documento en la página 126.

La Consejería de Medio Ambiente del Cabildo de Fuerteventura emite informe [2019/00032312V](#), el 10 de diciembre de 2019, donde se realizan una serie de observaciones, a las que se da cumplida respuesta en el Documento Ambiental Estratégico (DAE), que acompaña al presente documento.

Para consultar el informe, véase [Anexo 13](#) del presente documento en la página 127.

El 23 de octubre de 2019, la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, emite informe indicando que [la parcela RC-01, en Corralejo, no está incluida en los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas](#) de las instalaciones aeronáuticas civiles. Además indica que [no tiene sugerencias propuestas o consideraciones a realizar](#).

Ver [Anexo 14](#) en la página 132 del presente documento.

La Consejería de Ordenación del Territorio del Cabildo de Fuerteventura, emite informe [2019-00002419Y](#), donde informa que [NO afecta a lo dispuesto en el Planeamiento Insular](#), el 21 de octubre de 2019.

Véase [Anexo 15](#), página 134 de este documento.

El 12 de diciembre de 2019, se emiten [Informe Ambiental](#) e [Informe Técnico-Jurídico](#) por Gesplan a solicitud del Director General de Planificación Territorial, Transición Ecológica y Aguas, correspondientes al expediente 2018/31178, en base a la asistencia técnica que presta Gesplan a la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad.

En los citados informes se indicaban una serie de comentarios a los cuales se les da respuesta tanto en el DAE que se adjuntaba como en el presente documento.

Se incorporan los informes ambiental y técnico jurídico como [Anexos 16 y 17](#), respectivamente, al presente documento, páginas 136 y 153.

El 20 de enero de 2020, el Cabildo de Fuerteventura, a través de la Comisión Insular de Evaluación Ambiental de Planes y Programas, emite Informe Ambiental Estratégico de la Parcela RC-01, como órgano competente al efecto de la evaluación ambiental, concluye:

*“**Primero.** Informar que [procede la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor del Plan Parcial Corralejo Playa Parcela RC- 01 Polígono 7](#), al concurrir las circunstancias previstas en el artículo 6,2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y del artículo 165.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.*

Segundo. A tenor de lo establecido en el [artículo 31 de la referida Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental](#) se considera procedente la formulación del siguiente:

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN PARCIAL CORRALEJO-PLAYA PARCELA RC-01 POLÍGONO

[...] De ellos, el informe remitido por la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Política Territorial y el del Área de Medio Ambiente del Cabildo de Fuerteventura hacen referencia a cuestiones de contenido ambiental.

Se advierte que dicho informe, en el apartado 5, conclusiones, expone lo siguiente:

1. Respecto al objeto de la Modificación, sin entrar en considerar la viabilidad de dicho objetivo, en tanto en cuanto entra en la esfera urbanística de competencia municipal, se considera un error que invalida el trámite iniciado, dar curso a la misma a través de una Modificación del Plan Parcial, omitiendo, que la parcela RC-01 deviene de la aprobación del primer Plan de Modernización.

No obstante, las funciones del órgano ambiental de planes y programas, son las que se ciñen en materia ambiental. Conclusiones: Una vez analizados los criterios del [Anexo V de la Ley 21/2013](#) y a efectos de su [artículo 31](#) **se concluye la previsible ausencia de efectos ambientales significativos como consecuencia de las determinaciones propuestas en la Modificación Menor del Plan Parcial Corralejo Playa para la reordenación de la Parcela RC-01, Polígono 7**".

El 14 de febrero de 2020, el BOLP publica anuncio en el que se incorpora el anterior informe del Órgano Medioambiental del Cabildo de Fuerteventura.

Véanse publicación e informe en el [Anexo 18](#) del presente documento, página 166.

Entendiéndose que desde el 14 de febrero de 2020, se había cumplido el trámite medioambiental y, por tanto, correspondía continuar con la tramitación urbanística, el 21 de febrero de 2020, se informa al Ayuntamiento de La Oliva, como órgano sustantivo de este procedimiento, de la publicación en el BOLP del informe ambiental y se solicitaba la Aprobación Inicial de la Modificación Menor.

Ver escrito presentado por registro municipal como [Anexo 19](#) al presente documento, página 170.

Con el fin de cumplimentar el expediente relativo a la Modificación Menor que se viene comentando en este preámbulo, el 19 de junio de 2020, se presenta ante el Ayuntamiento de La Oliva, con número de registro 2020/7214, Informe de Impacto de Género (IIG), en el que **NO se aprecia Impacto por razón de género** en la actuación sobre dicha parcela.

Dicho IIG se aporta al presente documento en su página 173, como [Anexo 20](#) al presente documento. Actualizado el 31 de marzo de 2023.

El 23 de julio de 2020, se publica en el BOC la "[Orden de 9 de julio de 2020, por la que se resuelve el concurso público convocado mediante Orden de 2 de abril de 2019, del Consejero de Presidencia, Justicia e Igualdad, para la adjudicación de una autorización de instalación de un casino de juego en el municipio de La Oliva, isla de Fuerteventura](#)".

Véase [Anexo 21](#), página 182 del presente documento.

Nótese que dicho casino tiene ubicación en la parcela RC-01 que pretendemos modificar urbanísticamente. El edificio donde va el casino ya se encuentra construido en la RC-01, conforme a la actual legislación vigente, pero la presente Modificación Menor tiene entre sus objetivos teleológicos el dotar de un entorno mejorado y

moderno, entre otras cuestiones, a dicha actuación. Parece razonable tratar de lograr que la única licencia de casino del norte de la isla tenga el mejor entorno posible.

No nos queda otra opción que señalar en este punto que la demora sufrida en la tramitación de la modificación de la parcela RC-01, recuérdese que había una estimación inicial de unos 10 meses de duración total y hemos llegado a los 3 años sin un resultado positivo, hace que no podamos estar cumpliendo compromisos en relación a esta implantación de un establecimiento de tanto interés por el importante volumen de ingresos para las arcas municipales, que generará por la vía de impuestos, por la mejora urbanística del entorno, así como por la gran creación de empleo que supone.

Ante las dudas surgidas respecto a la idoneidad del instrumento de planificación que se debía proceder a modificar, el Ayuntamiento de La Oliva emite consulta a la Oficina de Consulta Jurídica sobre Ordenación del Territorio y Urbanismo de Canarias, el 28 de julio de 2020. Nótese que dicha consulta, ha sido contestada con fecha de 22 de junio de 2021, casi un año después, según se indica más adelante.

Véase la consulta efectuada como [Anexo 22](#), página 205 del presente documento.

El 2 de octubre de 2020, se presentó por registro, con número de entrada [2020/13263](#), escrito en Ayuntamiento de La Oliva en el cual se solicitaba que, habiéndose producido el vencimiento de todos los plazos sin haberse notificado resolución expresa y entendiéndose que se había producido la aprobación inicial por silencio administrativo, se certificase en el plazo máximo de 15 días, de acuerdo al artículo [24.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas](#), la APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR DE LA PARCELA RC-01. Solicitándose así mismo, que se expusiera a información pública por un mes en el BOC y un periódico de mayor difusión, todo ello por ser ajustado a derecho urbanístico. Nótese que no se ha recibido respuesta al citado requerimiento.

En el [Anexo 23](#), página 210 del presente documento, puede consultarse la petición efectuada.

El 4 de diciembre de 2020, mediante escrito con registro de entrada [2020/18733](#), se comunica al Ayuntamiento de La Oliva, previo a su publicación, la intención de la promotora de la Modificación Menor de proceder a publicar la Aprobación Inicial de la Modificación Menor por silencio administrativo positivo. Al igual que en el punto anterior, no se ha recibido respuesta a la citada comunicación.

Ver [Anexo 24](#), página 218 del presente documento.

En aplicación de lo dispuesto en el [artículo 147.4 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias \(LSENPC\)](#), el 9 de diciembre de 2020, se presentaron sendos escritos ante el Servicio de Publicaciones responsable del BOC y BOLP, registros de entrada [APJS/92173/2020](#) y [APJS/92183/2020](#), en los que se solicita la publicación del anuncio de la Aprobación Inicial de la MM por silencio administrativo positivo, junto con la argumentación jurídica necesaria que justifica dicha publicación. Nótese que no se ha recibido comunicación alguna en relación a este asunto.

Véase [Anexo 25](#), página 225.

La consulta efectuada por el Ayuntamiento de La Oliva en fecha 28 de julio de 2020, como se indicó con anterioridad, vino a recibir respuesta con fecha de 22 de junio de 2021, ello en ejercicio de la función consultiva establecida en el [artículo 24.1 de la LSENPC](#) y [artículo 2.1 a\) del Reglamento de Organización y](#)

Funcionamiento de la Oficina de Consulta Jurídica sobre Ordenación del Territorio y Urbanismo de Canarias, aprobado por el [Decreto 26/2019](#), indicándose como respuesta las siguientes conclusiones:

“Primera.- El núcleo de Corralejo se considera área de renovación urbana, a efectos tanto de la ordenación insular y general como de la declaración de áreas a renovar y de la formulación de programas de desarrollo de actuaciones ejemplares de rehabilitación, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

Segunda.- Al considerarse Área de renovación urbana, las actuaciones para su desarrollo podrán incluirse en el planeamiento general o, en su caso, en los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad regulados, de conformidad con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

Por lo tanto, la introducción de las determinaciones de ordenación incluidas en la Modificación Menor del Plan Parcial Corralejo Playa para la reordenación de la parcela denominada RC-01 según el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo, se deben realizar mediante la alteración de las determinaciones de ordenación del instrumento de ordenación general (Normas Subsidiarias de Planeamiento) o del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad Turística”.

Véase el citado informe sobre la consulta jurídica en el [Anexo 26](#), página 240 de este documento.

Por todo lo anterior, el promotor ha optado por desistir del anterior procedimiento en fecha 2 de julio de 2021, e iniciar de nuevo el camino a través de la [Modificación Menor de las Normas Subsidiarias de La Oliva en relación al Polígono P-7 del Plan Parcial Corralejo Playa \(SAU PA-1\), denominado parcela RC-01 según el Plan de Modernización Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo, en Corralejo. La Oliva, Fuerteventura](#), subsanando de este modo lo indicado en los informes anteriores.

Ver [Anexo 27](#) en la página 252 del presente documento.

El 2 de julio de 2021 se procede, nuevamente, a solicitar al órgano sustantivo, en este caso el Ayuntamiento de La Oliva, que se inicie el proceso de tramitación de la citada modificación menor.

Véase [Anexo 28](#) en la página 255 del presente documento.

Se procede, por parte del pleno del Ayuntamiento de la Oliva, en fecha 5 de noviembre de 2021, a la aprobación de inicio del procedimiento para la modificación menor que nos ocupa.

Véase [Anexo 29](#) en la página 258 del presente documento.

El 29 de julio de 2022, el Órgano Medioambiental del Cabildo de Fuerteventura, emite [informe favorable sobre la evaluación estratégica simplificada de la «Modificación Menor de las NNSS de la Oliva \(PARC RC-01-POLIG7-SAU PA-1 Corralejo Playa\) al no preverse efectos significativos sobre el medio ambiente»](#). Este informe se publica en el Boletín oficial de la provincia de Las Palmas número 101, de fecha 22 de agosto de 2022.

Se incluye la citada publicación como [Anexo 30](#) al presente documento, en su página 261.

El pleno del Ayuntamiento de la Oliva adopta la decisión de proceder a la aprobación inicial de esta modificación menor el 29 de septiembre 2022. Procediéndose a continuación a las preceptivas publicaciones y consultas interadministrativas.

Se aportan la publicación en el Boletín Oficial de Canarias, de fecha 17 octubre de 2022 y la publicación en el diario Canarias 7, de fecha de fecha 24 octubre de 2022, del anuncio de inicio del periodo de información pública de la aprobación inicial adoptada plenariamente.

Ver [Anexo 31](#) al presente documento, en su página 271.

El 31 de marzo de 2023 se recibe del órgano sustantivo acuerdo de la Comisión Autonómica de Informe Único, celebrada el 16 de marzo de 2023, en el que se indica la necesidad de subsanar previo a la aprobación definitiva una serie de pequeñas cuestiones.

Ver [Anexo 32](#) en la página 274 del presente documento.

1. MEMORIA.

1.1. Antecedentes urbanísticos de la parcela RC-01.

La parcela RC-01 para la que se propone la Modificación Menor, **se encuentra en Suelo Urbano Consolidado**, plenamente urbanizado desde los primeros años noventa del siglo pasado, estando la parcela que nos ocupa construida y en uso al menos desde el año 1.989, por lo que dispone de todos los servicios y se encuentra en pleno funcionamiento. Da frente a la Avenida Nuestra Señora del Carmen y trae causa de la que se encuentra ubicada en la macroparcela denominada originariamente como **polígono P-7**, de 47.222,37m² de superficie del originario Plan Parcial Corralejo-Playa (PPCP) aprobado definitivamente el 29 de mayo de 1969 y revisado el 1 de junio de 1988, que desarrolla el **SAU PA-1 (Corralejo Playa)**, actualmente incluido en el **Cuadro II de las Normas Subsidiarias Municipales** (NNSS), aprobadas posteriormente el 29 de julio de 1999 y 9 de marzo de 2000, como Suelo Apto Para Urbanizar (SAU PA-1), con Plan Parcial aprobado y ya, hoy día, totalmente urbanizado y consolidado.

El PPCP, fue aprobado definitivamente por la comisión provincial de urbanismo de Las Palmas con fecha 29 de mayo de 1969. El 25 de marzo de 2015 se publica en el BOP, la ordenanza de revisión del PPCP de enero de 1987, y el 22 de enero de 2016, se publica la revisión del Plan parcial de ordenación y expansión de Corralejo Playa aprobada por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (CUMAC) con fecha 1 de junio de 1988.

El 9 de julio de 2008 se publica en el BOLD de Las Palmas, anuncio del Ayuntamiento de La Oliva en el que se recoge la aprobación definitiva, del acuerdo de 11 de mayo de 1.994, por parte de la la CUMAC, de una "Modificación Puntual del Plan Parcial Corralejo Playa (PPCP)" en la que de facto se recalificaba como uso comercial a TODOS los polígonos colindantes con la Avenida de Nuestra Señora del Carmen, **menos al Polígono P-7, donde se encuentra la subparcela RC-01** que nos ocupa.

Las NNSS de La Oliva, fueron aprobadas definitivamente mediante acuerdo de la COTMAC de fecha 23 de mayo de 2000, completando los anteriores acuerdos de aprobación definitiva parcial adoptados por la COTMAC en sesiones celebradas con fecha 29 de julio de 1999 y 9 de marzo del 2000, y su normativa se publicó en el BOLD número 156 de 19 de diciembre de 2000.

El **artículo 2.1.3 de las NNSS** distribuye el Suelo Apto para Urbanizar entre los que cuentan con planes parciales o especiales aprobados (no descalificados en función de su vigencia), los denomina SAU-AP y los incluye en el cuadro III.

En dichas NN.SS., entre los planes parciales incluidos en el SAU-PA, en núcleos turísticos y residenciales, se encuentra el Plan Parcial Corralejo Playa.

Así el **artículo 1.1.12 a) de las NNSS** define el suelo apto para la urbanización con planeamiento parcial en vigor, como aquel al que las NNSS reconocen su aptitud para su incorporación al proceso de urbanización con el planeamiento de que dispone, pero estima necesaria su adaptación a las directrices generales que dimana de las NNSS ya sea en ámbito, ya sea en ordenación o ejecución.

1.1.1. Ordenación originaria del Polígono P-7.

El Polígono P-7 del PPCP, calificado como Residencial Extensivo, siendo los parámetros urbanísticos iniciales de aplicación los siguientes:

Edificabilidad: 0,28 m²/m²

Ocupación máxima de parcela: 30%

Número máximo de plantas: 2

Parcela mínima: 400 m²

Separación a linderos de todos los planos de fachada: Será como mínimo la altura de la edificación en cada punto. No se permitirá ningún voladizo fuera de la línea de separación de linderos. En la zona de conjunción del Plan con el Parque Natural de las Dunas de Corralejo, deberá observarse un retranqueo de 10 m.

Altura máxima de la edificación: 8 m.

Tipo de edificación: Aislada en el interior de la parcela.

Uso autorizado: Residencial en todos sus tipos, excluyéndose las modalidades de hoteles y apartoteles. En planta baja, sótano o semisótano, se permitirá, como uso compatible con el residencial, el uso Comercial para actividades que no estén calificadas como insalubres, nocivas y peligrosas, siendo el grado de permisibilidad del uso comercial del 15% como máximo, de la edificabilidad total del Polígono.

Cerramiento de parcela: El cerramiento de las parcelas, si se pretende, se realizará con muros no más altos de 1,20 m, en los lindes con los espacios públicos. En la zona de barlovento de las parcelas, y a modo de cortavientos, se pueden disponer sobre aquel, elementos diáfanos hasta una altura total máxima de 2,60 m.

Rasantes: Por rasante de la edificación se tomará la cota del bordillo en el punto medio del frente de parcela. En el caso de parcelas en las que se realice la construcción escalonada, solo podrá sobresalir sobre la rasante, tomando esta en el punto indicado en el párrafo anterior, el número de plantas indicado en la ordenanza particular de la zona, de tal manera que , cualquier vertical, atravesará a la edificación en el número de plantas igual o menor que la permitida por la ordenanza particular de la zona hasta la cota de referencia.

Otros: Se exceptúan de la superficie edificada por planta, los cuartos de basuras, contadores y otros análogos que son de instalación obligada para el uso principal a que se destine el edificio.

Las terrazas que estén cerradas por tres de sus lados, y para conseguirlo, se hayan utilizado cerramientos ajenos a los parámetros exteriores del edificio, computarán el 50% de la superficie. Si además, están cubiertos por elementos no diáfanos, computarán el 100%, aunque los tres lados sean parámetros propios del edificio.

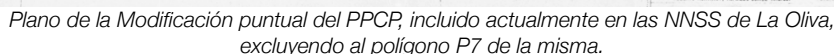
Las terrazas que estén cerradas por dos de sus lados solamente, no computarán, salvo que estén cubiertos por elementos no diáfanos, en cuyo caso computarán el 25%.

No se considerarán cerrados aquellos lados cuyo cerramiento no sobrepase los 0,75 m de altura.

Un aparcamiento por cada 5 plazas.

1.1.2. Modificación Puntual del Plan Parcial Corralejo Playa en la Avenida Virgen del Carmen.

El 9 de julio de 2008 se publica en el BOP de Las Palmas, anuncio del Ayuntamiento de La Oliva en el que se recoge la aprobación definitiva, el 11 de mayo de 1.994, por parte de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, de una “modificación puntual del Plan Parcial Corralejo Playa” en la que de facto se

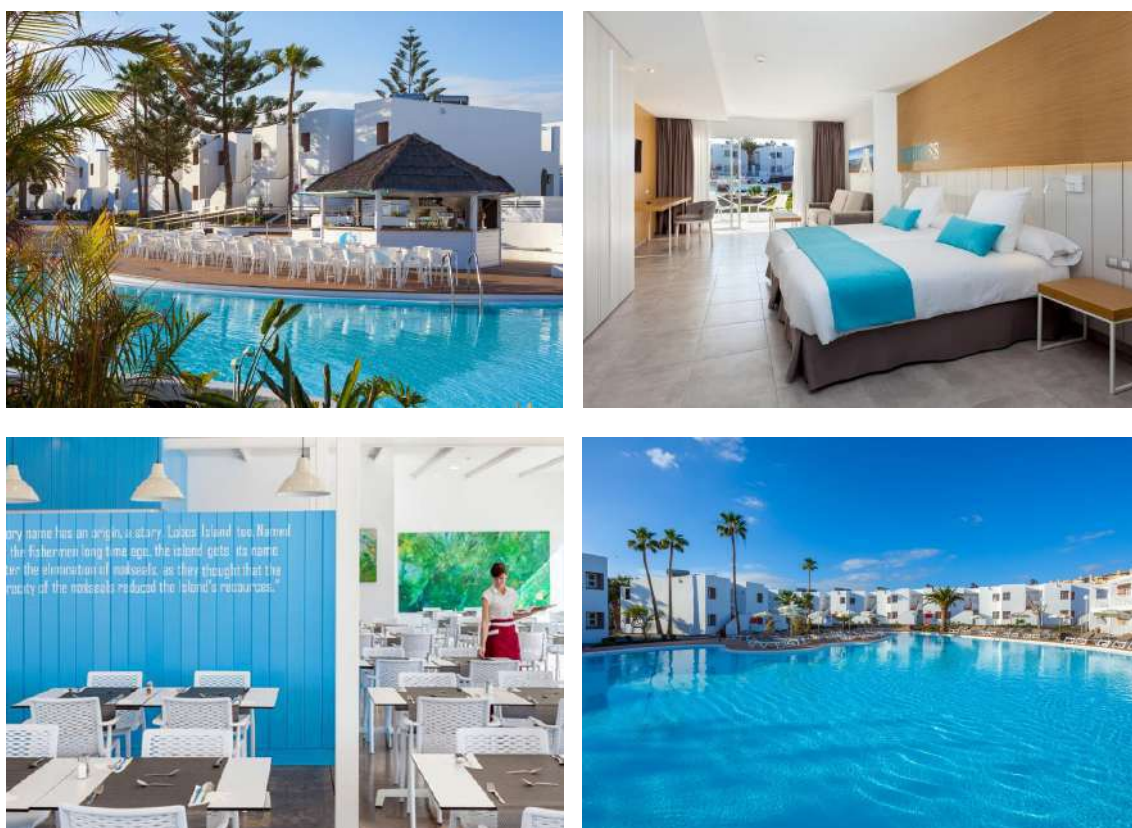


El PMMIC-1, sustituye en el ámbito territorial de su aplicación en todo aquello que lo contradiga, a las determinaciones contenidas en el planeamiento vigente, y legitima todos los actos de ejecución y usos del suelo que sean conformes a la ordenación que se establece. Su vigencia es indefinida sin perjuicio de que sus determinaciones se incorporen a los instrumentos de planeamiento urbanístico municipal en el momento de revisión o modificación de los mismos.

El PMMIC-1, incluye en las áreas de oportunidad sobre suelo privado, la rehabilitación comercial de la actuación RC-01 con un uso característico terciario y compatible el de equipamiento complementario, para el que se propone la sustitución de parte de los apartamentos Lobos Bahía Club, ubicados en la Avenida Nuestra Señora del Carmen s/n, por oferta turística complementaria.

Para la parcela RC-01 se fijó un aumento de edificabilidad, pasando de $0,28\text{m}^2/\text{m}^2$ a $0,44\text{m}^2/\text{m}^2$, por lo que el incremento de edificabilidad máximo que se plantea en la modificación menor que se pretende, es el que se produciría entre los $0,44\text{m}^2/\text{m}^2$ confirmados por el PMMIC-1 y los $1,30\text{m}^2/\text{m}^2$ previstos en el PMMIC-2.

A este efecto, se aporta como [Anexo 33](#) a este escrito el cálculo de la plusvalía del incremento de edificabilidad ($0,28\text{m}^2/\text{m}^2$ a $0,44\text{m}^2/\text{m}^2$), emitido por el Ayuntamiento de La Oliva el 11 de enero de 2013 y, como [Anexos 34](#), [35](#), y [36](#), respectivamente, las cartas de pago correspondientes a la licencia de construcción y a la plusvalía generada, la orden de pago, así como la confirmación del pago efectuado .



Imágenes del hotel una vez rehabilitado.

2º) En desarrollo de aquellas directrices de este PMMIC-1, consta suscrito Convenio Urbanístico, de 13 de septiembre de 2.011, entre el Ilmo. Ayuntamiento de La Oliva y la entidad mercantil Lobos Bahía Club S.A., de conformidad con el PMMIC-1 de Corralejo, en el que se estipula, entre otros, la Rehabilitación del complejo denominado Lobos Bahía Club (RT-01).

Dicho complejo, fue finalmente rehabilitado pasando de Conjunto Turístico de Apartamentos de 3 estrellas, con 308 unidades alojativas y 960 plazas alojativas, a un Hotel de 4 estrellas de 288 habitaciones y 584 plazas.

Las plazas autorizadas, las materializadas y las obtenidas por los incentivos de la [Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo](#) tras la rehabilitación del complejo turístico, son las siguientes:

Plazas autorizadas inicialmente	Plazas usadas actualmente	Plazas eliminadas	Plazas por incentivos disponibles
960	584	376	480

Luego, actualmente se encuentran en uso, únicamente 584 de las 960 plazas autorizadas inicialmente y por lo tanto, se ha reducido en 376 plazas la población de la parcela. La sociedad dispone de 480 plazas obtenidas por los incentivos a la Rehabilitación, darían un total de 1.064 (584+480) posibles plazas finales a materializar. Sin embargo, con la modificación menor planteada, al ser alojamiento únicamente la segunda planta de la RC-01, se consumirían unas 150 plazas, lo que sumado a las actuales darían 734 (584+150), y estarían por debajo de las 960 aprobadas inicialmente, [por lo que no se produciría incremento poblacional alguno, sino decremento.](#)

Véanse [Anexos 37, 38 y 39](#) en las páginas 284 a 290 del presente documento.

Concretando sobre el área de actuación denominada RC-01, que es la que nos ocupa, el PMMIC-1 asigna un incremento de edificabilidad aumentándolo de 0,28m²/m² a 0,44m²/m², de uso característico Terciario y uso compatible Equipamiento Complementario, con una ocupación del 44%, número máximo de plantas 1.

1.1.4. Ordenación de la Avenida Nuestra Señora del Carmen (PMMIC-2).

Posteriormente, el BOC número 136 del 15 de julio de 2015 publicó el [Decreto del Gobierno de Canarias 109/2015, de 22 de mayo](#), que aprobaba el “[Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo \(municipio de La Oliva, Fuerteventura\)](#)” (PMMIC-2).

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

El objetivo del PMMIC-2 para esa zona es recualificar la morfología del frente urbano, reforzando así su carácter de eje comercial. Por ello, el plan no opta por especializar la zona delimitada en turístico o residencial,

sino que plantea para el frente edificado, el comercial como uso característico y el turístico como uso compatible en la segunda planta, permitiendo el residencial solo en las parcelas en las que este uso se encuentra ya consolidado.

Este segundo plan de modernización establecía el [Area Homogénea de Recualificación del Frente Comercial \(AHRFC-1\)](#) del PMMIC-2, de todo el frente comercial de la Avenida Nuestra Señora del Carmen, pretende promover las acciones que contribuyan a mejorar la imagen del entorno urbano mediante la renovación y rehabilitación de los establecimientos comerciales existentes, así como la reconversión al uso comercial de las parcelas o frente de parcelas afectadas, homogeneizando la fachada y conseguir con ello un eje comercial de entidad en el núcleo. Para conseguirlo se eleva tanto la edificabilidad de las parcelas incluidas hasta alcanzar los 1,30 m²/m², como su coeficiente de ocupación hasta alcanzar el 70%.



AHRFC-1(rosa claro) y AHRFC-2 (rosa oscuro) del PMMIC-2.

Sin embargo se excluyeron las parcelas afectadas por el ámbito de actuación del PMMIC-1, como es el caso de las parcelas RC-01 y RT-01, rompiendo la línea de continuidad comercial prevista en fachada de la avenida Nuestra Señora del Carmen, vía principal y eje central de la localidad de Corralejo.

1.2. Objetivos de la nueva planificación propuesta: Oportunidad y Conveniencia.

El objetivo de la “[Modificación Menor de las Normas Subsidiarias de La Oliva](#)” es el cambio de ordenación del polígono P-7 del Plan Parcial Corralejo Playa (SAU PA-1), denominado [parcela RC-01 según el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo, en Corralejo, La Oliva, Fuerteventura](#).

Véase justificación legal de la presente MM de las NNSS ante la ausencia de Plan General de Ordenación en el municipio de La Oliva en el [Anexo 40](#) al presente documento (página 290).

La parcela RC-01 para la que se propone la Modificación Menor, se encuentra en Suelo Urbano Consolidado, plenamente urbanizado desde los primeros años noventa del siglo pasado, estando la parcela que nos ocupa

construida y en uso al menos desde el año 1.989, por lo que dispone de todos los servicios y se encuentra en pleno funcionamiento actualmente.

- 1º) Se desarrolla en una parcela de suelo urbano, consolidada por la urbanización y la edificación, construida desde 1990 y con licencia desde 1987, que cumple con todos los requisitos del [Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre](#) y de la [Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias](#).
- 2º) La parcela objeto de modificación está ubicada a su vez en un **entorno urbano, plenamente consolidado**, como es el centro del núcleo de Corralejo - La Oliva, tal y como establecen los art. 46 y 47 de la citada Ley 4/2017, alcanzó la clasificación de Suelo Urbano consolidado:

► [Artículo 46. Suelo urbano: definición.](#)

1. *El suelo urbano engloba los terrenos que, estando integrados legalmente o siendo susceptibles de integrarse en una trama o malla urbana, el planeamiento incluya en esta clase de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en aquellos alguna de las condiciones siguientes:*

a) Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, incluyendo fosas sépticas, y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir. En todo caso, el hecho de que el suelo sea colindante con los márgenes exteriores de las vías perimetrales de los núcleos urbanos, con las vías de comunicación de núcleos entre sí o con carreteras, no comportará, por sí mismo, la condición de suelo urbano, salvo que se trate de travesías a partir del primer cruce con calle urbana.

b) Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos tercios de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca.

2. *A los efectos de la presente ley se considera trama o malla urbana una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministros de los que puedan servirse esos terrenos, sin que se encuentren completamente desligados del entramado urbanístico ya existente.*

3. *Igualmente, se considerarán integradas legalmente en la trama o malla urbana aquellas construcciones, edificaciones y parcelas existentes en áreas consolidadas por la urbanización o la edificación que el planeamiento general asuma e incorpore a la ordenación.*

4. **Asimismo, son suelos urbanos los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones.**

5. *También es suelo urbano aquel que, aun no estando clasificado por el planeamiento, reúna los presupuestos y las condiciones a que se refieren los anteriores apartados.*

► [Artículo 47. Suelo urbano: categorías.](#)

1. *En el suelo urbano, el planeamiento establecerá todas o alguna de las siguientes categorías:*

a) Suelo urbano consolidado (SUICO), integrado por aquellos terrenos que, además de los servicios previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo anterior, cuenten con los

de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, en los términos precisados por el plan general.

b) Suelo urbano no consolidado (SUNCO), integrado por el restante suelo urbano.

2. El suelo urbano no consolidado puede ser ordenado por el planeamiento general o por el planeamiento de desarrollo.

3. En particular, el suelo urbano consolidado que se incluya en actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, así como en actuaciones de dotación, tendrá, a efectos de gestión, la consideración de suelo urbano no consolidado con las singularidades y particularidades que establece la ley.

- 3º) El [anexo](#) de la [Ley de Directrices de Ordenación del Turismo](#) aprobadas mediante [Ley 19/2003, de 14 de abril](#), incluía entre las áreas que se consideran como de renovación urbana la de Corralejo, en Fuerteventura.

Esta consideración se mantiene en la [Disposición Adicional Tercera de Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias](#), al incluir al núcleo de Corralejo como área de renovación urbana, a efectos tanto de la ordenación insular y general como de la declaración de áreas a renovar y de la formulación de programas de desarrollo de actuaciones ejemplares de rehabilitación.

Por ello, tanto por la inclusión de Corralejo en las áreas que se consideran como de renovación urbana a efectos tanto de la ordenación insular y general como de la declaración de áreas a renovar y de la formulación de programas de desarrollo de actuaciones ejemplares de rehabilitación, así como por el objeto de la propia Modificación Menor de la Parcela RC-01 que se plantea, a la reordenación que se propone le resultan aplicables las determinaciones que se derivan de la [Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias](#).

Esta Ley, en su [artículo 6](#), dispone que la renovación urbana de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias tendrá por objeto establecer las intervenciones públicas que resulten necesarias para inducir la regeneración de la ciudad turística conforme a un modelo sostenible y de calidad, y definirán las operaciones que impulsen la modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementaria, y la reactivación de la actividad económica.

A este respecto la Ley acota los instrumentos en los que se puede incluir las actuaciones, previendo en su [apartado 2](#) que las actuaciones de renovación urbana podrán incluirse en el planeamiento general o, en su caso, en los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad regulados en esta ley. A tal fin, el instrumento que determine las actuaciones de renovación deberá delimitar con precisión el área de intervención, que podrá ser continua o discontinua.

Por lo tanto estas actuaciones de reordenación de la parcela denominada RC-01 para el cumplimiento de los objetivos del [Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo](#), debe realizarse mediante la Modificación del instrumento de ordenación general del municipio, es decir, las Normas Subsidiarias de Planeamiento, pudiendo ser también una opción válida la Modificación del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad Turística.

Así, el [artículo 7 de la Ley relativo a los Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad](#) dispone que:

*“1. Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad son instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, estableciendo la ordenación completa de su área de intervención, con objeto de viabilizar la **renovación urbana** y edificatoria en los términos señalados en esta ley, sin posibilidad de clasificar o reclasificar suelo, si no existe acuerdo municipal previo que lo permita.”*

Las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbana, como es el caso de las obras de reurbanización acometidas por el Gobierno de Canarias a través de Gestur en el año 2012 en la Avenida Nuestra Señora del Carmen, donde se ubica la parcela objeto de la presente MM, tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística y edificatoria, conforme a lo regulado en la legislación básica, siéndoles de aplicación el régimen legal establecido a las actuaciones de urbanización, las actuaciones de dotación o las actuaciones edificatorias, según sea su objeto.

En la Ley se prevé el supuesto de que la actuación de renovación establecida en el planeamiento municipal o en un plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, se pretenda ejecutar en suelos urbanizables o urbanos no consolidados en proceso de gestión y ejecución, como es el presente caso, estableciendo que beneficios, cargas y obligaciones derivados de los convenios de renovación suscritos no alterarán los procesos de equidistribución, cesión y urbanización efectuados o, en su caso, no ultimados sobre tales suelos, que continuarán gestionándose y ejecutándose en sus mismos términos, sin perjuicio de las obligaciones que corresponda afrontar a los firmantes de los convenios de renovación con la administración actuante.

Por tanto, respecto a la Modificación Menor que nos ocupa, en cuanto instrumento de ordenación en vigor, en los términos anteriormente expuestos, se debe entender que el núcleo de Corralejo se considera área de renovación urbana, a efectos tanto de la ordenación insular y general como de la declaración de áreas a renovar y de la formulación de programas de desarrollo de actuaciones ejemplares de rehabilitación, de conformidad con lo establecido en la [Disposición Adicional Tercera de Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias](#).

Al considerarse Área de renovación urbana, las actuaciones para su desarrollo podrán incluirse en el planeamiento general o, en su caso, en los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad regulados, de conformidad con lo establecido en el [artículo 6 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias](#). Por lo tanto, la introducción de las determinaciones de ordenación incluidas en la Modificación Menor que nos ocupa, se podrían realizar mediante la alteración de las determinaciones de ordenación del instrumento de ordenación general (NNSS) o del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad Turística, **siendo la primera de ellas (NNSS) la opción escogida en este caso.**

- 4º) La modificación supone únicamente la adaptación al fin teleológico expresado en el diagnóstico emitido en la página 259 de la [Memoria del PMMIC-2](#), en relación a la Avenida Nuestra Señora del Carmen, de la que dice que la **“evolución normativa ha ocasionado un eje comercial con un escenario urbano difuso, desordenado y falta de identidad”**. Y teniendo en cuenta los objetivos que dicho PMMIC-2 se marca, para la citada avenida, en cuyo análisis la denomina [Áreas homogéneas para la reconversión del frente comercial \(AHRFC\)](#), manifestando en su página 238 que **“El objetivo del presente Plan para esa zona es recualificar la morfología del frente urbano, reforzando así su carácter de eje comercial. Por ello el plan no opta por especializar la zona delimitada en turístico o residencial, sino que plantea para el frente edificado el comercial como uso característico y el turístico como uso compatible en la segunda planta, permitiendo el residencial sólo en las parcelas en las que este uso se encuentra ya consolidado”**. También en la página 259 manifiesta que **“pretende promover las acciones que contribuyan a mejorar la imagen del entorno urbano mediante la renovación y rehabilitación de los establecimientos comerciales existentes, así como la reconversión al uso comercial de las parcelas o frentes de parcela afectadas, homogeneizando la fachada edificada y conseguir con ello un eje comercial de entidad en el núcleo”**.



Aspecto que presenta el frente comercial de la RC-01 en la actualidad.



Homogeneización de la fachada comercial pretendida por el PMMIC-2.

- 5º) La modificación supone un posible aumento de la edificabilidad en 7.186,31m² en normativa y de 5.060,39m² aproximadamente reales, en donde esta superficie **afecta únicamente a una parcela completamente antropizada**.
- 6º) No existe en la parcela ninguna figura de protección ambiental, ni ningún aspecto ambientalmente sensible, como se ha corroborado por el Órgano Medioambiental del Cabildo de Fuerteventura, en su informe favorable sobre la evaluación estratégica simplificada de esta modificación menor.

Por tanto, la modificación consiste en cambiar los parámetros de la Parcela Denominada RC-01 según el Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo, mediante la Modificación Menor de las NNSS, y por lo tanto del PPCP. Dicha modificación consiste principalmente en:

- Aumentar la edificabilidad equiparándola a la de las colindantes.
- Establecer el coeficiente de ocupación.
- Implementar los mismos criterios de edificación en dos plantas, y de aprovechamiento de las mismas que al resto del frente comercial en el que se encuentra, **adecuándose, en todo momento a las condiciones estéticas del Anexo de la normativa del PMMIC-2, en especial el artículo 1 de dicho anexo que establece las condiciones reguladoras de la estética exterior de las edificaciones del frente comercial de la avenida Nuestra Sra. del Carmen, como es el caso que nos ocupa.**

1.3. Justificación de la aplicación de la figura de la Modificación Menor.

A los objetivos señalados en el apartado anterior se le dará cauce, partiendo de la figura legal denominada “Modificación Menor”, que viene recogida en la **Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias**, en cuyos **artículos 164 y 165** determinan, taxativamente, qué se entiende por modificación menor, así como las causas de aplicación de la misma.

- **Artículo 164.- Causas de modificación menor.**
 1. *Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.*
 2. *Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes. No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.*
 3. *Cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.*
 4. *La incoación de un procedimiento de modificación sustancial no impide la tramitación de una modificación menor del instrumento de ordenación objeto de aquella.*

- [Artículo 165.2:](#)

“La modificación menor no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance. En el caso del planeamiento urbanístico, la iniciativa podrá ser elaborada y propuesta por cualquier sujeto público o privado”.

- [Artículo 165.3:](#)

“(…)las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.

Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes”.

La presente propuesta de modificación, expuesta anteriormente, no supone en ningún caso una **“reconsideración integral del modelo de ordenación establecido”** por las NNSS de La Oliva a través de la modificación puntual del PPCP de 9 de julio de 2008 y por el acuerdo del Gobierno de Canarias nº 109/2015, que aprobó el 2º Plan de Modernización y su área homogénea de recualificación del Frente Comercial. Cumple con los criterios de sostenibilidad, al no conllevar incremento poblacional ni de la superficie de suelo urbanizado (ver final apartado 1.7. en páginas 32 a 37), ni supone alteración de ninguno de los elementos considerados estructurales por el [artículo 163](#) de esta misma Ley.

Como se comentaba en el Preámbulo de este documento, el 11 de marzo de 2019, en el Ayuntamiento de La Oliva se recibió de la Demarcación de Costas de Canarias, perteneciente al Ministerio para la Transición Ecológica, informe en el que, entre otras cuestiones, se indica que se deberá incorporar al documento que se vaya a aprobar definitivamente, plano de la parcela objeto de la Modificación Menor, que refleje la línea de deslinde [DES01/06/35/008](#), así como su [zona de influencia](#). Añadiendo que si el área de actuación estuviera dentro de dicha zona de influencia, se deberá tener en cuenta lo establecido en el [art. 30 de la Ley de Costas](#).

En relación a esta cuestión es necesario resaltar que en el apartado 4.1.2, página 61 de este documento se incluyen los citados planos, donde se aprecian las líneas de deslinde marítimo-terrestre y la zona de influencia del área tomados del visor de [Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias \(IDE-Grafcan Canarias\)](#) del Gobierno de Canarias. A su vez, indicamos que según dichos planos tomados de organismo oficial, **la parcela RC-01 NO se encuentra afectada por la zona de influencia por encontrarse fuera de ella, y por lo tanto NO le es de aplicación el art. 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.**

En cualquier caso, y además de que la RC-01 se encuentra fuera de la Zona de Influencia, se cumpliría con lo estipulado por el [art. 30.1.b\) de la Ley de Costas](#), referido a la obligación de evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, ya que lo que se está pidiendo con esta Modificación Menor es una equiparación a las condiciones urbanísticas aprobadas por el PMMIC-2 de Corralejo, que obtuvo la aprobación de Costas, para parcelas similares en la misma avenida pero que en el caso de estas otras parcelas, **SÍ** se encuentran dentro de la Zona de Influencia del deslinde marítimo-terrestre. Y ello, insistimos, a pesar de no ser de aplicación a la RC-01 dicha limitación por encontrarse fuera de la Zona de Influencia. Véase apartado 4.1.2, página 61, para consulta gráfica sobre este punto.

Abundando aun más en esta cuestión, con el fin de despejar toda duda, se refleja a continuación extractos de la memoria del PMMIC-2 de Corralejo, referidos a las actuaciones aprobadas y con las que pretendemos equipararnos (AHRFC-1).

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

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

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

Véanse páginas 256 y 257 de la citada memoria del PMMIC-2 de Corralejo.

Continúa la memoria del PMMIC-2 de Corralejo en su página 259 indicando:

Áreas homogéneas para la reconversión del frente comercial.

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

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

a) AHRFC-1:

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

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

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

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

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

Debemos remarcar también extractos de las páginas 383 y 388 de dicha memoria.

La Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente ha emitido dos informes, el primero (REF: PLA01/15/35/0010) al documento sometido a información pública y consulta administrativa y el segundo (REF: PLA01/15/35/0010-PLA02/01) respecto a la documentación aportada a esa administración el 18 de mayo en donde se subsanaban las consideraciones expuestas en el citado primer informe. A

continuación se aportan las consideraciones vertidas en los distintos informes así como las subsanaciones que se han realizado en el documento.

[...] Una vez efectuados estos cambios se entiende que se ha dado cumplimiento al segundo informe emitido por la [Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar](#).

Para terminar con esta cuestión, indicar que **NO ESTÁ PREVISTA** la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre, por lo que no le es de aplicación lo previsto en el art. 30.2 de la Ley de Costas.

1.4. Normativa urbanística vigente.

La modificación menor propuesta se desarrolla sobre una parcela urbanizada de Corralejo, incluida dentro de las vigentes Normas Subsidiarias del municipio de La Oliva. Se realizará en cumplimiento de las normativas comunitarias, estatales y autonómicas vigentes, exponiendo a continuación el marco legal que da amparo al planeamiento y la legislación que le afecta:

Ordenación urbanística y territorial:

- Plan Parcial Corralejo-Playa, aprobado definitivamente por la otrora Comisión Provincial de Urbanismo el 29 de mayo de 1969 y cuya Revisión se aprobó definitivamente por la entonces Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (CUMAC) el 1 de junio 1988.
- Normas Subsidiarias de La Oliva, con aprobación definitiva, con reparos, por la CUMAC el 4 de julio de 1990 y su texto refundido el 8 de julio de 1991. El 29 de julio de 1999, la COTMAC ejecuta sentencia del TS declarando nuevo acuerdo de aprobación definitiva parcial y el 23 de mayo de 2000, la misma COTMAC, las aprueba definitivamente.
- “Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad turística de Corralejo (municipio de La Oliva, Fuerteventura)” (PMMIC-1), aprobado el 17 de febrero de 2012, con el Decreto 15/2012 del Gobierno de Canarias, BOC número 51 de fecha 13/03/2012. Este primer Plan de Modernización, el Polígono P-7, se reordena, dividiéndolo en dos subparcelas: una de Rehabilitación Turística "RT-01" y otra de Rehabilitación Comercial "RC-01".
- “Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo (municipio de La Oliva, Fuerteventura)” (PPMIC-2), aprobado por Decreto del Consejo de Gobierno de Canarias 109/2015, de 22 de mayo, publicado en el BOC número 136 del 15 de julio de 2015, donde se establece el Área Homogénea de Recualificación del Frente Comercial (AHRFC-1) a aplicar en la parcela RC-01.
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacio Protegido de Canarias.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Decreto 181/2018, de 26 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias

Prevención Ambiental:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

1.5. Encaje en el entorno.

Dado que lo que precisamente se pretende es equiparar las condiciones urbanísticas de la parcela RC-01 a las existentes en su entorno, más concretamente a todas las del frente comercial de la Avda. Ntra. Sra. del Carmen, es la propia modificación propuesta la que adaptaría a una situación de descoordinación y de deshomogeneización que deriva de la “modificación puntual del PPCP” publicada en el BOP de Las Palmas el 9 de julio de 2008. Igualándose también las diferencias de aprovechamiento respecto a otras parcelas ordenadas por el PMMIC-1 y PMMIC-2.



Parcelas dentro del ámbito Área Homogénea de Recualificación del Frente Comercial-1 del PMMIC-2.

Parcelas dentro del ámbito Área Homogénea de Recualificación del Frente Comercial-2 del PMMIC-2.

Parcelas dentro del PMMIC-1 pero con parámetros de usos y plantas del Área Homogénea de Recualificación del Frente Comercial-1 del PMMIC-2.

Parcela que nos ocupa, con parámetros de edificabilidad, ocupación y plantas inferiores al resto de las de la calle.

Entorno de la RC-01 por usos y aprovechamientos.

1.6. Desarrollo de las alternativas.

En esta modificación de normas se pueden considerar tres alternativas:

1.6.1. Alternativa 0, o de no Modificación: PMMIC-1 vigente.

La Parcela RC-01 viene regulada dentro del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo, en las páginas 12 y 13 del Tomo II (Normativa Fichero Urbanístico).

En concreto para ese ámbito se establece que:

Condiciones particulares de la edificación.

- Uso característico: Terciario.
- Uso compatible: Equipamiento complementario.

- Edificabilidad: Resultante de aplicar parámetros de la edificación.
- Coeficiente de ocupación: 44%
- Número de plantas sobre rasante: 1
- Altura máxima sobre rasante: 5 metros.
- Construcciones sobre la altura máxima permitida: Se permitirán solo las instalaciones que por su funcionalidad tengan que ubicarse expresamente en la cubierta. Deberán tener una altura máxima de 2,50m. En cualquier caso su separación con respecto a la línea de fachada no será inferior a la altura de dicha instalación.

Posición de la edificación.

- Retranqueos: Será como mínimo de 4 metros hasta la línea de fachada de la Avenida Nuestra Señora del Carmen, al resto de calles será como mínimo la altura de la edificación en cada punto. La edificación se podrá adosar al lindero trasero. No se permitirá ningún voladizo fuera de la línea de separación de linderos.

Condiciones de composición e integración en la morfología urbana.

- Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio relacionando el edificio y la naturaleza. Paisaje de contrastes, manejo de la luz natural, predominio del juego entre blancos y ocre. Integración compositiva y utilización de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de instalaciones en fachadas y en cubiertas.

1.6.2. Alternativa 1.

Se propone la equiparación de las condiciones urbanísticas de la Parcela RC-01 a las aprobadas por el PMMIC-2 para las parcelas ubicadas en la misma calle y cuya denominación es P1, P2, P3, A, B, D, G y J4.

En concreto para ese ámbito se establece que:

Condiciones particulares de la edificación.

- Uso característico: Comercial, hostelería y oficinas en planta baja. Pueden ser de aplicación a todas las plantas de la superficie de la parcela.
- Uso compatible: Residencial existente (no aplica) y turístico en planta alta.
- Coeficiente de edificabilidad: 1,30m²/m²
- Coeficiente de ocupación: 70%
- Número de plantas sobre rasante: 2. Con el objeto de conseguir un frente continuo en planta baja, no se permite edificar en planta alta si no se realiza previa o conjuntamente la edificación sobre la alineación frontal de la Avda. Ntra. Sra. Del Carmen en planta baja.
- Número de plantas bajo rasante: Sótano y semisótano. Destinados a usos no habitables con ventilación forzada. Solo se permiten los usos característicos preexistentes.
- Altura de los elementos de la edificación: Coronación hasta 8,80m, Cornisa hasta 7,30m, Altura libre hasta 3,50m, Antepecho hasta 1,20m y Zócalo hasta 0,80m.

Posición de la edificación.

- Retranqueos en lindero frontal Avda. Ntra. Señora del Carmen: En planta baja no se permite, debiendo situarse el plano de fachada de la edificación sobre la alineación exterior. En planta 1ª, mínimo de 4 metros.
- Retranqueos en resto de linderos frontales: A 3 metros tanto en planta baja como en planta 1ª.
- Retranqueos en linderos laterales: A 3 metros tanto en planta baja como en planta 1ª. Podrá ser de 0 metros siempre y cuando exista un acuerdo entre los propietarios de parcelas colindantes para ejecutar un proyecto común que garantice la fachada continua.
- Retranqueos en linderos posterior opuesto a la Avda. Ntra. Señora del Carmen: A 4 metros tanto en planta baja como en planta 1ª.

Condiciones de composición e integración en la morfología urbana.

- No se permite separación entre cuerpos de la edificación.

1.6.3. Alternativa 2.

Básicamente se propone lo mismo que en la Alternativa 1 pero dadas las especiales características de la parcela RC-01, que deviene del PMMIC-1, y que su lindero posterior tiene forma de dientes de sierra, por ser colindante con las áreas de servicio del hotel ubicado en la RT-01, se debe proponer alguna variación.

La superficie teóricamente materializable en la parcela que nos ocupa, de acuerdo a la edificabilidad máxima del PMMIC-2, ascendería a un total de 10.863,03m².

Como quiera que la superficie máxima que se puede materializar en la parcela, no sólo se calcula en función de la edificabilidad máxima, sino que se han de tener en cuenta otros parámetros urbanísticos tales como ocupación y retranqueos, al aplicar el retranqueo de 4 metros al lindero posterior en ambas plantas, retranqueos laterales en planta baja y alta, y además un retranqueo frontal en planta alta de otros 4 metros, la superficie real materializable en planta baja sería de unos 5.849,33m² de uso COMERCIAL y la de planta alta, de unos 2.887,78m² de uso TURÍSTICO, lo que implicaría una superficie total construida/computable de unos 8.737,11m² (sensiblemente inferior a los 10.863,03m² de la modificación menor que se propone).

En la Modificación Menor que se plantea desde el principio, la idea fundamental es la de intentar equiparar el aprovechamiento de la parcela al otorgado para la AHRFC-1 del PMMIC-2. Sin embargo, **dado que la parcela se diseñó, en la parte concerniente a sus lindes traseros, de acuerdo a los parámetros recogidos en el PMMIC-1 donde NO existen retranqueos al lindero posterior**, y que a día de hoy ya se han ejecutado edificaciones siguiendo esos parámetros, aplicar los 4 metros de separación a la linde en planta baja que exige el PMMIC-2, nos llevaría a derribar edificios en uso, de reciente construcción. Concretamente el local y la rampa de acceso rodado al mismo del nuevo Gran Casino de Fuerteventura.

En conclusión, asumir este retranqueo trasero nos impondría unas cargas que harían completamente inviable cualquier operación de rehabilitación comercial, por ello se pretende mantenerlo inalterado en cuanto a la planta baja no así la alta donde se introduce, respecto a la norma actualmente vigente existiendo además acuerdo entre todos los copropietarios.

Por todo lo anterior, se establecería para este ámbito:

Condiciones particulares de la edificación.

- Uso característico: Comercial, hostelería y oficinas en planta baja. Pueden ser de aplicación a todas las plantas de la superficie de la parcela.
- Uso compatible: Turístico en planta alta.
- Coeficiente de edificabilidad: 1,30m²/m²
- Coeficiente de ocupación: 70%
- Número de plantas sobre rasante: 2. Con el objeto de conseguir un frente continuo en planta baja, no se permite edificar en planta alta si no se realiza previa o conjuntamente la edificación sobre la alineación frontal de la Avda. Ntra. Sra. Del Carmen en planta baja.
- Número de plantas bajo rasante: Sótano y semisótano. Destinados a usos no habitables con ventilación forzada. Solo se permiten los usos característicos preexistentes.
- Altura de los elementos de la edificación: Coronación hasta 8,80m, Cornisa hasta 7,30m, Altura libre hasta 3,50m, Antepecho hasta 1,20m y Zócalo hasta 0,80m.

Posición de la edificación.

- Retranqueos en lindero frontal Avda. Ntra. Señora del Carmen: En planta baja no se permite, debiendo situarse el plano de fachada de la edificación sobre la alineación exterior. En planta 1ª, mínimo de 4 metros.
- Retranqueos en resto de linderos frontales: A 3 metros tanto en planta baja como en planta 1ª.
- Retranqueos en linderos laterales: A 3 metros tanto en planta baja como en planta 1ª. Podrá ser de 0 metros siempre y cuando exista un acuerdo entre los propietarios de parcelas colindantes para ejecutar un proyecto común que garantice la fachada continua.
- Retranqueos en linderos posteriores opuestos a la Avda. Ntra. Señora del Carmen: Planta baja sin retranqueo, pudiendo situarse el plano de fachada de la edificación sobre la alineación exterior. En planta 1ª a 4 metros.

Condiciones de composición e integración en la morfología urbana.

- No se permite separación entre cuerpos de la edificación.

1.7. Resumen de motivos de la selección de las alternativas contempladas.

En el apartado anterior de este documento, se aborda una descripción y análisis de las alternativas, que se han desarrollado para esta modificación de normas. La justificación de las alternativas seleccionadas se aborda a continuación, una vez tenidas en cuenta su incidencia medioambiental, socioeconómica y urbanística y la mejor adecuación a las normas vigentes en la zona y a los objetivos de los planes de modernización y mejora:

La **Alternativa 0**, o de no intervención supondría mantener las previsiones de la normativa urbanística vigente, y por tanto la construcción, de forma inminente, de 447,43m² de locales comerciales pendientes de edificar, en la zona Sur de la parcela. Dejando el resto de la misma en la situación actual.

Ello no es obstáculo para el desarrollo urbanístico de dicha área, pero los parámetros urbanísticos son más restrictivos y en ningún caso se lograrían los objetivos de “(...) *recualificar la morfología del frente urbano, reforzando así su carácter de eje comercial (...)*”, ni tampoco “(...) *mejorar la imagen del entorno urbano mediante la renovación y rehabilitación de los establecimientos comerciales existentes, así como la reconversión al uso comercial de las parcelas o frentes de parcela afectadas, homogeneizando la fachada edificada y conseguir con ello un eje comercial de entidad en el núcleo (...)*”, tal y como preveía el PMMIC-2, en relación a la Avenida Nuestra Señora del Carmen, motivos que descartan esta alternativa.

La **Alternativa 1**, supone una ordenación del suelo equivalente a lo dispuesto para el resto de parcelas colindantes con la Avda. Ntra. Sra. del Carmen. Sin embargo, tal y como ya se comentó en el presente estudio, dado que la parcela RC-01 se definió su morfología dentro del PMMIC-1 y que hay una parte ya materializada bajo esa normativa, esto es sin contemplar retranqueos posteriores, presenta su lindero posterior forma de dientes de sierra, por ser colindante con las áreas de servicio del hotel ubicado en la RT-01. Si se optara por esta opción, conllevaría unas actuaciones de derribo respecto de alguna de las edificaciones existentes que haría inviable cualquier operación de rehabilitación comercial, por lo que se descarta.

La **Alternativa 2**, equipara las condiciones urbanísticas de la Parcela RC-01 a las aprobadas por el PMMIC-2 para las parcelas ubicadas en la misma calle y cuya denominación es P1, P2, P3, A, B, D, G y J4, pero manteniendo la inexistencia de retranqueo posterior vigente en la actualidad. De ese modo se consigue una viabilidad económica del desarrollo, pudiendo mantener el actual edificio destinado al Gran Casino de Fuerteventura, que con las otras alternativas sería imposible. Al mismo tiempo se alcanzan los objetivos de “*recualificar la morfología del frente urbano, reforzando así su carácter de eje comercial*” tal y como pretende el PMMIC-2 vigente.

Por tanto, se opta como opción más aconsejable, por la **Alternativa 2**, al ser la que más se ajusta a los criterios y objetivos de la norma vigente, desde un punto de vista ambiental, socioeconómico y urbanístico.

1.7.1. Justificación del cumplimiento del artículo 139 de la LSENPC.

Hay que destacar que cualquiera de las tres alternativas contempladas se adecúan al [artículo 139.c de la Ley 4/17 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias](#).

c) Establecer, al ordenar suelo urbano consolidado, determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 400 habitantes o 12.000 metros cuadrados de edificación predominantemente residencial o turística de alojamiento por hectárea de superficie, que podrá incrementarse hasta 500 habitantes o 15.000 metros cuadrados de edificación residencial de alojamiento turístico, por hectárea, en el caso de suelos urbanos de renovación o rehabilitación y en las áreas urbanas consolidadas por la edificación, concretamente delimitadas, cuando no esté prevista la sustitución de la edificación preexistente por determinación expresa durante el plazo de vigencia del plan general. En el caso de que las densidades existentes sean superiores a las señaladas en este apartado, esta limitación se establecerá en la realidad preexistente, sin que esta restricción afecte a las parcelas vacantes.”

Tenemos una superficie total de parcela de 8.356,18m² con una superficie estimada a edificar de 8.530,01m² (1,02m²/m²) que, **en cualquiera de los casos, estaría muy por debajo de 10.027,42m² (1,2m²/m²) que**

pone como límite el citado artículo. Así mismo, y dando cumplimiento al mismo precepto legal, **no se produce ningún tipo de incremento poblacional** con la Modificación Menor que nos ocupa, puesto que como se indicaba en el apartado 1.1.3. del presente documento, la totalidad del polígono P-7 tiene 1064 plazas alojativas autorizadas. De estas plazas autorizadas, 584 están en uso en la actualidad y con esta Modificación Menor se prevén poner, aproximadamente, otras 150 más en funcionamiento. Llegaríamos de este modo a tener operativas 734, 330 menos de la capacidad turístico/poblacional de la parcela que nos ocupa.

En el siguiente cuadro se incluyen los cálculos y justificaciones, donde se aplica el parámetro de 500 habitantes o 15.000m². de edificación residencial turística/ha. por ser una actuación de renovación o rehabilitación. Pero aún en el caso de aplicar el criterio más restrictivo de 400 habitantes o 12.000 m², se cumplirían con los requisitos exigidos por la ley, **y por lo tanto se puede aumentar edificabilidad.**

Límite de 500 hab/ha o de 15.000m² turísticos/ha por los que según el art. 139. c de la LSENPC no sería posible aumento de edificabilidad.

	Según norma	Actual	Conclusiones
RC-01	0,84 Coeficiente RC-01 8.356,18/10.000		Es posible aumentar edificabilidad.
	417,81 Habitantes	- CUMPLE	No tiene turístico actualmente.
	12.534,27 m ² turística/ha	- CUMPLE	
RT-01	3,89 Coeficiente RT-01 38.865,82/10.000		Es posible aumentar edificabilidad.
	1.943,29 Habitantes	584 CUMPLE	Plazas alojativas actualmente.
	58.298,73 m ² turística/ha	11.113,80 CUMPLE	m ² turísticos actualmente.
P7	4,72 Coeficiente P7 47.222,00/10.000		Es posible aumentar edificabilidad.
	2.361,10 Habitantes	584 CUMPLE	Plazas alojativas actualmente.
	70.833,00 m ² turística/ha	11.113,80 CUMPLE	m ² turísticos actualmente.

Límite de 400 hab/ha o de 12.000m² turísticos/ha por los que según el art. 139. c de la LSENPC no sería posible aumento de edificabilidad.

	Según norma	Actual	Conclusiones
RC-01	0,84 Coeficiente RC-01 8.356,18/10.000		Es posible aumentar edificabilidad.
	334,25 Habitantes	- CUMPLE	No tiene turístico actualmente.
	10.027,42 m ² turística/ha	- CUMPLE	

RT-01	3,89	Coeficiente RT-01	38.865,82/10.000			Es posible aumentar edificabilidad.
	1.554,63	Habitantes		584	CUMPLE	Plazas alojativas actualmente.
	46.638,98	m ² turística/ha		11.113,80	CUMPLE	m ² turísticos actualmente.
P7	4,72	Coeficiente P7	47.222,00/10.000			Es posible aumentar edificabilidad.
	1.888,88	Habitantes		584	CUMPLE	Plazas alojativas actualmente.
	56.666,40	m ² turística/ha		11.113,80	CUMPLE	m ² turísticos actualmente.

Además, con la incorporación de las nuevas plazas alojativas estimadas en la parcela RC01, los parámetros finales quedarían de la siguiente manera:

Límite de 500 hab/ha o de 15.000m² turísticos/ha por los que según el art. 139. c de la LSENPC no sería posible aumento de edificabilidad.

	Según norma		Actual		Conclusiones	
RC-01	0,84	Coeficiente RC-01	8.356,18/10.000			Es posible aumentar edificabilidad.
	417,81	Habitantes		150	CUMPLE	75 habitaciones de 2 plazas.
	12.534,27	m ² turística/ha		2.748,65	CUMPLE	m ² turísticos ampliación.
RT-01	3,89	Coeficiente RT-01	38.865,82/10.000			Es posible aumentar edificabilidad.
	1.943,29	Habitantes		584	CUMPLE	Plazas alojativas actualmente.
	58.298,73	m ² turística/ha		11.113,80	CUMPLE	m ² turísticos actualmente.
P7	4,72	Coeficiente P7	47.222,00/10.000			Es posible aumentar edificabilidad.
	2.361,10	Habitantes		734	CUMPLE	Plazas alojativas tras ampliación.
	70.833,00	m ² turística/ha		13.862,45	CUMPLE	m ² turísticos tras ampliación.

Límite de 400 hab/ha o de 12.000m² turísticos/ha por los que según el art. 139. c de la LSENPC no sería posible aumento de edificabilidad.

	Según norma		Actual		Conclusiones	
RC-01	0,84	Coeficiente RC-01	8.356,18/10.000			Es posible aumentar edificabilidad.
	334,25	Habitantes		150	CUMPLE	75 habitaciones de 2 plazas.
	10.027,42	m ² turística/ha		2.748,65	CUMPLE	m ² turísticos ampliación.

RT-01	3,89	Coeficiente RT-01	38.865,82/10.000			Es posible aumentar edificabilidad.
	1.554,63	Habitantes		584	CUMPLE	Plazas alojativas actualmente.
	46.638,98	m ² turística/ha		11.113,80	CUMPLE	m ² turísticos actualmente.
P7	4,72	Coeficiente P7	47.222,00/10.000			Es posible aumentar edificabilidad.
	1.888,88	Habitantes		734	CUMPLE	Plazas alojativas tras ampliación.
	56.666,40	m ² turística/ha		13.862,45	CUMPLE	m ² turísticos tras ampliación.

Por lo que, en cualquiera de las variables que se escojan, antes o después de la modificación, se cumple con la norma, quedando justificado el cumplimiento de dicho artículo.

Por otro lado es importante reseñar en cuanto al uso permitido que la presente MM no tiene, en ningún caso, interés en el uso residencial residual (zona residencial extensiva), sino la ejecución de comercial en planta baja y turístico en planta alta. En todo momento se ha limitado a reflejar la norma establecida en el PMMIC-2 para las fincas con las que se pretende equiparar, es decir, con el denominado AHRFC-1.

Recordamos que el propio PMMIC-2 en la página 238 de su memoria indica que “los objetivos que dicho PMMIC-2 se marca, para la citada avenida, en cuyo análisis la denomina Áreas homogéneas para la reconversión del frente comercial (AHRFC) [...]. El objetivo del presente Plan para esa zona es recualificar la morfología del frente urbano, reforzando así su carácter de eje comercial. Por ello el plan no opta por especializar la zona delimitada en turístico o residencial, sino que plantea para el frente edificado el comercial como uso característico y el turístico como uso compatible en la segunda planta, permitiendo el residencial sólo en las parcelas en las que este uso se encuentra ya consolidado”.

Hay que recordar aquí que la RC-01 no tiene residencial previo ni consolidado, por lo que no se podrá edificar residencial. Únicamente se podrá hacer comercial y turístico.

Si se observa la ficha del área AHRFC-1 del PMMIC-2, indica “tipología edificatoria extensiva”. Por ello entendemos que queda plenamente justificada la redacción dada en cuanto al uso permitido, idéntica a la AHRFC-1.

1.7.2. Estándar de densidad de las parcelas.

Según el art. 12 de la Ley 2/2013 de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias vigente a la fecha, el estándar de densidad de parcelas se debe regir por los siguientes parámetros:

La aplicación del estándar mínimo de densidad del suelo turístico a los establecimientos de alojamiento sometidos a proyectos de renovación edificatoria se regirá por las siguientes reglas:

a) El planeamiento urbanístico definirá el índice de densidad máxima admisible en las parcelas destinadas a alojamiento turístico, mediante un estándar mínimo de metros cuadrados de solar por plaza de alojamiento, que para los establecimientos de nueva implantación no podrá ser inferior a 60 m² por plaza. Dicho estándar podrá disminuirse hasta 50 m², en función de las circunstancias de dimensión y densidad globales de la urbanización en la que se inserte el nuevo establecimiento,

según se establezca por el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de lo previsto en el apartado c) de este artículo.

b) Para aquellos establecimientos cuyo título habilitante fuera anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, que se sometan a un proceso de renovación y/o rehabilitación edificatoria y no cumplan con el estándar mínimo de densidad que se fije por el planeamiento urbanístico, se respetará el estándar de densidad que resulte con las plazas autorizadas con las que cuente.

En estos casos, dichos establecimientos solo podrán aumentar el número actual de plazas de alojamiento autorizadas, cumpliendo los siguientes requisitos:

1. Deberá incrementarse la categoría actual del establecimiento a un mínimo de tres estrellas en el caso de establecimientos extrahoteleros y de cuatro, en el caso de hoteleros.
2. Deberán implantarse nuevos equipamientos complementarios en los establecimientos y/o mejorar sustancialmente los existentes, así como medidas tendentes a la mejora de la calidad del mismo, así como de la eficiencia energética y de gestión ambiental, de acuerdo a los criterios que se establezcan reglamentariamente.
3. Deberá acreditarse el cumplimiento de los estándares turísticos fijados reglamentariamente. En este caso, no habrá posibilidad de solicitar dispensa del estándar relativo a áreas ajardinadas y zonas deportivas o recreativas. No obstante, a tales efectos, podrán computar las cubiertas de los establecimientos, que se destinen a esos usos.

El incremento de plazas estará condicionado, a su vez, por los parámetros de edificabilidad, altura y ocupación de parcela que se establezcan por el planeamiento urbanístico.

c) En los casos de sustitución de usos existentes, en el interior de las áreas turísticas consolidadas, al objeto de implantar usos turísticos de alojamiento, el estándar de densidad aplicable a los mismos será el que prevea el planeamiento urbanístico para el ámbito de referencia.

d) Aquellos suelos urbanos no consolidados o urbanizables, con plan parcial aprobado, en vigor y en curso de ejecución, mantendrán la densidad de plazas establecidas en el plan parcial que legitime la ordenación en ejecución.

En nuestro caso se cumple sobradamente con el estándar de 60 metros cuadrados de parcela por plaza alojativa, al alcanzar, una vez materializado el incremento de edificabilidad propuesto, como mínimo, un estándar de 64,34 metros cuadrados por plaza para el establecimiento previsto en el polígono P-7, tal y como se puede observar en el siguiente cuadro:

	Superficie (m ²)	Nº de plazas	Densidad resultante
RC-01	8.356,18	584	
RT-01	38.866,19	150	
TOTAL (P-7)	47.222,37	734	64,34

En el caso de que, por algún motivo no contemplado en la actualidad, se decidiera materializar un establecimiento alojativo independiente sobre la RC-01, éste debería cumplir el estándar mínimo de los 60 metros cuadrados de parcela por plaza alojativa, pudiendo albergar un máximo de 139 plazas.

1.8. Desarrollo previsible de la Modificación.

Una vez terminado el documento urbanístico y el Documento Ambiental Estratégico de la Modificación Menor por parte del promotor (según los artículos 164 a 166 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias), se entregarán ambos documentos al órgano sustantivo (Ayuntamiento de La Oliva) junto con una solicitud de inicio. El órgano sustantivo deberá comprobar que la documentación recibida cumple con los requisitos de la legislación sectorial. Una vez hechas las comprobaciones el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental los documentos entregados por el promotor, el cual (órgano ambiental) deberá realizar un proceso de consulta a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas según el artículo 30 de la Ley 21/2013. Los órganos consultados tendrán un plazo de cuarenta y cinco días hábiles, en los que podrán pronunciarse. Transcurrido el plazo, el órgano ambiental emitirá un Informe Ambiental Estratégico (según el artículo 31 de la Ley 21/2013) en un plazo de 4 meses desde la recepción de los documentos, al promotor, que se lo enviará al órgano sustantivo, encargado de realizar la aprobación de la Modificación y su publicación en el plazo de quince días hábiles desde la aprobación del plan o programa en el Boletín oficial de Canarias o de la Provincia y en la sede electrónica del órgano ambiental (artículos 32 la Ley 21/2013 y 116 del Decreto 181/2018, de 26 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias) junto con la siguiente documentación:

- La resolución por la que se adopta o aprueba el plan o programa aprobado, y una referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro de dicho plan o programa.
- Una referencia al boletín o diario oficial correspondiente en el que se haya publicado el informe ambiental estratégico.

1.9. Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

La modificación menor propuesta se desarrolla sobre una parcela urbanizada en Corralejo, incluida dentro de las vigentes Normas Subsidiarias del municipio de La Oliva. Se realizará en cumplimiento de las normativas comunitarias, estatales y autonómicas en uso, exponiendo a continuación el marco legal que da amparo al planeamiento y la legislación que le afecta:

Ordenación urbanística y territorial:

- Plan Parcial Corralejo-Playa, aprobado definitivamente por la otrora Comisión Provincial de Urbanismo el 29 de mayo de 1969 y cuya Revisión se aprobó definitivamente por la entonces Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (CUMAC) el 1 de junio 1988.
- Normas Subsidiarias de La Oliva, con aprobación definitiva por la COTMAC el 4 de julio de 1990 y su texto refundido el 15 de julio de 1991.
- “Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad turística de Corralejo (municipio de La Oliva, Fuerteventura)” (PMMIC-1), aprobado el 17 de febrero de 2012, mediante el Decreto 15/2012 del Gobierno de Canarias, publicado en el BOC número 51 de fecha 13/03/2012. Este primer Plan de Modernización, el Polígono P-7, se reordena, dividiéndolo en

dos subparcelas: una de Rehabilitación Turística "RT-01" y otra de Rehabilitación Comercial "RC-01".

- “Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo (municipio de La Oliva, Fuerteventura)” (PMMIC-2), aprobado por Decreto del Consejo de Gobierno de Canarias 109/2015, de 22 de mayo, publicado en el BOC número 136 del 15 de julio de 2015, donde se establece el Área Homogénea de Recualificación del Frente Comercial (AHRFC-1) a aplicar en la parcela RC-01.
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacio Protegido de Canarias.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Prevención Ambiental:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

1.10. Identidad de los propietarios de la parcela RC-01.

Desde el punto de vista de la propiedad, la parcela RC-01, se subdivide en tres comunidades de propietarios, siendo la distribución gráfica de las mismas la siguiente:



Relación de propietarios de la RC-01 Norte.

Propietarios	% de Propiedad
Lobos Bahía Club, S.A.	81,85 %
González y Brazón, S.L.	4,42 %
Lobur Inmobiliaria Canarias, S.L.	3,89 %
Eguia Iturriaga, S.A.	3,61 %
Rucasa Insular, S.L.	2,50 %
Julián López Burgos	1,39 %
Ignacio López García	0,56 %
Maite Arraiza Zabalegui e Idoia Arraiza Zabalegui	0,56 %
Beatriz Górriz Moreno	0,28 %
Fernando Górriz Moreno	0,28 %
Luis Górriz Moreno	0,28 %
Ana Mª Martínez Carrillo	0,28 %

Relación de propietarios de la RC-01 Centro.

Propietarios	% de Propiedad
Lobos Bahía Club, S.A.	43,29 %
Siya Import Canarias, S.L.	15,27 %
Automáticos Canarias, S.A.	13,99 %
Nandwani Brothers, S.L.	8,76 %
Haresh Nandwani Nandwani	10,37 %
Kishor-Murlidhar Hirani Thawani	8,32 %

Relación de propietarios de la RC-01 Sur.

Propietarios	% de Propiedad
Lobos Bahía Club, S.A.	100 %

Se adjunta al presente documento como [Anexo 41](#) (página 294 de este documento), relación pormenorizada de identidad de los propietarios o titulares de derechos reales sobre las fincas afectadas, de acuerdo al [artículo 164.3](#) de la [LSENPC](#). Se acompaña también como [Anexo 42](#) los escritos de autorización para iniciar este procedimiento de Modificación de la totalidad de los propietarios de la RC-01 en las páginas 316 a 327 de este documento.

2. PROPUESTA DE ORDENANZAS PARA LA PARCELA RC-01, EN LA AVDA. NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN DE CORRALEJO.

Para conseguir los objetivos anteriormente indicados de homogeneización del frente comercial de la citada Avenida, habrá que modificar los coeficientes de edificabilidad y ocupación, así como la separación a linderos de la otra subparcela, igualándola con la ordenanza AHRFC-1 del 2º Plan de Modernización de Corralejo.

Las Ordenanzas de aplicación a esta parcela serán las vigentes establecidas en los [Títulos II y III del PPCP](#), integradas en las NNSS de La Oliva, publicadas el 25 de marzo de 2015 en el BOP de Las Palmas, nº 39 que regulan las condiciones generales y particulares a la que habrá de someterse la edificación en aquella parcela, con las siguientes propuestas de modificaciones:

TÍTULO III

NORMAS DE EDIFICACIÓN PARTICULARES DE CADA ZONA

Capítulo I. Zona Residencial Extensiva (Parcela RC-01).

Artículo 3.1.1. Definición.

Corresponde a la parcela RC-01 de carácter residencial y comercial y con las siguientes condiciones:

Artículo 3.1.2. Condiciones de parcela.

Se regirá por las condiciones generales establecidas. Concretando para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Parcela mínima.

La parcela mínima se fija en cuatrocientos metros cuadrados (400m²). Se considerará por tanto, indivisible, toda parcela inferior a los ochocientos metros cuadrados (800 m²).

Artículo 3.1.3. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Separación a linderos.

- Retranqueos en lindero frontal Avda. Ntra. Señora del Carmen: En planta baja no se permite, debiendo situarse el plano de fachada de la edificación sobre la alineación exterior. En planta 1ª, mínimo de 4 metros.
- Retranqueos en resto de linderos frontales: A 3 metros tanto en planta baja como en planta 1ª.
- Retranqueos en linderos laterales: A 3 metros tanto en planta baja como en planta 1ª. Podrá ser de 0 metros siempre y cuando exista un acuerdo entre los propietarios de parcelas colindantes para ejecutar un proyecto común que garantice la fachada continua.

- Retranqueos en linderos posterior opuesto a la Avda. Ntra. Señora del Carmen: Planta baja sin retranqueo, pudiendo situarse el plano de fachada de la edificación sobre la alineación exterior. En planta 1ª a 4 metros.

Tal y como establece el artículo 2.4.4., 4º) de las ordenanzas generales, en planta sótano se podrán ocupar los espacios correspondientes a retranqueos o separación de linderos.

b) Patios y separación entre cuerpos de la edificación.

Los patios se regirán por las condiciones generales establecidas y por las normas de habitabilidad; no pudiendo desarrollarse la edificación dentro de una misma parcela, con separación entre cuerpos de la edificación. Tan solo se permitirá la separación entre volúmenes en aquellos casos en los que se desee mantener los actuales accesos libres a los usos comerciales interiores de la parcela, pudiéndose mantener la separación actual.

Artículo 3.1.4. Condiciones de ocupación de la parcela.

Además de lo establecido por las condiciones generales, concretándose para esta parcela, las determinaciones que dimanen del segundo Plan de Modernización de Corralejo:

a) Coeficiente de ocupación.

Se establece como coeficiente de ocupación el **setenta por ciento (70%)**, quedando el resto de la parcela como zona libre de edificación privada o comunal.

Artículo 3.1.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta parcela las determinaciones que resultan de la aplicación del segundo Plan de Modernización de Corralejo:

a) Coeficiente de edificabilidad.

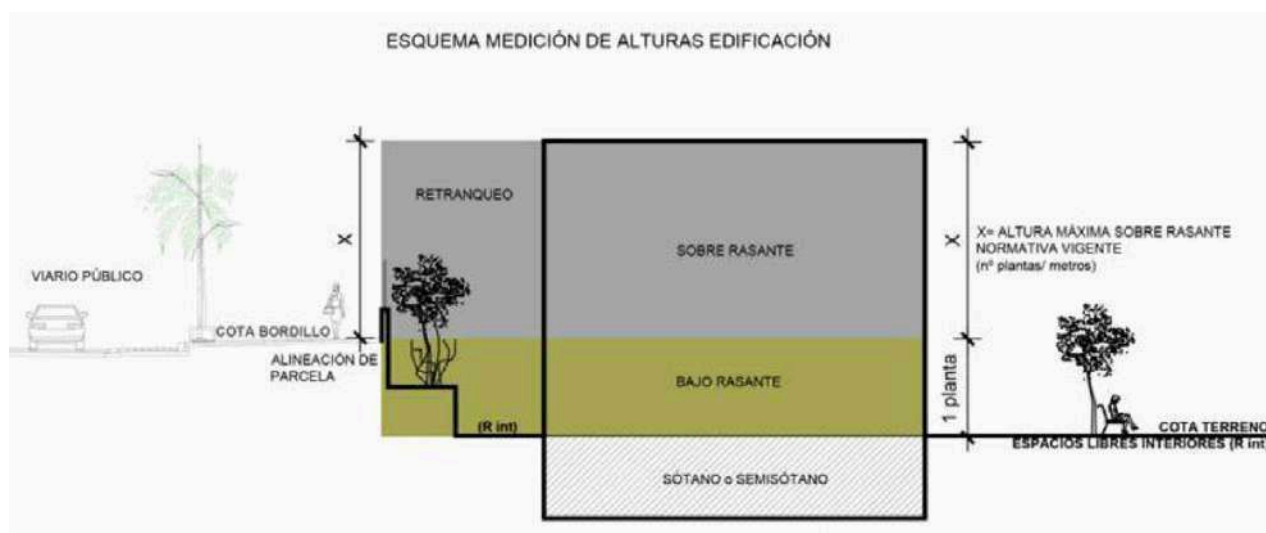
El coeficiente de edificabilidad neto de la parcela RC-01, se establece en **1,30 m²/m²**.

b) Cálculo de la edificabilidad respecto a elementos bajo rasante.

No se computarán, en el cálculo de la edificabilidad máxima, las superficies bajo rasante, destinadas a usos comerciales, unidades alojativas, así como aquellas con aprovechamiento lucrativo, que se hubieren erigido o iniciado con arreglo a los títulos o autorizaciones administrativas exigibles en el momento de su implantación. No obstante cualquier modificación respecto al uso anteriormente descrito que conlleve la implantación de nuevos usos comerciales, unidades alojativas o cualquier otro con aprovechamiento lucrativo en las plantas bajo rasante, que al amparo de esta modificación menor pudieran desarrollarse, computarán a los efectos del cálculo de la edificabilidad máxima, así como del abono de las plusvalías y cumplimiento de los deberes establecidos por las condiciones generales, que dicho incremento conlleve.

c) Materialización de la edificabilidad derivada de los incrementos.

1. En el cálculo de edificabilidad máxima se computarán las superficies destinadas a usos de alojamiento y usos comerciales existentes bajo rasante, salvo las excepciones dispuestas en el apartado anterior.
2. La edificabilidad se podrá materializar en una planta bajo rasante tomada desde la cota del bordillo en el punto medio del frente de la parcela, siempre que el número total de plantas de la edificación en relación a la cota del terreno de los espacios libres interiores a la parcela no supere una planta más en relación al número máximo de plantas sobre rasante y cumpliendo con el resto de parámetros. Esta planta se podrá destinar al uso característico y/o equipamientos complementarios cumpliendo con las condiciones de habitabilidad y el código técnico de la edificación y computará en el cálculo de la edificabilidad máxima de parcela.



Artículo 3.1.6. Condiciones generales de volumen y forma de la edificación.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona, las siguientes determinaciones:

a) Cota de origen y referencia.

Se tomará como cota de origen, para la medición de la altura de la edificación, la cota de nivelación de la planta baja, tal como se define en el art. 2.6.4. de las condiciones generales. Tomándose como rasante de la edificación la cota del bordillo en el punto medio del frente de la parcela.

b) Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación se fija en dos plantas, medida a partir de la cota de origen y referencia. Con el objeto de conseguir un frente continuo en planta baja, no se permite edificar en planta alta si no se realiza previa o conjuntamente la edificación sobre la alineación frontal de la Avda. Ntra. Sra. Del Carmen en planta baja.

Bajo rasante se admite sótano y semisótano, destinados a usos no habitables con ventilación forzada. Solo se permiten los usos característicos preexistentes.

La altura máxima de los elementos de la edificación será: Coronación hasta 8,80 metros, cornisa hasta 7,30 metros, altura libre hasta 3,50 metros, antepecho hasta 1,20 metros y zócalo hasta 0,80 metros.

c) Tipología de la edificación.

La edificación en el interior de la parcela será la que resulte de las determinaciones anteriores.

Artículo 3.1.7. Condiciones de uso.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Uso autorizado: Residencial Turística y Comercial.

Como uso característico de la parcela se establece el uso comercial, hostelería y oficinas en planta baja, pudiendo ser de aplicación a todas las plantas de la superficie de la parcela.

Se establece como uso compatible el turístico en planta alta.

En planta baja, sótano o semisótano, se permitirá, como uso compatible con el residencial turístico de la planta alta, el uso comercial para actividades que no estén calificadas como insalubres, nocivas y peligrosas conforme determina la legislación vigente en materia de Actividades Clasificadas. El uso comercial se fija en función de la implantación del uso característico, con los siguientes valores:

El uso comercial en la parcela, quedará establecido en función de la ocupación y edificabilidad, contabilizándose la superficie destinada a este uso a efectos de cómputo total de edificabilidad permitida en la parcela, independientemente de su situación con respecto a la rasante.

Artículo 3.1.8. Condiciones de higiene.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

Artículo 3.1.9. Condiciones de estética.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona, las siguientes determinaciones:

a) Objeto y finalidad

Con objeto de consolidar una imagen homogénea y de calidad en el frente comercial de la Avenida Nuestra Señora del Carmen, y generar un espacio de excelencia y referente comercial para turistas y residentes de Corralejo se establecen las siguientes condiciones estéticas:

b) Ámbito de aplicación

Esta ordenanza será de aplicación sobre la parcela R0-01 del P-7 del Plan Parcial Corralejo Playa.

c) Condiciones reguladoras de la estética exterior de la edificación.

- Condiciones generales:

El estilo de las edificaciones estará acorde con el momento arquitectónico y cultural actual pero adaptándolas al lugar donde se desarrollan.

Las edificaciones deberán adaptarse al terreno y, en los casos de desnivel deberán escalonarse. En dichas parcelas, podrán sobresalir sobre la altura máxima permitida, los volúmenes de escaleras y ascensores y chimeneas de ventilación, así como las maquinarias de aire acondicionado y otro tipo de instalaciones, siempre y cuando las mismas vengan ocultas en un solo volumen.

- Cubiertas:

i. Por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general, las siguientes construcciones:

- a. Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir, respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios, con una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.
- b. Los remates de cajas de escaleras, depósitos y otras instalaciones, que deberán tener una altura libre interior 2,20 m como máximo, no pudiendo ocupar más del 10% de la planta de cubiertas, debiendo además, quedar por debajo del plano de vertientes de cubierta.

ii. Además de las anteriores, se podrá admitir la construcción de barandillas y antepechos que no que tendrán como máximo una altura de 1,20 m sobre el nivel del suelo acabado.

iii. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos y acondicionamiento de aire, con las alturas, que en orden a su correcto funcionamiento, determinen las normas sectoriales correspondientes.

- Fachada:

Teniendo en cuenta la agresividad del clima marino, y en orden a un mantenimiento de las edificaciones en el tiempo, se prohíbe el uso de materiales deleznales y perecederos, con objeto de conseguir la durabilidad de las edificaciones.

El color base para los acabados de los paramentos exteriores será el blanco, colores claros y apastelados, siempre en la gama de los ocre, beige o amarillentos. Se prohíben los colores vivos como color base para los exteriores o aquellos que vayan en contra del carácter de la urbanización con respecto al diseño y solución de los elementos que definen las fachadas, exceptuando aquellas edificaciones singulares donde la Ordenanza específica de la parcela establezca otras determinaciones estéticas. No obstante, será preciso para la autorización de un color que no sea el blanco o el beige claro, especificar en los proyectos los colores de las fachadas de las edificaciones.

Las medianeras deberán tener el mismo tratamiento a nivel de calidad que las fachadas no medianeras, siendo enfoscadas y pintadas en el mismo color, pudiéndose optar por tratamientos que mimeticen su impacto en el paisaje urbano.

Se permite el uso de hormigón visto en los zócalos de los edificios, así como en los pilares de plantas bajas o dinteles, pero se prohíbe la ejecución de la fachada del edificio en hormigón visto de color gris. Se aceptaría sin embargo, la ejecución con hormigón de cemento blanco, o con revestimientos a base de hormigón con fibra de vidrio de colores muy claros.

En las terrazas se permitirá como elemento de cerramiento únicamente los antepechos de muro enfoscado liso acordes con el resto de la fachada o la disposición de barandillas con las condiciones estéticas descritas en este artículo (Apartado. d) Carpinterías y barandillas), hasta una altura máxima de 1,20 metros sobre el nivel del suelo acabado de la planta respectiva.

En la planta baja se permitirán zócalos hasta una altura máxima de 0,80 metros sobre el nivel del suelo acabado.

- Carpinterías y barandillas:

En las carpinterías, barandillas y elementos de protección se utilizarán diseños ligeros y de vanguardia.

Las carpinterías de puertas, ventanas y demás huecos se realizarán en PVC o aluminio, en colores oscuros y mates, no permitiéndose acabados brillantes ni colores vivos. Se autoriza la colocación de enrejados en huecos, siempre que no sobresalgan del plano de fachada y sean del mismo material y color que las carpinterías.

Se autorizan las barandillas de metal lacado en colores oscuros, similares de los de las carpinterías del local, aluminio o acero inoxidable en su propio color y vidrios transparentes, al ácido o ahumados, prohibiendo el uso de vinilos en los mismos. Se prohíbe el uso de balaustradas y celosías de hormigón o similares.

- Instalaciones en fachada:

Deberá preverse soluciones empotradas o de canaletas en las fachadas para la colocación de contadores, cuadros eléctricos, canalizaciones y cableado, de tal modo que queden integrados en el diseño y material constructivo de la fachada.

Las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores no podrán sobresalir más de 30 centímetros (20 cm en las NNSS) del plano de fachada exterior, debiendo quedar convenientemente ocultas a la vista. Los elementos deberán estar armonizados estéticamente con el conjunto del edificio, pintados en el color correspondiente a su ubicación en la fachada para minimizar su impacto visual.

- Toldos:

Como norma general, los establecimientos comerciales con terraza propia que no esté cubierta por porches podrán colocar toldos siempre y cuando éstos cumplan los siguientes requisitos:

- i. Sean extensibles, de lona natural o plastificada, sujetos a la fachada y con un vuelo máximo permitido de 3,50 metros hasta la alineación exterior, no estando permitido invadir el espacio público
- ii. No se permite la colocación de pilares o patas para el sostenimiento de los toldos, estos deben ser volados y anclados a la fachada. El punto más bajo será de 2,30 metros medidos desde el solado. No se permite colgar ningún elemento separador de ellos
- iii. No estarán permitidos los toldos publicitarios.
- iv. Los toldos podrán ser en color blanco, beige o en la gama de los ocre. No permitiéndose soluciones particulares y distintas para cada local y atendiendo siempre a la estética del conjunto del entorno inmediato.

- Pérgolas

En la separación a linderos de la planta segunda, se podrán colocar pérgolas como elementos de sombra, siempre y cuando cumplan las siguientes características:

- i. Que sean estructuralmente independientes de la edificación. Se tenderá a la utilización de materiales fácilmente desmontables y ligeros.
- ii. Deben estar realizadas con materiales y acabados de calidad, recomendándose el uso de lonas en color blanco, beige o la gama de los ocre.
- iii. El vuelo máximo permitido será de 3,50 metros o la alineación exterior, ya que en ningún caso está permitido invadir el espacio público.
- iv. La altura de estas estructuras no podrá superar en más de 0,50 metros la cara superior del forjado.
- v. El punto más bajo del plano superior estará a 2,30 metros sobre el suelo terminado.
- vi. En el caso de adoptar soluciones para pérgolas, éstas deben formar parte de una solución unitaria para todo el edificio.
- vii. No están permitidos elementos colgados de la pérgola, ni rótulos publicitarios.

- Cartelería:

La ubicación y dimensiones de la cartelería se ajustará a las siguientes condiciones:

- i. Su altura no podrá exceder de 2/3 de la altura del dintel y deberá situarse como mínimo a 2,25 metros sobre la acera, no pudiendo en ningún caso, tener una altura mayor a 80 centímetros.
- ii. La longitud máxima de la superficie publicitaria será la equivalente a un medio (1/2) de la longitud de la fachada.
- iii. Podrá ir en piedra, metal o materiales del tipo PVC, metacrilato o similar, siempre y cuando se garantice la durabilidad del mismo.

- iv. Los soportes deberán estar integrados en la composición de las fachadas del edificio y sin afectar a los elementos de cubierta, según donde se sitúe la cartelería.
- v. La cartelería deberá ser paralela al plano de fachada y tendrá un saliente máximo respecto a ésta de 10 centímetros. Su diseño contará con tipografías homogéneas y en color acorde con la carpintería; podrá ejecutarse directamente sobre fachada sin soporte.
- vi. Se admite iluminación puntual hacia el rótulo mediante luminarias superiores o mediante iluminación indirecta, así como los letreros luminosos contruïdos en forma de cajón, con materiales translúcidos, acrílicos, plásticos o similares, pero no se admiten los rótulos de neón.
- vii. No se admitirán vallas publicitarias, ni carteles en coronación de edificios, sólo se autorizará un rótulo por local en cada fachada de edificio.

d) Recomendaciones:

Estas condiciones estéticas son orientación en los procesos de rehabilitación, se puntualiza que los criterios descritos en el presente artículo pueden ampliarse o complementarse, siempre que se justifiquen o motiven las decisiones adoptadas.

Artículo 3.1.10. Condiciones de conservación.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

Artículo 3.1.11. Condiciones de protección.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

3. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

3.1. Introducción.

Se redacta el presente apartado ([Memoria de Sostenibilidad Económica](#)) al objeto de cumplimentar el [artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre](#), donde se establece que la documentación de los instrumentos de ordenación urbanística tiene que incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el cual se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o el arranque y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

Esta exigencia normativa pretende mejorar la información necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico. Se trata, en definitiva, de evitar desarrollos urbanísticos que sean el día de mañana de difícil, por no decir imposible, asunción y mantenimiento por la Administración Pública local.

El concepto de “sostenibilidad económica”, no debe de confundirse con el de “viabilidad económica”. A diferencia de los antiguos estudios Económico-Financieros de la planificación general, cuya finalidad era la de evaluar la suficiencia de los recursos económicos para la ejecución material de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento de la nueva pieza de la ciudad, el actual documento, denominado “Memoria de Sostenibilidad Económica”, tiene una perspectiva diferente, pues plantea el estudio y análisis del coste público de mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos, una vez urbanizados y recibidos por la Administración Pública local.

En este contexto, el estudio se debe centrar en la evaluación del impacto económico y financiero que para la Hacienda Pública local, tendría la implantación de nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de la [RC-01](#), analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

En lo que respecta a la implantación de nuevas infraestructuras hay que considerar que no se prevé ninguna, por lo que no debe asumir coste alguno por este concepto.

Así mismo, y dado que no hay ningún tipo de intervención en espacio público, y que éste está, a día de hoy, perfectamente urbanizado y completamente ejecutado, no se estiman nuevos costes de mantenimiento y conservación de espacios públicos ni prestación de nuevos servicios urbanos.

Es decir, dado que no se producen nuevos gastos que el Ayuntamiento debiera asumir, consideraremos que los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora, determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a largo plazo.

3.2. Ámbito y determinaciones de la ordenación.

A la hora de abordar el análisis de sostenibilidad económica del presente documento urbanístico, no hemos de olvidar que éste es una [Modificación Menor de las Normas Subsidiarias de La Oliva](#), que no altera ni la clasificación ni la calificación global del suelo vigentes, limitándose a modificar, desde una visión sintética del

mismo, las condiciones urbanísticas de la [Parcela RC-01](#), equiparándolas a las aprobadas por el [PMMIC-2](#) para las parcelas ubicadas en la misma calle.

Esta determinación resulta relevante de cara al contenido del presente apartado, por cuanto cabría deducir que, dado que ya las NNSS vigentes tienen contemplado este ámbito urbano, y por consiguiente, asumido su coste de mantenimiento, la modificación, que va a afectar únicamente a una zona privada, completamente urbanizada, ya construida y perfectamente consolidada, la modificación menor propuesta, resulta, al menos, tan sostenible económicamente para la Administración municipal como la actualmente vigente. E incluso cabría ir más allá afirmando que, en tanto la Modificación supone un ligero incremento de la edificabilidad permitida en el ámbito de actuación, la generación de recursos derivados de las diferentes tasas e impuestos municipales van a ser superiores a los inicialmente previstos, lo cual redundará en aspectos positivos desde la perspectiva de la “sostenibilidad económica”.

Ello no obstante, a continuación, vamos a exponer de una manera desglosada la estimación de los ingresos y gastos que se pueden derivar de la modificación menor de la RC-01, con el fin de refrendar la sostenibilidad económica de la misma.

3.3. Datos urbanísticos de referencia.

El ámbito urbano que comprende esta Modificación Menor tiene una superficie global de 8.356,18m². De esta superficie, 8.530,01m² serían los metros estimados que finalmente se podrían llegar a edificar, correspondiendo 5.781,36m² con superficie de aprovechamiento comercial en planta baja y los 2.748,65m² restantes, con uso turístico y de servicios en planta primera.

Por lo que respecta a la edificabilidad del ámbito, la misma se establece en un coeficiente de 1,3m²/m², lo que nos da una superficie edificable sobre rasante de 10.863,03m², a la que una vez aplicada la ocupación permitida (70%) y los diferentes retranqueos, llegaríamos a los anteriormente indicados 8.530,01m² de edificación.

Teniendo en cuenta la redacción vigente del [art. 11.5.a\).2 de la Ley canaria 2/2013, de 29 de mayo](#), el porcentaje de aprovechamiento urbanístico a ceder al Ayuntamiento es del 7 %.

Ver [Anexo 43](#) sobre consulta aclaratoria al respecto en la página 328 del presente documento.

3.4. Costes del mantenimiento de infraestructuras.

Tal y como se ha enunciado en los puntos anteriores, el desarrollo urbanístico de la presente modificación menor va a conllevar la prestación de una serie de servicios públicos por parte de la Administración Local, que en los casos propiamente dichos de áreas públicas (seguridad y ornato), serán exactamente los mismos que en la actualidad.

Para ello deberá soportar gastos por los siguientes conceptos básicos:

- Servicio de saneamiento.
- Servicio de abastecimiento de agua.
- Servicio de recogida de basura.

- Mantenimiento de zonas verdes.
- Mantenimiento de calzadas y aceras.
- Alumbrado público.
- Limpieza viaria.

Por lo que respecta a la prestación de los tres primeros servicios, hay que señalar que los mismos tienen asignada su correspondiente Tasa, la cual se regula mediante la pertinente ordenanza fiscal, por lo que se puede concluir que el importe ingresado por dicha Tasa es capaz de soportar el coste del servicio y, en consecuencia, compensar el gasto del mismo. Por ello podemos concluir que su impacto es nulo y, en consecuencia, resulta “sostenible económicamente” para la Hacienda Local.

Respecto al resto, reiterar que no sufren variación alguna respecto a la realidad actual con lo que se entiende que la intervención urbanística propuesta no tiene impacto ninguno sobre los mismo y será, por tanto, “económicamente sostenible” para la Administración afectada.

3.5. Determinación de los ingresos.

El desarrollo de la [Modificación Menor de la RC-01](#) va a conllevar una serie de ingresos para las arcas municipales, los cuales pueden dividirse en dos tipos: puntuales y permanentes.

Para determinar el importe estimado correspondiente a los impuestos y tasas reseñados, se ha efectuado la correspondiente consulta a la Oficina de Recaudación Municipal del Ayuntamiento de La Oliva, la cual ha señalado que, dentro de los permanentes, sólo es posible establecer, con un mínimo rigor, los ingresos a obtener por concepto del IBI. Entre los de percepción puntual, podemos establecer un cálculo aproximado de algunos de ellos.

Los primeros, como su propio nombre indica, se producen una única vez y están asociados principalmente al propio hecho constructivo. En este tipo podemos incluir: el [Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras \(ICIO\)](#); la [tasa de licencia de obras](#); la [tasa de licencia de primera ocupación](#); la [Cesión de suelo por porcentaje de incremento de la edificabilidad media ponderada resultante de la actuación \(plusvalía\)](#) y la [Cesión de suelo dotacional por el reajuste de la ordenación en edificabilidad, uso y/o densidad \(cesión\)](#).

Dado su carácter de hecho puntual no deben ser tenidos en consideración a la hora de contabilizarlos para soportar los costes de mantenimiento, si bien algunas fuentes estiman que podrían considerarse, capitalizando el ingreso obtenido por estos conceptos.

Por lo que respecta a los ingresos permanentes, son aquellos que se producen de manera constante, y que se pueden considerar de carácter anual a efectos de su cómputo. En este tipo podemos incluir: el [Impuesto sobre Bienes Inmuebles \(IBI\)](#); el [Impuesto sobre Actividades Económicas \(IAE\)](#); el [Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica \(IVM\)](#); la [tasa de vados](#); y la [tasa por ocupación de espacios públicos](#). No aplicables los tres últimos en este caso.

En este contexto, la estimación de los ingresos generados por la nueva edificación prevista en la RC-01, comprendería todas las tasas e impuestos reseñados, dividida en función de sus diversos usos, según el siguiente desglose:

Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

Partiendo de las superficies edificables atribuidas por la Modificación Menor del Plan, se establecen las siguientes unidades a efectos del hecho impositivo:

- Locales comerciales: 5.781,36m²
- Explotación turística: 2.748,65m²
- Aparcamiento en planta sótano: 1.102,70m²
- Almacenes en planta sótano: 1.439,11m²

Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE)

- Locales comerciales: 5.781,36m²
- Explotación turística: 2.748,65m²

Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVM)

- No aplica.

Tasa por ocupación de espacios públicos.

- No aplica.

Ingresos totales.

Para determinar el importe correspondiente a los impuestos y tasas reseñados, se ha efectuado la correspondiente consulta a la Oficina de Recaudación Municipal del Ayuntamiento de La Oliva, la cual ha señalado que, dentro de los permanentes, sólo es posible establecer, con un mínimo rigor, los ingresos a obtener por concepto del IBI. Entre los de percepción puntual, podemos establecer un cálculo aproximado de algunos de ellos y que se justifica más adelante.

Ingresos Puntuales	Importe
Plusvalía	171.197,25 €
Cesión	675.006,30 €
ICIO	200.200,00 €
Tasa Construcción	157.300,00 €
	1.203.703,55 €

Ingresos Permanentes Anuales	Importe
IBIU Comercial	17.938,46 €
IBIU Turístico	11.246,58 €
	29.185,04 €

Estos cálculos son estimados, y sujetos por lo tanto a la revisión de los técnicos municipales tras la concreción del proyecto correspondiente y quede precisado el incremento del aprovechamiento que suponga la actuación. En relación a estos cálculos a emitir por los técnicos municipales, y siempre de acuerdo al [art. 11.5.a\) de la Ley 9/2015, de 27 de abril, de modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias](#), y de otras leyes relativas a la ordenación del territorio, urbanismo, medio ambiente, en ningún caso podrán arrojar un valor **«inferior al valor de mercado»**.

Llegados a este punto entendemos de interés incidir en la **justificación del cálculo de las plusvalías y cesiones generadas por los incrementos de edificabilidad**.

La actuaciones y la ordenación de los espacios privados planteada deberá realizarse a través de Actuaciones de Dotación que se encuentran reguladas en los [artículos 54.2 y 314 de la LSENPC](#):

Art. 54. Deberes de las personas propietarias en actuaciones de dotación.

[...]

2. En concreto, de acuerdo con la legislación estatal de suelo, el alcance de los siguientes deberes se acota en los siguientes términos:

[...]

b) En relación con la cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, el porcentaje sobre el incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación será del 5% para cualquier actuación de rehabilitación urbana que, implicando nuevos usos o destinos más valiosos, no implique incremento de edificabilidad; o del 15% en aquellas actuaciones de dotación con incremento de edificabilidad.

3. A los efectos de estas cesiones, el incremento adicional de aprovechamiento se calculará en relación con aquel que haya sido legalmente materializado por las personas propietarias incluidas en la actuación.

[...]

5. El deber de cesión en concepto de participación de la comunidad en la plusvalía podrá ser cumplido mediante su sustitución por su valor en metálico, debiendo emplearse, en este caso, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista, o bien integrarse en el patrimonio público de suelo con destino preferente a actuaciones de rehabilitación urbana.

6. El cumplimiento efectivo de los anteriores deberes de cesión se materializará en el momento de otorgamiento de las licencias para las construcciones que se benefician del incremento de edificabilidad.

Art. 314. Modulaciones del deber de entrega y formas alternativas de cumplimiento.

El deber de cesión se podrá sustituir por las formas previstas para las actuaciones de dotación en el artículo 54, apartados 4 y 5, salvo que pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda protegida.

Si bien en este caso es de aplicación lo establecido en el [art. 11.5.a\).2. de la Ley 9/2015, de 27 de abril, de modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias](#), y de otras leyes relativas a la ordenación del territorio, urbanismo, medio ambiente:

Art. 11.5.a) Las actuaciones de renovación y modernización turística son actuaciones sobre el medio urbano, pudiendo ser delimitadas y ordenadas por programas de actuación sobre el medio urbano.

En estos casos, el porcentaje de cesión obligatoria al ayuntamiento por recuperación de plusvalías será el siguiente:

1. El 5% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela cuando se trate de establecimientos que se transforman de extrahoteleros a hoteleros.

2. El 7% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela en los restantes casos.

Dicha cesión, cuya valoración será practicada en un plazo máximo de un mes, por los servicios municipales o los entes que estén encargados de la gestión y ejecución en materia de renovación turística, **podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico, que en ningún caso será inferior al valor de mercado**, junto con el abono de las tasas por la licencia urbanística, el impuesto sobre edificaciones, instalaciones y obras que fuere exigible, y, en todo caso, antes del momento de comunicar el inicio de las obras, y se aplicará, dentro del patrimonio público de suelo, a incrementar o mejorar las dotaciones públicas e infraestructuras del área de la actuación, prevista en el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, en otro planeamiento, o en cualquier otro procedimiento urbanístico habilitante.

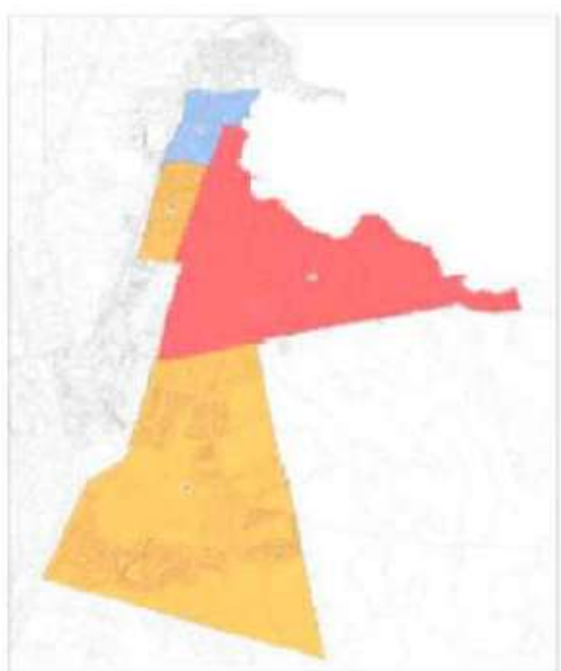
b) En los casos previstos en el apartado anterior, el cálculo de la cesión de suelo dotacional correspondiente al reajuste de su proporción con el mayor aprovechamiento que vaya a materializarse, se efectuará manteniendo la proporción dotacional existente en el ámbito, en el momento de aprobación de la actuación. No obstante, dicho deber podrá sustituirse por su valor en metálico, cuando el planeamiento urbanístico, en el marco de sus objetivos, justifique que no cabe otra solución técnica o económicamente viable.

Según lo anterior, con carácter general el porcentaje de cesión se sitúa en una horquilla del 5-15%, si bien a efectos de esta modificación lo fijamos en el 7%. Además, esto quiere decir que las plusvalías generadas y el suelo dotacional correspondiente a los incrementos de superficie máxima edificable, solo se producirían si se materializa dicha superficie, ya sea bien mediante incrementos de volumen respecto de lo ya edificado o bien mediante cambios de uso del actual al propuesto. Ambos deberes se pueden sustituir por su valor en dinero, que pasaría a integrar el patrimonio público de suelo del Ayuntamiento.

Con el fin de clarificar la cuestión, se expone a continuación el **desglose del cálculo de las plusvalías y cesiones generadas por los incrementos de edificabilidad**.

El primer paso para expresar en unidades monetarias las cesiones de suelo dotacional y de plusvalías es calcular el incremento de aprovechamiento respecto a la situación actual, entendida como aprovechamiento con los parámetros del planeamiento vigente. Para ello, tomamos como referencia el PMMIC-2, que indica los últimos valores de referencia aprobados por el Ayuntamiento de La Oliva. Según los planos generales de dicho PMMIC-2, la RC-01 (objeto de esta modificación) se ubicaría en la Zona 2: Geafond-Corralejo Interior.

En base a ello calculamos el valor de repercusión del suelo en €/m² edificable de los usos considerados, que son los siguientes: comercial-equipamiento-recreativo, residencial y turístico. Para el cálculo de los valores de repercusión del suelo, se divide Corralejo en tres zonas de acuerdo al siguiente esquema:



- Zona 1: Corralejo Costa (rojo).
- Zona 2: Geafond - Corralejo Interior (amarillo).
- Zona 3: Corralejo Casco (azul).

Valor repercusión del suelo					
	Turístico	Residencial	Comercial	VRS	Coefficiente localización
Zona 1: Corralejo Costa	434,21	434,34	610,97	434,34	1,00
Zona 2: Geafond - Corralejo Interior	350,12	350,54	493,09	350,54	0,81
Zona 3: Corralejo Casco	217,93	218,00	306,95	218,00	0,50

Una vez determinado que se usarán los parámetros de la Zona 2 y los usos Comercial y Turístico, los coeficientes de ponderación respecto de la Zona y del Uso estimado que respecto del "Tipo", son los siguientes:

Coeficientes de ponderación	
Por uso	Cu
Uso Turístico	1,00 €
Uso Comercial	1,41 €
Por zona de valor	Cs
Zona 2 (Geafond - Corralejo interior)	0,81 €

Según se recoge en el Estudio Económico del PMMIC-2, el valor calculado por la Unidad de Aprovechamiento (UDA), es de 434.34 €, correspondiente al valor 1,00 de los coeficientes de ponderación por uso y zona de

valor. Para el cálculo de los deberes de las "Actuaciones de Dotación" de la memoria del PMMIC-2 de Corralejo, se calculan aplicando el coeficiente de cesión de suelo (establecido en el [art. 36 del TRLOTENC](#)) de 0,37 (30 m² de suelo por cada 100 m² de edificación se destinarán a espacios libres y 7 m² de suelo por cada 100 m² de edificación a dotaciones) al incremento de edificabilidad que genera el Plan.

Este incremento de superficie para espacios libres y dotaciones conlleva a un estándar dotacional derivado del incremento de aprovechamiento en Corralejo de 0,3882 m²/ UDA, que se obtiene al dividir el incremento de superficie de suelo para espacios libres y dotaciones que se obtienen con el PMM entre el incremento de aprovechamiento que genera el cambio de uso y el incremento de edificabilidad para los propietarios del suelo. Al aplicar este estándar dotacional derivado del incremento de aprovechamiento, se obtienen la superficie que debe ceder cada propietario con relación al aprovechamiento obtenido. [Estos cálculos se hacen de forma detallada a continuación.](#)

Una vez se ha calculado la superficie a ceder en concepto de dotaciones, se procede a su monetización, teniendo en cuenta que su valor monetario se calcula aplicando la edificabilidad media ponderada del ámbito y el valor de la UDA. Al no encontrarse aún patrimonializados los incrementos de edificabilidad propuestos por el PMMIC-2, se toma la edificabilidad media ponderada del planeamiento vigente, siendo ésta el cociente entre el aprovechamiento que deriva del mismo (aprovechamiento PUA) entre la superficie total de suelo de las parcelas con aprovechamiento lucrativo en las que se materializarían los nuevos aprovechamientos, en este caso 0,276 UDA/m²s.

En nuestro caso y con los incrementos de superficie respecto del ordenamiento actualmente vigente, las cantidades relativas a Plusvalías y Dotaciones, son las reflejadas en el siguiente cuadro, donde se resumen los [valores parciales y totales de las Plusvalías y Valor de las Dotaciones](#) en función del Incremento de la Superficie Edificable respecto de la máxima del Plan Parcial SAU PA-1 (con las modificaciones incorporadas por el PMMIC-1 para la RC-01). Se incorporan los cálculos de hipótesis de ICIO y tasas por licencia, que variarán según lo definitivamente aprobado y el proyecto resultante. Ya construido o aprobado en la RC-01 2.773,16m².

Cálculos edificabilidad y ocupación parcela RC-01					
RC-01	Parcela	Edificabilidad		Ocupación	
Norma a aprobar	8.356,18m ²	10.863,03m ²	1,30m ² /m ²	5.849,33m ²	70 %
SAU PA-1 (PMMIC-1)	8.356,18m ²	3.676,72m ²	0,44m ² /m ²	3.676,72m ²	44 %
Variación	-	7.186,31m ²	0,86m ² /m ²	2.172,61m ²	26 %

Cálculos edificabilidad y ocupación parcela RC-01 desglosados							
RC-01	Parcela	Edificabilidad Planta Baja-Comercial		Edificabilidad Planta Alta-Turística		Total	
Norma a aprobar	8.356,18m ²	5.849,33m ²	0,70m ² /m ²	5.013,71m ²	0,60m ² /m ²	10.863,03m ²	1,30m ² /m ²
Anteproyecto	8.356,18m ²	5.781,36m ²	0,69m ² /m ²	2.748,65m ²	0,33m ² /m ²	8.530,01m ²	1,02m ² /m ²
Variación	-	67,96m ²	0,01m ² /m ²	2.265,06m ²	0,27m ² /m ²	2.333,02m ²	0,28m ² /m ²
		Cumple		Cumple		Cumple	

- El anteproyecto con las superficies estimadas no llegará a consumir la totalidad de la edificabilidad a aprobar por la configuración de la parcela.
- Ya construido o aprobado por la normativa urbanística vigente en la RC01 2.773,16m².
- Por lo tanto, la variación en planta baja comercial estimada será de 3.008,21m² (5.781,36m²-2.773,16m²). La planta alta turística estimada será de 2.748,65m².

Variables empleadas para el cálculo:

Cálculos licencias, plusvalías y cesiones parcela RC-01

- Precio m² de edificabilidad turística 350,12 €/m².
- Precio m² de edificabilidad comercial 493,09 €/m².
- Cesión de suelo por porcentaje de edificabilidad media ponderada resultante de la actuación es el 7% según el artículo 11.5.a).2 de la LRMTU.
- Cesión de suelo dotacional por el reajuste de la ordenación en edificabilidad, uso y/o densidad es el 0,37 m²/m² (30 m² de suelo por cada 100 m² de edificación se destinarán a espacios libres y 7 m² de suelo por cada 100 m² de edificación a dotaciones) en aplicación del artículo 36 del TRLOTENC.
- Estándar dotacional derivado del incremento de aprovechamiento en Corralejo es 0,3882 m²/UDA.
- 0,276 UDA/m²s resultado del cociente entre el aprovechamiento que deriva del aprovechamiento PUA entre la superficie total de suelo de las parcelas con aprovechamiento lucrativo en las que se materializarían los nuevos aprovechamientos.
- Para la licencia de obras se aplican los tipos vigentes en el Ayuntamiento de La Oliva, siendo del 2,80% (ICIO) y 2,20% (tasa) sobre el presupuesto estimado de obra, en este caso 7.150.000€.

LICENCIA

	Tipo imponible	PEM	Cuota
ICIO	2,80 %	7.150.000 €	200.200,00 €
Tasa	2,20 %	7.150.000 €	157.300,00 €
Total			357.500,00 €

DOTACIÓN

	€/m² edificabilidad turística	UDA/m²s	Edificabilidad (m²)	Importe (€)
Turística	350,12	0,276 (96,63€)	2.748,65m²	265.610,63 €
Comercial	493,09	0,276 (136,09€)	3008,21m²	409.395,68 €
Total				675.006,30 €

PLUSVALÍA

	€/m² edificabilidad turística	Porcentaje cesión suelo por edificabilidad (€/m²)	Edificabilidad (m²)	Importe (€)
Turística	350,12	24,51 (7%)	2.748,65m²	67.365,01 €
Comercial	493,09	34,52 (7%)	3008,21m²	103.832,24 €
Total				171.197,25 €

Por lo tanto, el valor de las **Plusvalías**, la **cesión por Dotaciones** debido al incremento de la superficie máxima edificable, el **ICIO** y la **tasa** de edificación, **supondrían unos ingresos estimados para el Ayuntamiento de La Oliva de 1.203.703,56 €, a lo que se debe añadir el IBI anual estimado en unos 29.185,04€, más IAE, y otras tasas diversas, no estimadas.**

3.6. Conclusión Sostenibilidad Económica.

Considerando la relación de ingresos y gastos estimada en los apartados precedentes podemos concluir que **la Modificación Menor de las Normas Subsidiarias de La Oliva es “sostenible económicamente” para el Ayuntamiento de La Oliva.**

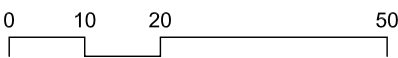
4. PLANOS.

4.1. Situación actual.

4.1.1. Área a modificar (RC-01).



Area a Modificar RC-01 - e:1/1000



Sup. Total de la Parcela: 8356.18 m2



Area de Intervencion



TITULO	AMBITO	PETICIONARIO	ARQUITECTO	FECHA
Modificacion Menor de las Normas Subsidiarias de la Oliva	Parcela RC-01 en Av. Nuestra Sra. del Carmen Corralejo - T.M. La Oliva	Lobos Bahia Club S.A.	Jabier Flores Ituarte col. 3,336 COIAC C/ La Caleta nº 6 - Local 9. Corralejo	Junio 2021

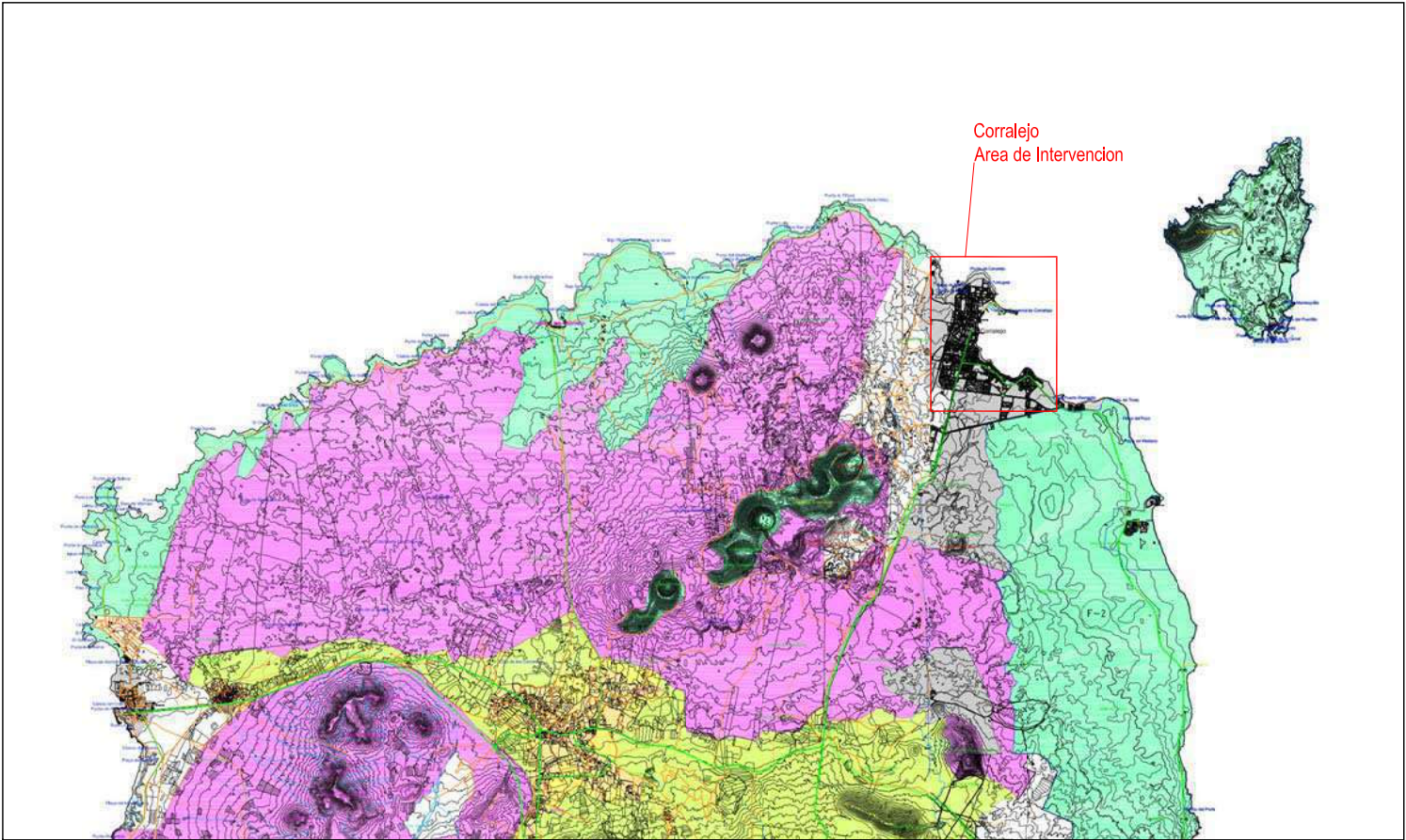
4.1.2. Planeamiento urbanístico vigente.

Plan Integral de Ordenación de Fuerteventura (PIOF).



Area a Modificar / PIOF - e:1/10000

Area de Intervencion - RC 01



Plan Integral de Ordenacion de Fuerteventura - PIOF



Tipos de Suelo - PIOF

TITULO	AMBITO	PETICIONARIO	ARQUITECTO	FECHA
Modificacion Menor de las Normas Subsidiarias de la Oliva	Parcela RC-01 en Av. Nuestra Sra. del Carmen Corralejo - T.M. La Oliva	Lobos Bahia Club S.A.	Jabier Flores Ituarte col. 3.336 COIAC C/ La Caleta nº 6 - Local 9. Corralejo	Junio 2021

Normas Subsidiarias de La Oliva (NNSS).



Normativa Subsidiaria - T.M. La Oliva



Plan Parcial Corralejo Playa (PPCP) Integrado en las Normas Subsidiarias (NNSS) de La Oliva

TITULO	AMBITO	PETICIONARIO	ARQUITECTO	FECHA	4.1.2 PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE NORMAS SUBSIDIARIAS DE LA OLIVA	03
Modificacion Menor de las Normas Subsidiarias de la Oliva	Parcela RC-01 en Av. Nuestra Sra. del Carmen Corralejo - T.M. La Oliva	Lobos Bahia Club S.A.	Jabier Flores Ituarte col. 3.336 COIAC C/ La Caleta nº 6 - Local 9. Corralejo	Junio 2021		

Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo (PMMIC-1).



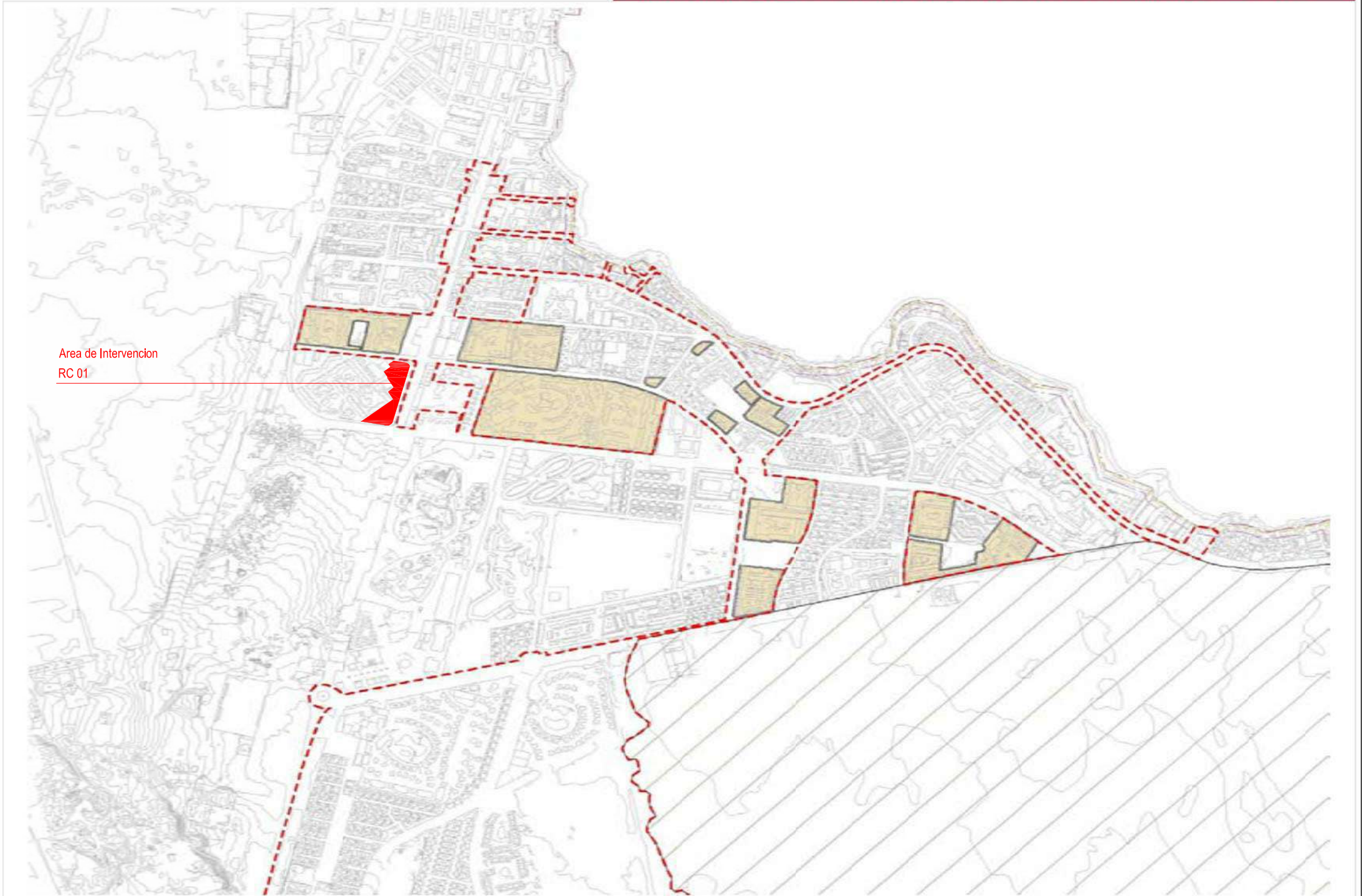
4.1.2 PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

PMMCO-1

Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo (PMMIC-2).

02 ÁREA DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN TURISTICA

ÁREA HOMOGÉNEA DE ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS ALOJATIVOS: AHET-1



PMMCO-2

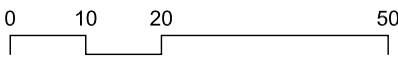


TITULO	AMBITO	PETICIONARIO	ARQUITECTO	FECHA	4.1.2 PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE PMMCO-2	
Modificacion Menor de las Normas Subsidiarias de la Oliva	Parcela RC-01 en Av. Nuestra Sra. del Carmen Corralejo - T.M. La Oliva	Lobos Bahia Club S.A.	Jabier Flores Ituarte col. 3,336 COIAC C/ La Caleta nº 6 - Local 9. Corralejo	Junio 2021	05	

Cartografía del estado actual.



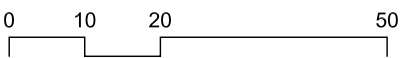
Alternativa 0 - e:1/1000



Ortofoto del estado actual.



Ortofoto Estado Actual - e:1/1000



TITULO	AMBITO	PETICIONARIO	ARQUITECTO	FECHA
Modificacion Menor de las Normas Subsidiarias de la Oliva	Parcela RC-01 en Av. Nuestra Sra. del Carmen Corralejo - T.M. La Oliva	Lobos Bahia Club S.A.	Jabier Flores Ituarte col. 3.336 COIAC C/ La Caleta nº 6 - Local 9. Corralejo	Junio 2021

Distribución de la propiedad.



Relación de propietarios de la RC-01 Norte

Propietarios	% de Propiedad
Lobos Bahía Club, S.A.	73,587%
Rucasa Insular, S.L.	5,011%
González y Brazón, S.L.	4,422%
Lobur Inmobiliaria Canarias, S.L.	3,897%
Eguia Iturriaga, S.A.	3,619%
Cyana Estructuras, S.A.	1,949%
Kaxo, S.L.	1,670%
Julián López Burgos	1,392%
Fco. Javier López García	0,557%
Ignacio López García	0,557%
Maite Arraiza Zabalegui e Idoia Arraiza Zabalegui (Herederas)	0,557%
Beatriz Górriz Moreno	0,278%
Comunidad de bienes Hnos. Górriz	0,278%
Eugenio Arraiza Salgado	0,278%
Fernando Górriz Moreno	0,278%
Javier Górriz Moreno	0,278%
Mª Dolores Salgado de la Torre (Heredera)	0,278%
Juan Pedro Arraiza Salgado	0,278%
Luis Górriz Moreno	0,278%
Paloma Arraiza Salgado	0,278%
Ana Mª Martínez Carrillo (Heredera)	0,278%

Relación de propietarios de la RC-01 Centro

Propietarios	% de Propiedad
Lobos Bahía Club, S.A.	43,29%
Siya Import Canarias, S.L.	15,27%
Automáticos Canarias, S.A.	13,99%
Hareh Nandwani Nandwani	10,37%
NANDWANI Brothers, S.L.	8,76%
KISHOR-MURLIDHAR HIRANI THAWANI	8,32%

Relación de propietarios de la RC-01 Sur

Propietarios	% de Propiedad
Lobos Bahía Club, S.A.	100,00%

TITULO	AMBITO	PETICIONARIO	ARQUITECTO	FECHA
Modificación Menor de las Normas Subsidiarias de la Oliva	Parcela RC-01 en Av. Nuestra Sra. del Carmen Corralejo - T.M. La Oliva	Lobos Bahia Club S.A.	Jabier Flores Ituarte col. 3,336 COIAC C/ La Caleta nº 6 - Local 9. Corralejo	Junio 2021

No afectación del Deslinde DES01/06/35/0008, ni de su Zona de Influencia



Ordenacion - e: 1/5000

FUENTE GRAFCAN

ÁREA DE ACTUACIÓN NO AFECTADA POR EL DESLINDE DES01/06/35/0008 NI POR SU ZONA DE INFLIENCIA

Fuente Grafcan. Se resalta area de actuación sobre plano de dominio publico terrestre

	Dominio público marítimo terrestre
	Zona de influencia
	Zona fuera de influencia
	Área de actuación

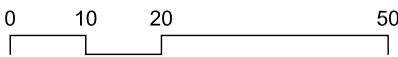
TITULO	AMBITO	PETICIONARIO	ARQUITECTO	FECHA	
Modificación Menor de las Normas Subsidiarias de la Oliva	Parcela RC-01 en Av. Nuestra Sra. del Carmen Corralejo - T.M. La Oliva	Lobos Bahia Club S.A.	Jabier Flores Ituarte col. 3.336 COIAC C/ La Caleta nº 6 - Local 9. Corralejo	Febrero 2022	4.3 PLANOS DE NUEVA ORDENACION No afectacion del Deslinde DES01/06/35/0008, ni de su ZONA DE INFLUENCIA

4.2. Proyección de las Alternativas.

4.2.1. Alternativa 0 o de no Modificación: *PMMIC-1 Vigente*.4.2.2. Alternativa 1.



Alternativa 0 - e:1/1000



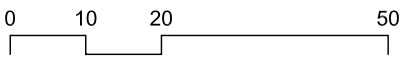
Edificabilidad: 0.44m2/m2
Ocupacion: 44%
Retranqueos: Avenida Ntra Sra del Carmen - 4m
Lados Altura edificacion - min. 2.8m
Trasera: - No retranqueos
Numero de Plantas: 1 Planta sobre rasante

TITULO	AMBITO	PETICIONARIO	ARQUITECTO	FECHA	4.2 PROYECCION DE LAS ALTERNATIVAS	
Modificacion Menor de las Normas Subsidiarias de la Oliva	Parcela RC-01 en Av. Nuestra Sra. del Carmen Corralejo - T.M. La Oliva	Lobos Bahia Club S.A.	Jabier Flores Ituarte col. 3.336 COIAC C/ La Caleta nº 6 - Local 9. Corralejo	Junio 2021	Alternativa 0	09

4.2.2. Alternativa 1.



Alternativa 1 - e:1/1000



Edificabilidad: $0.28\text{m}^2/\text{m}^2 + 1.02\text{m}^2/\text{m}^2 = 1.30\text{m}^2/\text{m}^2$
Ocupacion: $30\% + 40\% = 70\%$
Retranqueos:
Planta Baja
Avenida Ntra Sra del Carmen - No Retranqueos
Lados Altura edificacion - min. 3m
Trasera: - min. 4m
Numero de Plantas: 2 Planta sobre rasante

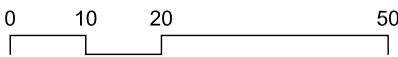
Planta Primera
Avenida Ntra Sra del Carmen - 4m
Lados Altura edificacion - min. 3m
Trasera: - min. 4m

TITULO	AMBITO	PETICIONARIO	ARQUITECTO	FECHA		
Modificacion Menor de las Normas Subsidiarias de la Oliva	Parcela RC-01 en Av. Nuestra Sra. del Carmen Corralejo - T.M. La Oliva	Lobos Bahia Club S.A.	Jabier Flores Ituarte col. 3.336 COIAC C/ La Caleta nº 6 - Local 9. Corralejo	Junio 2021	4.2 PROYECCION DE LAS ALTERNATIVAS Alternativa 1	10

4.2.3. Alternativa 2. (ESCOGIDA).



Alternativa 2 - e:1/1000



Edificabilidad: $0.28\text{m}^2/\text{m}^2 + 1.02\text{m}^2/\text{m}^2 = 1.30\text{m}^2/\text{m}^2$
Ocupacion: $30\% + 40\% = 70\%$
Retranqueos:
Planta Baja
Avenida Ntra Sra del Carmen - No Retranqueos
Lados Altura edificacion - min. 3m
Trasera: - No Retranqueos
Numero de Plantas: 2 Planta sobre rasante

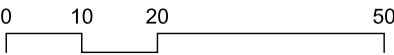
Planta Primera
Avenida Ntra Sra del Carmen - 4m
Lados Altura edificacion - min. 3m
Trasera: - min. 4m

TITULO	AMBITO	PETICIONARIO	ARQUITECTO	FECHA		
Modificacion Menor de las Normas Subsidiarias de la Oliva	Parcela RC-01 en Av. Nuestra Sra. del Carmen Corralejo - T.M. La Oliva	Lobos Bahia Club S.A.	Jabier Flores Ituarte col. 3.336 COIAC C/ La Caleta nº 6 - Local 9. Corralejo	Junio 2021	4.2 PROYECCION DE LAS ALTERNATIVAS Alternativa 2	11

4.3. Planos de la nueva ordenación.



Ordenacion - e:1/1000



Sup. Total de la Parcela RC-01: 8356.18 m2

PARCELARIO ACTUAL

PARCELA
SUPERFICIE

Parcela Norte
2079.05m2
Parcela Centro

TITULO	AMBITO	PETICIONARIO	ARQUITECTO	FECHA		
Modificacion Menor de las Normas Subsidiarias de la Oliva	Parcela RC-01 en Av. Nuestra Sra. del Carmen Corralejo - T.M. La Oliva	Lobos Bahia Club S.A.	Jabier Flores Ituarte col. 3.336 COIAC C/ La Caleta nº 6 - Local 9. Corralejo	Junio 2021	4.3 PLANOS DE NUEVA ORDENACION Ordenacion - Parcelario Actual	12