







INDICE

TOMO I. MEMORIA	1	
1 _ INTRODUCCIÓN		5 - 9
2 _ MARCO LEGAL		10 - 16
3 _ INFORMACIÓN		17 - 34
4 _ DIAGNOSIS		35 - 44
5 _ EL MODELO TURÍSTICO		45 - 51
6 _ LÍNEAS ESTRATÉGICAS		52 - 69
7 _ MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACCIONES		70 - 85
8 _ EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA		86 - 93
9 _ CAMBIOS REALIZADOS AL DOCUMENTO SOMETIDO A PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA	j	94 - 97

# TOMO II. NORMATIVA/FICHERO URBANÍSTICO

- 1\_NORMATIVA
- 2 \_ FICHERO DE INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO
- 3 \_ FICHERO DE INTERVENCIONES EN ESPACIO PRIVADO
- 4 \_ PLANO DETERMINACIONES AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

# TOMO III. PLANOS

# TOMO IV. ESTUDIO ECONÓMICO

- 1\_INTRODUCCIÓN
- 2 \_ ESTUDIO ECONÓMICO
- 3 \_ BENEFICIOS

TOMO V. INFORME PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA











# INTRODUCCIÓN

#### 1.1 ANTECEDENTES:

# LA REHABILITACIÓN DE LOS ÁMBITOS TURÍSTICOS



Costa de Hawaii

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

Otro precedente importante fue la iniciativa de la Consejería de Turismo y Transportes del Gobierno de Canarias que culminó con la aprobación del Decreto 10/2001, de 22 de enero, (BOC. 17, de 5.2.2001), por el que se regulan los estándares turísticos, modificado parcialmente por Decreto 142/2010, de 4 de octubre(BOC. 204, de 15.10.2010) por el que se regulan los estándares turísticos, determinando en el Título II los objetivos y criterios del planeamiento urbanístico para el diseño y ejecución de la urbanización turística.

En este Decreto se establece la regulación de las condiciones de calidad del espacio turístico y de los productos mediante normas y estándares de densidad de alojamiento, de equipamiento, de espacios libres, de infraestructuras y servicios.

#### LA EXPERIENCIA INTERNACIONAL Y ESPAÑOLA

En la bibliografía general sobre el turismo se ha generalizado, en la última década, la preocupación por el agotamiento del modelo y la necesidad de regeneración de las áreas saturadas. En la década precedente se conocieron muy contadas propuestas de intervención sobre esta situación, sin embargo ya el Plan Funcional de Turismo del Estado de Hawaii, aprobado en 1984, incorporaba no solo una preocupación, sino la programación articulada y sistemática de las acciones que hoy, década y media después, empiezan a tenerse generalmente por necesarias:

- Regulación de los cambios de uso entre alojamiento residencial y para visitantes.
- Políticas de recualificación de áreas preexistentes, incluso mediante la aplicación de fondos a su reequipamiento, y la adquisición pública de suelo para parques y espacios libres.
- Dotación de infraestructuras y servicios urbanos, regulando su financiación entre recursos públicos y empresariales privados.
- Asegurar espacios públicos al servicio de los hoteles y complejos turísticos.
- Asegurar la planificación urbana de todo destino turístico y de sus equipamientos y fomentar las actividades de los visitantes.

En Europa es a partir de 1990 cuando se formula la reordenación y rehabilitación de núcleos turísticos como una estrategia sistemática y sobre todo con una referencia explícita a sus contenidos urbanísticos y ambientales como línea de actuación principal.









6

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo, La Oliva, Fuerteventura

INTRODUCCIÓN



Costa Brava Catalana

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

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

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

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

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

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

La actuación pública normativa más innovadora en el actual panorama español de la política turística está contenida en la Ley 1/1999 de 24 de Marzo de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares que desincentiva la cantidad, optando por la mejora de la calidad de lo ya existente y regulando la modernización permanente de los alojamientos turísticos con el objetivo de que la oferta no actualizada desaparezca del mercado e insiste también en la incompatibilidad espacial del uso de alojamiento turístico con el residencial.

Su contenido más innovador, que se ha difundido ampliamente bajo la idea genérica y la expresión de "moratoria turística", es el estricto condicionamiento de autorización de establecimientos de alojamiento turístico a la baja definitiva de otros establecimientos en la misma isla.











INTRODUCCIÓN

1.2 MARCO DE ACTUACIÓN

El presente Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo (PMM de Corralejo), impulsado por el Gobierno de Canarias y el Ayuntamiento de La Oliva, se enmarca dentro de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en materia de Ordenación Territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo; en virtud de la cual los planes o programas específicos de modernización se elaboran para mejorar e incrementar la competitividad del sector turístico, mediante acciones que reactiven la actividad económica y permitan aumentar la cualificación de la oferta.

Las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias incluye en su Anexo a Corralejo como área de rehabilitación urbana, estableciendo expresamente que "se considerarán áreas de rehabilitación urbana, a efectos tanto de la ordenación insular y general, como de la declaración de áreas a rehabilitar y de la formulación de programas de desarrollo de actuaciones ejemplares de rehabilitación, al menos dentro del ámbito de los siguientes núcleos: Puerto del Carmen, en Lanzarote; Corralejo y Morro Jable, en Fuerteventura; San Agustín y Playa del Inglés, en Gran Canaria; y Puerto de la Cruz y Los Cristianos, en Tenerife".

A su vez, el PMM está en coherencia con los criterios establecidos por la Directrices de Ordenación de Turismo, aprobadas por la ley 19/2003, relativos a límites de crecimiento, renovación y sustitución de los establecimientos y aumento cualitativo de la oferta turística:

#### Directriz 3. Criterios (NAD)

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

Se desarrolla el presente documento como marco integrado, organizativo, de planificación y ejecutivo, con la finalidad de promover la renovación y recualificación del núcleo turístico de Corralejo, orientando las iniciativas hacia la rehabilitación del espacio turístico consolidado y la renovación de los establecimientos existentes. La coordinación entre el sector privado y el público, y de las administraciones entre sí, es requisito para el desarrollo eficiente de las actuaciones y la consecución de los objetivos para la implantación de un nuevo modelo de desarrollo turístico.

La elaboración de este Plan, parte de documentación previa del núcleo de Corralejo de información sectorial, urbanística e información de campo.











INTRODUCCIÓN

# 1.2 MARCO DE ACTUACIÓN

Se requiere de intervenciones coordinadas entre sí, sobre servicios urbanos, espacios libres, accesibilidad y viario, que aporten una imagen unitaria, coherente y adaptada a las características del entorno.

En el PMM de Corralejo se establecen una serie de intervenciones, en el ámbito público y privado, de las cuales se priorizan las dirigidas a corto y/o medio plazo. Estas intervenciones permitirán una profunda transformación de la ciudad turística de Corralejo y están en correspondencia con los objetivos del modelo turístico.

Activar un nuevo modelo requiere de ideas innovadoras que doten a la Ciudad Turística existente de espacios de calidad, habitables, polifuncionales y variados, que generen atracción y necesidad de ser explorados, ofertando nuevas experiencias al visitante.

La importancia de transformar la actual red viaria, articulando sus necesidades funcionales con la creación de ámbitos capaces de transmitir sensaciones agradables vinculadas al disfrute de los espacios libres, como las plazas y los parques, proponiendo recorridos urbanos en forma de paseos o de prácticas deportivas y ello con el fin de enriquecer la trama urbana de Corralejo e incentivar la movilidad de una forma sostenible, reorganizando y limitando, a su vez, la presencia del automóvil.

Por tanto, el fin último de este Plan, es proceder a rehabilitar, renovar, equipar, vincular y proporcionar nuevos focos de actividad que contribuyan a transformar el tejido urbano actual en un espacio abierto, continuo y fluido, en definitiva una nueva Ciudad Turística volcada al exterior y con marca e identidad propia.

# 1.3\_OBJETIVOS Y ORGANIZACIÓN DE LA ESTRATEGIA

Este Plan se ha elaborado con la finalidad de definir un modelo turístico del destino y ofrecer cobertura a las actuaciones, públicas y privadas, de sustitución, rehabilitación de la planta alojativa o infraestructura turística, y de remodelación urbanística propuestas.

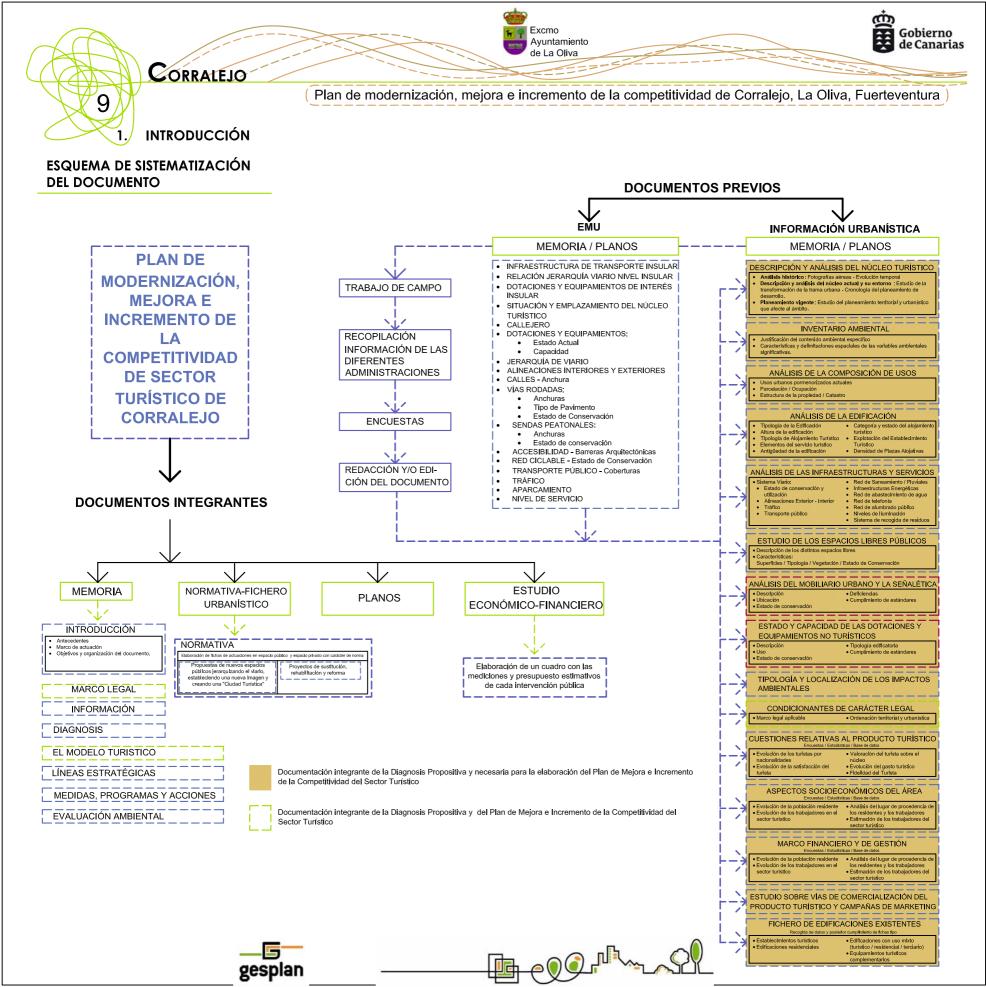
El presente documento permite organizar actuaciones integradas para la renovación y recualificación del núcleo turístico de Corralejo y contiene parámetros de ordenación de actuaciones particulares conforme a los siguientes objetivos fijados:

- La apuesta por una Ciudad Turística con calidad e identidad
- Desarrollar el espacio público.
- Intervenir, reordenar y rehabilitar el espacio privado.
- Creación de una identidad fundamentada en las singularidades del núcleo.
- Estimular el desarrollo de la cultura empresarial
- Desarrollar el cluster de la ciudad turística

Los objetivos específicos del ámbito de actuación se desarrollan en los apartados de esta Memoria 6 "Líneas Estratégicas" y 7 "Medidas, Programas y Acciones". Respecto a la organización del Documento del Plan de Modernización se ha seguido el siguiente esquema de sistematización:











10

CORRALEJO

**MARCO LEGAL** 

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo, La Oliva, Fuerteventura

# 2.1 MARCO LEGISLATIVO

El presente Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad de Corralejo, se elabora en el marco de la Ley de Medidas Urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del Turismo, que establece en su Artículo 15, lo siguiente:

- "Los planes o programas específicos de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector, aprobados por el Gobierno de Canarias, quedan sometidos al cumplimiento del trámite de cooperación administrativa previsto en el artículo 11 del Texto Refundido aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000.
- 2. Las actuaciones particulares relativas a proyectos de sustitución, de rehabilitación de la planta alojativa o de la infraestructura turística, o a los de remodelación urbanística incluidas en los planes y programas de modernización, mejora y competitividad del sector turístico a que se refiere el apartado anterior podrán ser exceptuadas por el ayuntamiento de la licencia municipal, quedando, en este caso, sometidos al régimen de comunicación previa a aquél.

A tal efecto, el promotor deberá comunicar al ayuntamiento el inicio de la actividad de ejecución del proyecto, con una antelación de 30 días, mediante escrito al que se acompañe una descripción suficiente de la actuación y las autorizaciones otorgadas. Dentro de ese período de 30 días, el ayuntamiento sólo podrá denegar el inicio de las actividades si la actuación proyectada no se ajusta al Plan de Modernización, Mejora y Competitividad aprobado por el Gobierno o a las autorizaciones otorgadas.

3. En el caso de que los proyectos de sustitución, rehabilitación o mejora a que se refieren los apartados anteriores no se encuentren previstos en el planeamiento vigente, o sean contrarios a las determinaciones del mismo, el Plan o programa específico que les dé cobertura y que promueva y apruebe el Gobierno tendrá una tramitación abreviada y de fase única, en la que se dará cumplimiento a las exigencias de la evaluación ambiental estratégica, prevista en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, salvo que, por evidenciarse su limitada trascendencia territorial y ambiental, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, a quien además le corresponde aprobar el informe previo a la aprobación por el Gobierno de dicho plan o programa, determine su exención en aplicación de la normativa vigente.

En el supuesto de que se determine la necesidad de llevar a cabo la evaluación ambiental estratégica del plan o programa, o la declaración de impacto ambiental de cualquiera de los proyectos previstos en la actuación planificada, será dicha comisión el órgano ambiental competente para la aprobación de la memoria ambiental, o la declaración de impacto ambiental, en su caso.

El documento de planeamiento abreviado será sometido a informe del ayuntamiento en cuyo término municipal se lleve a cabo la actuación y del cabildo insular correspondiente, y se expondrá al trámite de información pública, que, en el caso de precisarse su evaluación ambiental estratégica, contendrá el estudio de sostenibilidad, extendiéndose el plazo de información pública a cuarenta y cinco días naturales.

4. El Plan o programa específico, una vez aprobado por el Gobierno, será incorporado a los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico pertinentes como modificación de los mismos, en el ámbito afectado, en su caso."









CORRALEJO

MARCO LEGAL

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo, La Oliva, Fuerteventura

Destacar también los artículos 13 y 14 de la citada Ley de Medidas Urgentes, que establecen, entre sus determinaciones, incentivos y medidas para la renovación de la infraestructura y edificaciones turísticas cuyo tenor literal es el siguiente:

"Artículo 13.- Convenios de Sustitución.

El planeamiento urbanístico, en su caso en el marco de las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular, si estuviera vigente, podrá incorporar las compensaciones urbanísticas acordadas mediante los convenios de sustitución a que se refiere el artículo anterior, con las siguientes limitaciones:

- a) En el caso de sustitución de la planta alojativa o de la infraestructura de ocio turístico de un emplazamiento urbano que el planeamiento determine sobresaturado, y para el que la reforma interior que contemple haga precisa la deslocalización o traslado de aquellas edificaciones y usos, ocupaciones y edificaciones de su actual emplazamiento, se podrán autorizar nuevos aprovechamientos turísticos en la cuantía siguiente:
  - 1) Si el propietario cede a la Administración los terrenos para el uso público, libres de cargas, y la nueva implantación alojativa se lleva a cabo en suelo ya clasificado como urbanizable, sectorizado y ordenado, o en suelo urbano categorizados para uso turístico, que contasen con todos los derechos urbanísticos vigentes a la entrada en vigor de la presente ley, se podrán otorgar las autorizaciones previas de las exigibles en virtud del artículo 24 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, en cuantía de tres plazas alojativas por cada una de las sustituidas. Las nuevas plazas no podrán ser de categoría inferior a aquéllas.
  - 2) Si el propietario no cede a la Administración los terrenos para el uso público, libres de cargas, pero el solar se destina a oferta no alojativa complementaria del sector turístico cuya implantación haya definido el planeamiento insular como de interés para el área en cuestión, la cuantía será de dos plazas alojativas por cada una de las plazas sustituidas. Las nuevas plazas no podrán ser de categoría inferior a aquéllas.
  - 3) Para los supuestos regulados en los dos apartados anteriores, si los nuevos establecimientos aumentan de categoría en relación a los sustituidos, se podrá incrementar una plaza más por cada una sustituida.
- b) En todos los supuestos anteriores, las nuevas plazas alojativas no podrán tener categoría inferior a cuatro estrellas en el caso de los hoteles, o de tres llaves en el caso de los apartamentos turísticos, y deberán disponer de equipamientos de ocio, deportivos, culturales, o de salud."

"Artículo 14.- Incremento de autorizaciones previas por rehabilitación y mejora.

1.La rehabilitación integral de cualquier establecimiento alojativo turístico, previamente declarado por la consejería competente en materia de turismo, en situación de deterioro u obsolescencia, y una vez comprobada la suficiencia de la actualización proyectada y siempre que su categoría prevista sea al menos de cuatro estrellas para los hoteles o de tres llaves para los apartamentos turísticos, dará lugar al derecho a la obtención por su titular de autorizaciones previas para nuevas plazas alojativas, hasta un cincuenta por ciento más de las que tenía autorizadas el establecimiento en el caso de los hoteles, y el veinticinco por ciento en el caso de los apartamentos turísticos, porcentaje que podrá aumentarse en otro veinticinco por ciento más por cada grado de











**MARCO LEGAL** 

categoría aumentado, sin que en ambos casos el incremento supere el cien por cien de las plazas preexistentes. La rehabilitación de hoteles no permitirá su transformación en apartamentos turísticos.

- 2. Se entenderá que la rehabilitación es integral, cuando las actuaciones afecten de modo genérico a la modernización o aumento de la calidad del establecimiento, de forma que trasciendan de la mera obra menor o de estricta conservación, ya se trate de la edificación e instalaciones existentes como de la implantación de nuevos equipamientos de ocio, deportivos, o culturales, que complementen y cualifiquen el establecimiento originario, siempre que la inversión por cada plaza alojativa en el hotel o apartamento turístico supere, para cada categoría que se pretende alcanzar con la rehabilitación, el importe que se establezca reglamentariamente.
- 3. La materialización de las nuevas plazas así autorizadas podrá realizarse en la ampliación del establecimiento rehabilitado, si la edificabilidad asignada por el planeamiento general a la parcela de su emplazamiento lo permite, o bien alternativamente total o parcial en otros suelos en la misma isla, urbanos de uso turístico, o urbanizables turísticos, sectorizados y ordenados, que tenga todos los derechos urbanísticos vigentes a la entrada en vigor de la presente ley, y previo compromiso de ejecución de la urbanización debidamente afianzado por el cincuenta por ciento del importe de la ejecución.
- 4. Los derechos a la obtención de autorizaciones previas serán transmisibles por el nudo propietario por los medios previstos en Derecho, una vez concluida la rehabilitación de la que traen causa, debiéndose comunicar al cabildo insular respectivo el cambio de la titularidad en su caso. El plazo de prescripción en la transmisión de estos derechos será de tres años, contados desde la notificación fehaciente a la Administración de la completa ejecución del proyecto de rehabilitación aprobado.
- 5. El otorgamiento de la licencia de apertura y funcionamiento de las nuevas plazas alojativas adicionales quedará condicionado a la comprobación por la Administración de la correcta ejecución del proyecto de rehabilitación presentado, y en caso de no haberse completado, a la presentación de garantía suficiente para su finalización dentro de los 18 meses siguientes. El otorgamiento de la licencia de apertura y funcionamiento implicará asimismo la suspensión automática, sin necesidad de procedimiento, de los títulos de funcionamiento y apertura de un número equivalente de las plazas alojativas existentes a rehabilitar, hasta tanto no se ejecuten íntegramente las obras de mejora y rehabilitación de los establecimientos alojativos, en su caso."

Asimismo, le es de aplicación el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado mediante el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (TRLOTCENC), la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General, destacando de estas las Directrices 122 (Renovación edificatoria y rehabilitación urbana), 123 (Límites y ritmos de crecimiento) y 124 (equipamiento complementario), y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, mención especial para la Directriz 21 (delimitación y definición de la estrategia de rehabilitación), así como el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.











MARCO LEGAL

13

La Ley 19/2003 de *Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias* establece un marco legislativo para la ordenación urbanística, a tener en cuenta en la elaboración de este documento, estableciendo en la Directriz 3 los siguientes criterios básicos en la elaboración de las Directrices:

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

# 2.2\_PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO

El Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, fue aprobado definitivamente y de forma parcial por Decreto 100/2001, de 2 de abril (BOC nº 48, de 18 de abril de 2001) en adelante PIOF, aprobándose definitivamente las determinaciones relativas a la ordenación de la actividad turística por Decreto 55/2003, de 30 de abril (BOC nº 108, de 9 de junio de 2003), reconoce la necesidad de preservar el medio ambiente y planificar el territorio desde una visión integral, como factores determinantes para la consecución de una oferta turística cualificada y diversificada. Los objetivos turísticos del PIOF, en cuanto a la ordenación de la actividad turística y en un contexto de consecución de la sostenibilidad, se centran en:

- Evitar la indiscriminada urbanización de las costas mediante la coordinación y la planificación de su desarrollo, y a través de la revitalización de los núcleos tradicionales y del paisaje del interior de la Isla.
- Establecer zonas turísticas litorales, excluyendo de tal condición a los sectores que contengan un estimable patrimonio ambiental, con objeto de contribuir a su preservación.
- Fijar criterios de ocupación y utilización de las playas como recursos esenciales de la explotación turística.
- Garantizar un adecuado nivel de calidad e infraestructuras en los nuevos desarrollos.
- Aumentar la calidad de los establecimientos alojativos mediante un modelo predominantemente hotelero, con un mínimo de cuatro estrellas, y extrahotelero, de al menos tres llaves. Incrementar en determinadas zonas el estándar mínimo de densidad establecido en la Comunidad Autónoma.
- Garantizar la corrección de los déficits relativos a las infraestructuras de servicios (recogida de basura, desalación de agua de mar, alcantarillado, depuración de agua residuales y reutilización, redes de evacuación de aguas y pluviales, fundamentalmente) y dotaciones (recogida de basura, bomberos, policía y seguridad ciudadana, información turística, transporte público y centros sanitarios) en las zonas turísticas.











MARCO LEGAL

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

En el artículo 80 del PIOF relativo a las determinaciones y criterios referidos a las urbanizaciones turísticas se establecen los objetivos del plan insular para la provisión y diseño, entre otros, del sistema de espacios libres, de las dotaciones de interés público y social, de la red viaria, fases de edificación y puesta en servicio de urbanización, así como los estándares en infraestructura y servicios tales como la pavimentación, circulación y transporte, suministro de agua y saneamiento, suministro de transporte de energía y residuos. En el artículo 77 del PIOF se encuentran las normas particulares de la zona turística Zona B. Corralejo.

Por su parte, cabe citar el *Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Fuerteventura* (e adelante PTEOTIF), en fase de tramitación, que cuenta con la aprobación condicionada de la Memoria Ambiental por acuerdo de la COTMAC de 30 de noviembre de 2009, habiendo acordado el Pleno del Cabildo Insular de Fuerteventura en sesión celebrada el 26 de febrero de 2010, someter el documento a información pública, documento que tiene por objeto desarrollar las condiciones de renovación, traslado y rehabilitación que establecen las Directrices

Los objetivos específicos de ordenación y ambientales del PTEOTIF, en un contexto de búsqueda de la sostenibilidad, refuerzan los que establece el PIOF en su intento de erradicar el modelo desarrollista de los planeamientos municipales y mejorar la calidad de los establecimientos y de las zonas turísticas, en vez de optar por un crecimiento cuantitativo en pos de lograr la competitividad del producto turístico. En concreto, se definen los siguientes objetivos de ordenación:

- Fijación de límites al crecimiento turístico mediante la reducción de la planta alojativa actual y futura, a través de:

Establecimiento de criterios para la eliminación de autorizaciones previas y licencias urbanísticas vigentes.

Implantación de límites a los planes generales y a la recategorización de los suelos urbanizables turísticos, y fijación de criterios para la reclasificación de suelos urbanizables a rústicos.

Eliminación de la capacidad alojativa asociada a la ejecución de campos de golf.

- Reducir la presión demográfica de la isla.
- Liberar de la presión urbanística actual al litoral.
- Reforzar el aumento de la calidad de los establecimientos turísticos y de las Zonas Turísticas establecidas en el PIOF, mediante un régimen de *fuera de ordenación* más explícito, y determinar criterios para la delimitación de áreas de rehabilitación y renovación.
- Diversificar la oferta turística, facilitando a los planes generales la previsión de equipamientos turísticos complementarios.









 Clarificar la situación urbanística real de la Isla respecto a la vigencia de los suelos urbanizables, de los aptos para urbanizar y de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Todos estos objetivos de ordenación inciden en la mejora del medio ambiente y en la atenuación de los impactos negativos que la situación actual puede generar en el territorio. No obstante, se añaden explícitamente los objetivos de carácter ambiental que desarrolla el Plan:

- Conservar los enclaves con valores ambientales en las Zonas Turísticas y en sus entornos.
- Preservar las poblaciones de flora y fauna silvestre de la Isla.
- Favorecer la depuración y reutilización de aguas.
- Reducir la demanda energética y la producción de residuos, y aminorar la demanda de infraestructuras.
- Restaurar paisajísticamente las áreas extractivas, los vertederos y borrar la huella de los impactos ambientales actuales, localizados en las zonas turísticas y sus entornos.
- Proteger el patrimonio cultural localizado en las zonas turísticas y en sus entornos.
- Proporcionar un instrumento de diagnosis ambiental de referencia para futuros planes parciales o generales, que afecten a los ámbitos incorporados a este Plan.
- Sentar las bases para establecer un sistema de seguimiento (indicadores) y fiscalización ambiental de la actividad turística.

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

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

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

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



15

**MARCO LEGAL** 





**MARCO LEGAL** 





Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo, La Oliva, Fuerteventura

El presente PMM de Corralejo, en el marco legislativo definido por la Ley 19/2003, de Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias y de la Ley de Medidas Urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del Turismo, propone un modelo y ordenación que tendrá una transitoriedad hasta tanto se produzca la aprobación del Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo Insular -PTEOTI- a promover por el Cabildo Insular de Fuerteventura. Si embargo la LMU determina en su artículo 15 que las actuaciones particulares relativas a proyectos de sustitución, rehabilitación o mejora incluidas en el presente PMM, una vez aprobado por el Gobierno, será incorporado a los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico pertinentes como modificación de los mismos, en el ámbito afectado, en su caso.

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









INFORMACIÓN

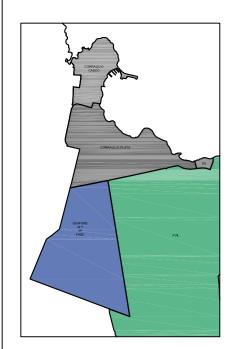
3.1\_DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO ( Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo, La Oliva, Fuerteventura

Corralejo se sitúa en el extremo norte del municipio, desarrollándose en una franja de terreno a lo largo de las playas de Las Tortugas, Grandes Playas, Playa Bajo Negro, Playa del Burro y Playa Alzada. En el núcleo de Corralejo se pueden diferenciar las siguientes áreas o zonas, que corresponden con el Casco de Corralejo y las urbanizaciones generadas como extensión del mismo, la de Corralejo Playa y la de Geafond:

- Corralejo Casco: El original enclave pesquero ocupa una extensión aproximada de unos 60.000 m², formado por edificaciones de una a tres plantas y una trama irregular de estrechas calles, muchas de ellas peatonales y ocupadas en gran medida por marquesinas y demás elementos asociados al comercio que dificultan el tránsito peatonal. Este núcleo se ha extendido hacia el Norte, área denominada Lago de Bristol, y hacia el interior, con un marcado carácter residencial, con predominio de bajos comerciales en las principales vías de acceso y en las proximidades del casco histórico. Ocupa una extensión de unos 465.000 m² de edificaciones alineadas a vial, con manzanas cerradas de entre 50 y 100 m de ancho.
- Corralejo Playa: Ilega hasta el límite Norte del Parque Natural de las Dunas de Corralejo, abarcando una gran porción del litoral. Esta gran área urbana tiene un carácter mixto residencial y turístico. El uso turístico predominante es el extrahotelero. El uso comercial se concentra a lo largo de la avenida principal (Nuestra señora del Carmen) en las plantas bajas, hasta llegar al núcleo tradicional. En el frente marítimo y colindante al casco urbano predomina el uso residencial unifamiliar, plurifamiliar o extrahotelero de pequeñas promociones, con una trama urbana de manzanas de tamaño medio y gran cantidad de calles acabadas en fondo de saco. Es sin duda, el corazón de este núcleo turístico y la zona que presenta más problemas: mezcla de usos, obsolescencia de edificación y deficiencias de urbanización.
- Geafond: presenta unas características similares en cuanto a densidad de edificación, alturas y tipologías, pero con una trama urbana más homogénea de grandes manzanas y en la que exceptuando un grupo de viviendas unifamiliares, todas las edificaciones se agrupan en grandes promociones residenciales. No obstante existe presencia del uso turístico en el contacto con el ámbito de Corralejo Playa.

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

Corralejo dispone en la actualidad de 24.294 plazas según la Oficina de Turismo Interior del Cabildo de Fuerteventura, lo que representa el 26% del total de plazas a nivel insular, que asciende a 94.082.En cuanto a la población residente asciende a 22.351 habitantes (de acuerdo al Padrón Municipal de 2010 del Instituto Canario de Estadistica ISTAC). Los primeros complejos turísticos se construyeron en el límite sur del casco de Corralejo, vinculados directamente con las playas, como es el caso de los Apartamentos Hoplaco. A partir de 1970 con la aprobación del plan parcial SAU PA 1 Corralejo Playa, empieza lentamente la expansión dentro de este nuevo sector. El crecimiento se tradujo en una ocupación progresiva de la costa, dirección sur, con edificaciones residenciales y pequeños grupos de apartamentos turísticos. No es hasta finales de los años 80, cuando empiezan a edificarse las parcelas interiores de Corralejo Playa con complejos de apartamentos, como los actuales Maxorata Beach, Alisios Playa, Playapark y Lobosol Paradise, entre otros. Pasada esta etapa en Corralejo Playa se construyen más complejos de apartamentos, acompañados por complejos residenciales. El proceso de colmatación se produce durante la década de los 90 con establecimientos como Oasis Village y Las Marismas de Corralejo entre otros. Paralelamente se lleva a cabo la aprobación del plan parcial SAU-PA 2 Geafond 4ª y 5ª fase, con parcelas de usos residenciales y turísticos.













# INFORMACIÓN

# 3.1.2\_VEGETACIÓN



La situación actual de Corralejo en cuánto a la vegetación es totalmente distinta a la vegetación natural que se debería dar y que se daba antes de la construcción del casco urbano y su correspondiente ensanche.

Se pueden diferenciar tres grandes zonas relacionadas con el crecimiento del núcleo: Corralejo Casco, Corralejo Playa y Geafond, dentro de las cuales se ha clasificado la vegetación según diez categorías:

- 1. Palmeral
- 2. Alineación de Palmeras
- 3. Césped
- 4. Vegetación Ornamental
- 5. Laureles
- 6. Matorral Costero o Halófilo
- 7. Cardonal tabaibal
- 8. Desprovisto de vegetación



Laurel de Indias

En Corralejo Casco la vegetación es poco significativa, limitándose a la que se encuentra en espacios libres como plazas o parques, y en algunos casos como elementos decorativos de calles. Las especies que más abundan en esta zona son las típicas utilizadas para estos lugares como son los laureles de indias (*Ficus microcarpa*) y Palmeras (*Phoenix*) y el resto de vegetación de la zona que se puede observar se trata de palmerales relacionados con urbanizaciones o en su caso de establecimientos turísticos.

En Corralejo Playa, imperan seis categorías anteriormente mencionadas. Hay un claro dominio de los palmerales independientemente de la especie, siendo en segundo lugar la vegetación ornamental la que más se aprecia, todas ellas relacionadas con zonas de actividad turística. También, existe una tercera categoría de gran importancia, correspondiente a la vegetación natural referida al Cinturón Halófilo Costero. Con menor representación encontramos superficies de césped, laurel de indias (*Ficus microcarpa*), y en relación con la red viaria y como elemento decorativo alineaciones de palmeras.

En la zona de Geafond, la vegetación encontrada es la típica de una zona costera, Matorral Halófilo Costero, acompañada por gran cantidad de vegetación ornamental y palmeras que proceden de los establecimientos turísticos. En cuanto a la red viaria obtenemos alineaciones de palmeras como elemento decorativo y en algunos casos laurel de indias (*Ficus microcarpa*). Es la única zona en la que se observa el Cardonal Tabaibal, relacionado con el cono volcánico o Montaña del Cuervo y con la ladera de la Dehesa.



Jardín en Corraleio







INFORMACIÓN





Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo, La Oliva, Fuerteventura

#### 3.1.3 IMPACTOS PREEXISTENTES



Antena de telefonía móvil

Los problemas ambientales existentes van a tener como eje fundamental el reconocimiento de los diferentes desequilibrios producidos por la presencia humana, que vienen a tener su impronta espacial en un conjunto de impactos ambientales que, globalmente, en Corralejo alcanzan una moderada dimensión territorial.

El inventario de impactos ambientales existentes en la zona:

- Antenas de telefonía móvil con escasa integración visual.
- Basuras y/o escombros.
- Carencia de enfoscados y /o pinturas en las edificaciones.
- Cableado Aéreo.
- Cableado en Fachada.
- Concentración de cartelería.
- Edificación en construcción inacabada.
- Edificación con escasa integración visual.
- Edificación en ruina.
- Exceso volumétrico y /o altura.
- Ocupación del espacio libre público.
- Vegetación en mal estado.

El alto grado de urbanización del espacio geográfico objeto del presente documento, ha propiciado una profunda transformación de las condiciones geoecológicas primigenias. Así, entre los impactos ambientales históricos significativos se registra la pérdida de la dinámica dunar original del espacio protegido, por la ocupación urbanística del litoral.

En general, los espacios verdes que caracterizarán la organización urbana de Corralejo contribuirán a aminorar el impacto negativo del desarrollo edificatorio, creando piezas urbanas con valores significativos de calidad visual. No obstante, resulta ilustrativo detallar algunas de las negativas afecciones derivadas de la estructura, organización y usos urbanos del sector, como son:

- Antenas de telefonía con escasa integración visual: se encuentra inmersas entre la edificación, sin poseer ningún tipo de tratamiento que minimice la grave afección visual que causa en el entorno.
- Basuras y/o escombros: en este epígrafe se podrían diferenciar dos tipos de zonas; por un lado aquellos donde se localizan basuras y escombros propios de la construcción, normalmente en parcelas vacías tanto dentro del continuo urbano así como fuera y por otro, las zonas habilitadas para la recogida de basura que se hacen insuficientes para el volumen que deben soportar.











INFORMACIÓN

- Carencia de enfoscados y/o pinturas en las edificaciones: por norma general, son las traseras y las medianeras de las edificaciones las más afectadas.
- Cableado aéreo: los cables del tendido eléctrico, se alternan con los del tendido telefónico para crear una maraña de cables que cruzan de unas fachadas a otras. Es en las intersecciones de las calles donde se hace más evidente este impacto.
- Cableado en fachada se concentra en el exterior de las fachadas de las edificaciones, desde las cuales en ocasiones cruzan las vías de forma aérea, dando así una mala imagen en la zona donde se concentran.
- Concentración de cartelería: producen un impacto visual generado por su alta densidad y variada tipología.
   Corresponden a grandes carteles en las puertas de los locales con colores llamativos y luces que captan la atención de los viandantes. Este tipo de concentración es más habitual en las zonas turísticas que en las residenciales.
- Edificación en construcción inacabada: este es un tipo de impacto visual que genera un aspecto de inconcluso
  o ruina, ya que estas edificaciones por su estado, en muchas ocasiones sufren un deterioro avanzado, a causa
  de los agentes climáticos.
- Edificación con escasa integración visual: estas edificaciones bien por su volumetría, por su número excesivo de plantas o por su morfología provocan una rotura de la armonía visual del conjunto urbano en el que se integran.
- Edificación en ruina: debida a la falta de armonía e integración del conjunto urbano en su entorno y cuyos problemas fundamentales son: defectos en las pinturas de los paramentos de fachadas; excesos volumétricos puntuales; uso de materiales no adecuados; ruptura con las tipologías dominantes en el entorno; inadecuación de fachadas exteriores.
- Exceso volumétrico y/o altura: hace referencia a edificaciones cuyo volumen o altura del número de plantas es excesivo para el lugar donde se ubican.
- Ocupación del espacio libre público: se localiza en suelo público, pero es causado de forma particular por intereses económicos de empresas privadas, que ocupan el suelo público con la colocación de estanterías y mostradores que sustentan los objetos de consumo destinados a los turistas.
- Vegetación en mal estado: existen muchas parcelas sin un acondicionamiento de jardinería adecuado, dispersas por el conjunto del ámbito urbano y que, generalmente, tan sólo cuentan con una capa de picón, detectándose en muchas ocasiones excrementos de los animales domésticos, residuos sólidos urbanos y especies de vegetación ruderal.



Edificación en construcción inacabada











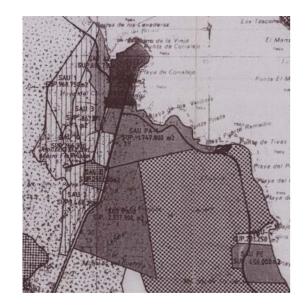
INFORMACIÓN

#### 3.2 PLANEAMIENTO VIGENTE

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

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

- Suelo urbano Casco Corralejo. Incluye el núcleo urbano histórico, que abarcan una superficie de 189,21 Has. La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de La Oliva (Fuerteventura), en la determinación relativa a la edificabilidad del casco urbano de Corralejo fijándose la edificabilidad máxima en 2,8 m²/m² fue aprobada por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 27 de septiembre de 2006. (BOC Nº 216, de 7 de noviembre de 2006).
- SAU PA-1 Corralejo Playa: El Plan Parcial Corralejo-Playa fue aprobado el 29 de Mayo de 1969, tramitándose una revisión del Plan Parcial que fue aprobada el 1 de junio de 1988. El proyecto de urbanización de la revisión del Plan Parcial Corralejo-Playa fue aprobado el día 31 de Marzo de 1995. Mediante Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de fecha 11 de Mayo de 1994, se aprueba una modificación puntual de las ordenanzas del Plan Parcial Corralejo Playa por las que se modifican las condiciones de edificación de los Polígonos A, B, D, G, P-1, P-2, P-3 y P-4 (BOP nº 89, de 9 julio 2008). Mediante Acuerdo de la COTMAC de fecha 12 de marzo 2001 se aprueba otra modificación del Plan Parcial Corralejo Playa en los polígonos L, K e Y. El suelo urbanizable es de uso mixto residencial y turístico, sieno el uso turístico predominantemente extrahotelero y el uso comercial se concentra a lo largo de la Avenida Nuestra señora del Carmen.
- SAU PA-2 Geafond (4º y 5º Etapa). El Plan Especial Geafond fue aprobado el 21 septiembre de 1973. El Plan fue afectado por el espacio natural protegido de las Dunas de Corralero y fue revisado por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias el 17 de noviembre de 1987. El Proyecto de reparcelación fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha de 20 de Septiembre de 1999. Por el Acuerdo de la COTMAC de fecha 30 de Noviembre de 2007 se aprueba definitivamente la Revisión Parcial de las Normas Subsidiarias de la Oliva, que tenia como objeto, entre otros, la reclasificación del sector como suelo urbano y la modificación de polígonos de uso residencial. (BOC 4 de junio de 2008, BOP 9 julio de 2008).









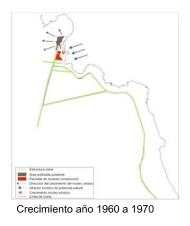


CORRALEJO

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo, La Oliva, Fuerteventura

# INFORMACIÓN

3.3\_TRANSFORMACIÓN DE LA TRAMA - SERIE EVOLUTIVA



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

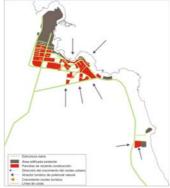
El crecimiento turístico se inicia en el año 1965, se establecen los primeros complejos turísticos en el límite sur del casco de Corralejo, vinculados directamente con las playas.

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

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



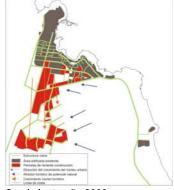
Crecimiento año 1970 a 1980



Crecimiento año 1980 a 1990



Crecimiento año 1990 a 2000



Crecimiento año 2000

# 3.4\_ SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS 3.4.1 SISTEMA VIARIO



La estructura viaria de Corralejo está formada por las siguientes *vías de primer orden*: la FV-1, FV101, Avenida Nuestra Señora del Carmen, Avenida Fuerteventura y Avenida Pedro y Guy Vandaele, dan acceso principal a núcleo de Corralejo.

La carretera FV-1, que une Puerto de Rosario y Corralejo, es de interés regional y es la que, de forma más significativa, afecta al Parque Natural de Corralejo. En Corralejo Playa, se sitúa la denominada Avenida de las Grandes Playas, vía de segundo orden, que conectaba Corralejo con Puerto de Rosario, a través del Espacio Natural de las Dunas de Corralejo. Esta calle conecta con la Avenida Virgen del Carmen, prolongación también de la Carretera Insular que une Corralejo con el eje central del municipio, que atraviesa el núcleo de La Oliva. La Avenida de acceso funciona como "zona comercial abierta" y desemboca en el Casco Tradicional de Corralejo, también foco de atracción por concentración de diferentes establecimientos del sector terciario.









CORRALEJO

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo, La Oliva, Fuerteventura

INFORMACIÓN

3.4.2\_USOS URBANOS PORMENORIZADOS ACTUALES

Se diferencian tres zonas, Casco de Corralejo, Corralejo Playa y Geafond, que presentan diferencias sustanciales en la implantación de los usos, por un lado, el sector terciario y residencial, representado el 47,40% en el Casco de Corralejo y el uso turístico-residencial, de Corralejo Playa-Geafond, con el 65,50% de la edificabilidad del área.

#### Casco de Corralejo

Con predominio del uso residencial y con amplia representación de usos de dotación destinados a cubrir los servicios básicos, no sólo de Corralejo, sino también del resto del municipio, como servicios administrativos, de seguridad y salud, culturales y comerciales.

#### Corralejo Playa

Esta gran área urbana tiene un carácter mixto residencial y turístico, destinándose a estos usos el 60% de la superficie total de suelo. En el frente marítimo y colindante al casco urbano predominan tanto el uso residencial unifamiliar como el colectivo, así como el extrahotelero de pequeñas promociones, en cambio el uso comercial se concentra a lo largo de la avenida principal en las plantas bajas, hasta llegar al núcleo tradicional.

#### Geafond

La zona de Geafond estaba prevista para ser una zona exclusivamente destinada a complejos turísticos, pero en la actualidad muchos de esos establecimientos se han reconvertido en complejos residenciales. Se caracteriza por ser de uso mixto donde la oferta turística se sitúa en el límite este en contacto con Las Dunas de Corralejo, con las mejores vistas, y en la vía de contacto con Corralejo Playa.

#### 3.4.3 ELEMENTOS Y ÁREAS DE INTERÉS

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

- A.1 Paseo marítimo de Corralejo, elemento de borde litoral.
- A.2 Molino de Corralejo, forma parte del patrimonio cultural.
- A.3 Parque de Ocio y Cultural "Baku.", actividad recreativa.
- A.4 Parque Natural Dunas de Corralejo, área de interés ambiental

# 3.5\_ MORFOLOGÍA URBANA

#### Casco Corralejo

El original enclave pesquero ocupa una extensión aproximada de unos 60.000 m2, formado por edificaciones de una a tres plantas y una trama irregular de estrechas calles, muchas de ellas peatonales y ocupadas en gran medida por marquesinas y demás elementos asociados al comercio que dificultan el tránsito peatonal. Este núcleo se ha extendido hacia el Norte, área denominada Lago de Bristol, y hacia el interior, con un marcado carácter residencial, en donde predominan los bajos comerciales en las principales vías de acceso y en las proximidades del casco histórico. Ocupa una extensión de unos 465.000 m² de edificaciones alineadas a vial, con manzanas cerradas de entre 50 y 100 m de ancho.











INFORMACIÓN

#### Corralejo Playa

Las parcelas edificadas con uso residencial ocupan una superficie de suelo de 389.574 m². La superficie media de las viviendas es de 80 m²c, con una superficie de suelo media de 287 en la zona interior, en cambio en la costa las dimensiones son ligeramente superiores estando la medía en 89 m²c/vivienda y 307m²s/ vivienda. El uso alojativo turístico se divide entre el extrahotelero y hotelero, la superficie de suelo edificada o con proyecto destinada al uso extrahotelero es de 362.780 m² y la de uso hotelero es de 304.835 m², el estándar resultante para los hoteles es de 44,36 m²s/plaza y para los apartamentos 47,62 m²s/plaza . El uso comercial se concentra a lo largo de la avenida principal.

#### Geafond

Actualmente es suelo urbano y tiene una superficie aproximada de 253 Ha, con uso predominante residencial. La gran mayoría del parque residencial se reparte en grandes promociones de vivienda en manzanas únicas donde los jardines son comunes, aunque también existen algunas promociones de viviendas unifamiliares en las que se ha ejecutado una reparcelación para asignar una parcela a cada vivienda unifamiliar.

#### 3.5.1 TIPOLOGÍA DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO



Hotel Atlantis Bahía Real

En el área de estudio existen dos modalidades de establecimientos turísticos de alojamiento: hotelero y extrahotelero.

Los hoteles son edificios unitarios o conjuntos de edificaciones con acceso exclusivo para dicho uso y excluyente para otros, ocupando la totalidad o una parte independizada de un inmueble, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo.

Los apartamentos turísticos son establecimientos integrados por unidades alojativas con acceso común, en edificio en bloque o en conjunto de edificaciones, contando cada unidad con los servicios propios de la calificación turística de apartamento, en cualquiera de sus modalidades (apartamento, estudio, bungalow o villa), según la legislación sectorial turística y su desarrollo reglamentario.

La ubicación de la planta alojativa turística se polariza fundamentalmente en dos puntos, uno en torno a la avenida principal de acceso a Corralejo y otro en torno al Hotel Atlantis Bahía Real, contiguo a la entrada al Espacio Natural de las Dunas de Corralejo. En esta última zona se concentran los establecimientos de mayor categoría y calidad, suponía un gran polo de atracción dentro del conjunto de Corralejo hasta que en el año 2005 se parara la construcción de un nuevo establecimiento hotelero de 5 estrellas que albergaría una sala de congresos y un centro comercial.









CORRALEJO

( Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo, La Oliva, Fuerteventura

INFORMACIÓN

3.5.2\_CATEGORÍA Y ESTADO DEL ALOJAMIENTO TURÍSTICO

El 58,07% de la oferta hotelera existente es de baja categoría, es decir, de 1, 2 y 3 estrellas, caracterizándose fundamentalmente por su obsolescencia y homogenidad.

#### 3.5.3\_DENSIDAD DE PLAZAS ALOJATIVAS

La Oliva cuenta con 15.350 plazas turísticas autorizadas (dato enero 2010). Su oferta de establecimientos hoteleros cuenta con 4.670 plazas y se compone por establecimientos hoteleros de 3, 4 y 5 estrellas. Los 3 primeros hoteles fueron construidos en la zona de Tres Islas (1.211 plazas) y Corralejo Playa (95). En esta última zona se han construido en los dos últimos años 3.086 plazas, distribuidas en cinco establecimientos, siendo la mayoría de cuatro estrellas y uno de categoría 5 estrellas lujo. Respecto a la oferta de apartamentos, asciende a 9.680 plazas, predominando los apartamentos de 2 y 3 llaves, localizados principalmente en los ámbitos de Corralejo Playa, Geafond 570 Hectáreas y Corralejo.

LA OLIVA Ámbitos	Plazas Autorizadas Establecimientos Hoteleros	Plazas Autorizadas Apartamentos	TOTAL
CORRALEJO	34	1.650	1.684
CORRALEJO PLAYA	3.181	7.335	10.516
GEAFOND 570 HA	0	1.227	1.227
TRES ISLAS	1.211	145	1.356
EL COTILLO	244	323	567
TOTAL	4.670	9.680	15.350

# 3.6\_ ESTADO Y CAPACIDAD DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS 3.6.1\_SISTEMA VIARIO

# Estado de conservación y utilización.

Deficiencias en el estado de las vías

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

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

Los problemas detectados más comunes son:

 La interrupción brusca del trazado en las zonas peatonales. Las aceras interrumpen en su trazado ya sea, o bien por motivo de su diseño o por deterioro de las mismas.









INFORMACIÓN

- Insuficiencia de sección de la banda libre o peatonal de las aceras, que debe tener un ancho mínimo en toda su longitud de 1.40 m. Únicamente en zonas puntuales en dónde se sitúen elementos de mobiliario el ancho mínimo de la banda peatonal para usuarios de sillas de ruedas podrá ser de 0.90 m.
- Incumplimiento del ancho mínimo frente a los pasos de cebra de 1.20 m. libre de obstáculos, con una rampa del 8% como máximo enrasada con la calzada.
- Iluminación insuficiente para transitar por las vías.
- Falta de control sobre los vehículos que invaden el espacio peatonal aparcando sobre la acera.
- Inexistencia de zonas peatonales para el paso de los viandantes. En algunas calles no existe diferenciación del espacio dedicado al tráfico rodado del tránsito peatonal, ni por diferenciación del pavimento ni con elementos de separación tipo bolardos. Esto permite que los vehículos estacionen libremente.
- Sendas peatonales, en el interior del parque Geafond, que no cumplen los mínimos permitidos de suelos blandos como pavimento de paseos, exentos de gravilla y con una compactación mínima del 75 %.

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

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

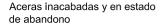
El carril bici es de hormigón, sin ningún acabado o señalización especial, presentando un estado de deterioro

# alto debido a la aparición de socavones o roturas en su superficie.

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

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

En los accesos al Puerto se producen retenciones puntuales a la hora de salida y llegada de los barcos que unen Corralejo con Playa Blanca, en la calle Galicia debido a la gran cantidad de coches y camiones que transitan en esas franjas horarias. Además se trata de una vía que no está en condiciones óptimas, de 2 carriles, uno por sentido y con varios pasos de peatones donde se ralentiza aún más si cabe el tráfico de vehículos.



26



Invasión de elementos arquitectónicos en la acera.

Tráfico





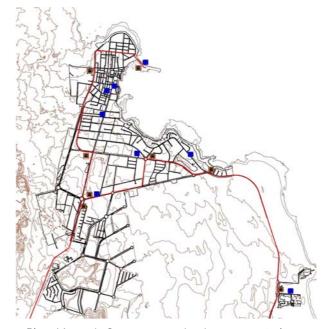






INFORMACIÓN

3.6.1\_SISTEMA VIARIO



Plano Líneas de Guaguas y paradas de guaguas y taxis.

#### Transporte público

El núcleo de Corralejo cuenta con 13 paradas de guagua, más las 2 situadas en la zona de los hoteles en las Dunas de Corralejo. Las paradas se distribuyen por el territorio del núcleo, y presentan una accesibilidad buena, quedando posibilidades de mejora, sobre todo en el tema de la señalización. La cobertura actual no es completa, no llegando al 50% en ninguna de las zonas.

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

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

#### 3.6.2\_ RED DE SANEAMIENTO

En general, existen redes públicas, de gestión municipal, en los núcleos de población fija y en las urbanizaciones turísticas las redes y depuradoras son privadas. La red existente en Corralejo Playa está obsoleta, consta de varios tramos por gravedad que recogen el agua hasta varias estaciones de bombeo y de éstas se impulsan las aguas residuales hasta la EDAR de Corralejo. Actualmente está previsto realizar mejoras dentro de la red, en la que se propone separar las aguas pluviales del saneamiento.









# CORRALEJO

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo, La Oliva, Fuerteventura

# INFORMACIÓN

#### 3.6.3\_ RED DE ABASTECIMIENTO

El ámbito cuenta en la actualidad con dos redes de abastecimiento de agua potable de dos operadores diferentes, concretamente, de Aguas de La Oliva y del Consorcio Insular de Aguas, hay que añadir el autoabastecimiento mediante plantas de desalación privadas de hoteles, complejos hoteleros y urbanizaciones turísticas.

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

# 3.6.4\_ INFRAESTRUCTURA ENERGÉTICA



Invasión de redes aéreas.

Desde Puerto del Rosario parte una línea de 60 Kv con destino a Corralejo cuyo trazado es paralelo a la costa y que mediante un cable de 30 Kv enlaza con la isla de Lanzarote. La línea de Alta tensión (A.T) que parte de Lanzarote vía marítima con destino al transformador situado al oeste del núcleo de Corralejo para conectar con el transformador existente en el sector de Geafond a fin de ampliar la red eléctrica existente en el municipio lo está realizando la compañía Unelco-Endesa.

Las dos subestaciones con las que cuenta el municipio se ubican en Corralejo y Geafond.

#### Red eléctrica y Alumbrado público

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

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

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

# 3.6.5\_ RED DE TELEFONÍA

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









# CORRALEJO

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo, La Oliva, Fuerteventura

# INFORMACIÓN

# 3.6.6\_ INFRAESTUCTURAS DE GESTIÓN DE RESIDUOS



Plan Director Insular de Residuos Sólidos Urbanos de Fuerteventura

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

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

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



Puntos de recogida selectiva



Puntos de recogida selectiva

#### 3.7\_ ENCUESTAS

Para obtener información de primera mano se ha optado por realizar una sencilla encuesta a la población de hecho de Corralejo, éstos son tanto visitantes como residentes. La muestra para realizar la investigación de mercado sobre medioambiente y urbanismo queda definida por la elaboración de 424 encuestas, que a su vez se divide en dos grandes grupos: residentes y turistas. La muestra de los residentes se compone de 130 encuestas y la de turistas de 294.











INFORMACIÓN

30

#### Encuestas Residentes.

Este grupo queda segmentado a su vez por los siguientes criterios:

	16 a 29 años	(≈ 25%)
<u>HOMBRES</u>	30 a 45 años	(≈ 25%)
63	46 a 64 años	(≈ 25%)
	Más de 65 años	(≈ 25%)

# RESIDENTES 130 muestras

	16 a 29 años	(≈ 25%)
<u>MUJERES</u>	30 a 45 años	(≈ 25%)
67	46 a 64 años	(≈ 25%)
	Más de 65 años	(≈ 25%)

#### Encuestas a Turistas.

Este grupo queda segmentado en función del origen del turista, según se indica más abajo. Es fundamental que el turista no la realice el día cero, porque en tal caso la información no tendría validez para el estudio. Las encuestas se han realizado en 3 idiomas: castellano, inglés y alemán para poder adaptarlas a los distintos tipos de turistas.

Las casi 300 encuestas que se han cumplimentado siguen la siguiente distribución para Corralejo:

- Turistas nacionales: ≈ 20% de la muestras (resto de España)
- Turistas británicos: ≈ 50% de la muestras
- Turistas alemanes: ≈ 10% de la muestras
- Otras nacionalidades: ≈ 20% de la muestras

Dicha segmentación se ha realizado en base a los porcentajes de afluencia turística del destino, es decir, en base al país emisor

# 3.7.1\_VALORACIÓN DE LOS RESIDENTES



#### 1. Desplazamientos diarios.

Como se observa en el gráfico el 46,93% de los ciudadanos realizan más de 4 desplazamientos diarios. No obstante, cabe destacar que el 19,23% de la muestra se abstuvo de contestar la pregunta.

# 2. Tiempo máximo que está caminando una persona antes de plantearse usar algún medio de transporte.

Tras estudiar los datos aportados por las encuestas, se concluye que un residente camina una media de 23 minutos antes de plantearse usar algún medio de transporte. Hay que tener en cuenta que el 27,69% se abstuvieron de contestar esta cuestión.











INFORMACIÓN

### 3. Uso de medios de transporte

Los medios de transporte más utilizados en Corralejo son en primer lugar: a pie y vehículo propio, en la misma proporción. Seguidamente, y a una gran distancia, se encuentran el transporte público regular (guagua), la bicicleta y en última posición el taxi.

# 4. Usos del transporte público.

En la apartado número seis de la encuesta, se pregunta sobre el uso del transporte público y el motivo habitual por el cual es utilizado. Como se observa la gran mayoría de los encuestados no utilizan este medio de transporte y únicamente el 31% de los encuestados lo usa con regularidad. Dentro de este porcentaje se aprecia las distintas razonas por las cuales el residente eligió este tipo de transporte, estas son: en primer lugar con un 33% por motivos laborales y seguido de cerca, con un 26% se encuentra el ocio, los estudios ocupan la última posición con un 8%, sin embargo cabe destacar que el 51% de la muestra tiene "otros" motivos distintos a los mencionados que justifican su uso.

#### 5. Uso del carril bici

Como resultado hemos obtenido que el 60% utilizaría el carril bici si existiera, por lo que se confirma la necesidad de esta infraestructura en Corralejo.

#### 6. Sugerencias para mejorar Corralejo

Consiste en plantear sugerencias para que mejorar el núcleo. Existen 32 variables nombradas libremente, donde destaca la limpieza como la más votada (53 veces), seguida de seguridad ciudadana (22 veces), ocio (18 veces), zonas verdes (16 veces) y accesibilidad (14 veces).

#### 7. Valoración general de Corralejo

La puntuación media de los habitantes sobre el estado general de Corralejo es de 4,98 sobre 10. Este dato nos confirma que los residentes tienen una baja consideración de su entorno y del estado del mismo, siendo evidente la necesidad de una renovación urbana.

#### 8. Puntos fuertes de Corralejo.

"Convivencia con los turistas". El 73,38% buena

"Zonas comerciales". El 69,23% buena

"Comunicaciones (Internet, telefonía móvil, etc.)". El 63,08% de los encuestados considera que la calidad de las comunicaciones en Corralejo es buena o muy buena.

"Abastecimiento de agua". El 61,54% de los encuestados considera que la calidad del abastecimiento de agua es buena o muy buena.







INFORMACIÓN





Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo, La Oliva, Fuerteventura

# — 9. Puntos débiles de Corralejo.

"Estado de las aceras". El 86.16% reconoce que el estado de las aceras es deficitario.

"Estado de las zonas verdes y parques". La respuesta de los encuestados ante esta pregunta fue contundente, el 80,77% de la población considera que Corralejo es una zona carente de zonas verdes y parques.

"*Iluminación*". Según muestran los datos el 73,85% de los entrevistados consideran mala o muy mala la iluminación de la zona, lo que pueda generar inseguridad para aquellas personas (turistas o residentes) que paseen en horario nocturno.

"Estado del viario". Según muestran los datos el 71,54% consideran malo o muy malo el estado actual del viario.

#### 3.7.2\_CONCLUSIONES DE LOS RESIDENTES

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









# 3.7.3\_ VALORACIÓN DE LOS TURISTAS

INFORMACIÓN



33

Cinco conceptos que aparecen en la mente de los turistas cuando piensan e Corralejo

# 1. Grupo de viaje.

Conocer en compañía de quién se disfruta las vacaciones el turista permite conocer qué lugares visitará durante su estancia. La mayoría de los encuestados (43,54%) visita Corralejo en compañía de su pareja y el 36,39% en familia. Por lo tanto, se consolida la idea de que estamos frente a núcleo turístico familiar y de "escapadas en parejas".

#### 2. Gasto en destino.

En cuanto al gasto turístico se ha querido averiguar el gasto en destino de los visitantes en el núcleo de estudio. La media de gasto total está entre los 301€ y 500€, durante todo el período vacacional para todos los integrantes del grupo de viaje. Hay que recordar que Canarias es un destino en el cual los turistas se quedan aproximadamente una semana, por lo que entre 43€ y 71€ sería el gasto diario.

### 3. Tiempo de ocio.

Se refiere a si los turistas se quedan dentro, en el establecimiento alojativo, o si están interesados en conocer el lugar, su gente, su cultura y las múltiples actividades recreativas y de ocio que se les ofrece. Resulta el 86,56% de los encuestados disfruta de la mayoría de su tiempo de ocio fuera del establecimiento. Como resultados se aprecia que las actividades de ocio o zonas a las que se dirigen los turistas en su tiempo libre son: a otras zonas del núcleo (49,75%), zonas comerciales (45,77%), ocio nocturno (43,78%), zonas fuera del núcleo (37,81%). Tan sólo el 12,44% pasa la mayoría de si tiempo de ocio en el propio complejo turístico en el que se aloja.

#### 4. Medios de transporte.

El medio de transporte al que recurren con más frecuencia los turistas de Corralejo es el taxi, el 60% afirma utilizarlo siempre o bastante. Los transportes más usados tras el taxi son el rent a car y el transfer del establecimiento donde se aloja, con 39,30% y 32,34% respectivamente.

#### 5. Paseo por Corralejo.

El 96 % de los encuestados reconoce que le es difícil orientarse en Corralejo, estos datos ponen de manifiesto cierto desorden en el núcleo, en la funcionalidad de su red viaria e incluso en la situación de algunas edificaciones, las cuales rompen con la orientación del turista, ya que por su altura y por su envergadura no permite que el turista se ubique.

#### 6. Fidelidad.

Los datos del grado de fidelidad de los visitantes, es elevado. Como muestra de ello se aprecia en el gráfico que el 38,10% seguro que volverá a visitar Corralejo y el 39,46% probablemente volverá. Con lo que se concluye que algo menos del 80% de las personas que visitan Corralejo en la actualidad repetirán con un gran porcentaje de seguridad.











# 3.7.3 VALORACIÓN DE LOS TURISTAS

INFORMACIÓN

# 7. Valoración general sobre Corralejo.

La puntuación media de los visitantes sobre el estado general de Corralejo es de 7,66 sobre 10. Este dato nos confirma que los turistas tienen en una alta consideración su destino vacacional. Ya sea por el buen clima, las magníficas playas o la seguridad.

# 8. Puntos fuertes de Corralejo

"Clima". El 97% de los encuestados opina que Corralejo posee un clima agradable.

"Playa".Las playas de Corralejo están muy bien valoradas, ya que el 92,52% está de acuerdo al definirlas como "playas de calidad".

"Seguridad". El 91,70 de los encuestados, está de acuerdo o totalmente de acuerdo en considerar Corralejo como un lugar seguro.

#### 9. Puntos débiles de Corralejo.

"Flora y fauna" El 53,08% opina que la diversidad de flora y fauna es escasa.

"Oferta cultural". El 61,54% de los turistas no opinen que haya suficiente oferta cultural.

"Actividades culturales". El 65,56% observan que las actividades culturales no satisfacen su demanda.

#### 3.7.2 CONCLUSIONES DE LOS TURISTAS

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











**DIAGNOSIS** 



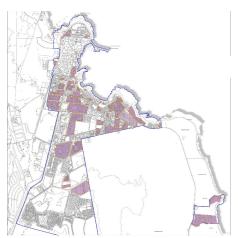








### 4.1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN



Localización de establecimientos turísticos en el ámbito de estudio



Ambito territorial

Corralejo es uno de los núcleos turísticos más importantes del archipiélago canario, por tanto de la isla de Fuerteventura, y sin duda el más importante del municipio de La Oliva. Se ubica en el extremo norte de la isla, junto al Espacio Natural Protegido de Las Dunas de Corralejo, en un área con escasa pendiente. A lo largo de su litoral se encuentran gran cantidad de playas, la mayoría de arena blanca y fácilmente accesibles.

Las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias establecen la necesidad de limitar el crecimiento y aumentar la cualificación de la oferta alojativa mediante la rehabilitación de las áreas turísticas degradadas y la renovación o sustitución de los establecimientos. Por otro lado, en su Anexo las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias considera la declaración de un área de rehabilitación urbana en el núcleo de Corralejo a efectos de la formulación de programas de desarrollo de actuaciones ejemplares de rehabilitación.

El área de rehabilitación urbana no ha sido delimitada por el planeamiento insular ni por el municipal, por lo que el PMM propone la delimitación de un ámbito de actuación para la materialización de las estrategias de transformación del núcleo turístico de Corralejo. Se considera el ámbito de actuación como área sujeta a actuaciones relativas a la urbanización, que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización, y para el desarrollo de las actuaciones de renovación de la infraestructura y edificaciones turísticas orientadas a reactivar la actividad económica y a aumentar la cualificación de la oferta alojativa.

De la información obtenida del área de estudio y del diagnóstico realizado se concluye que la urbanización de Corralejo Playa, donde se concentran la mayor parte de los alojamientos turísticos y los equipamientos complementarios, es el corazón de este núcleo turístico y la zona que presenta más problemas, con situaciones de mezcla de usos, obsolescencia de la edificación y deficiencias de urbanización.

Considerando que las actuaciones de modernización y mejora deben centrarse en la zona con mayor concentración de usos turísticos, tanto alojativos como de servicios, y teniendo en cuenta la necesidad de acometer actuaciones para la rehabilitación de la urbanización, la delimitación del ámbito de actuación de este Plan abarca Corralejo Playa, incluyendo el suelo ordenado por el Plan Parcial Corralejo Playa, que linda con el límite norte del Parque Natural de las Dunas de Corralejo y con una gran proporción de franja litoral, y la parte de Corralejo Casco en continuidad con el núcleo turístico anterior, incluyendo los usos comerciales localizados en el remate de la Avenida Nuestra Señora del Carmen y próximos al paseo marítimo existente.

Sus límites vienen definidos por el norte con la calle Lepanto, al sur con la Calle Pedro y Guy Vandaele y la prolongación de la Avenida Grandes Playas, al este con el dominio público costero y al oeste con la Avenida Nuestra Señora del Carmen, la Avenida Fuerteventura y con la calle Anzuelo.

Aparte de presentar la urbanización características que requieren de intervenciones de mejora de las infraestructuras y de accesibilidad, el ámbito delimitado contiene espacios urbanos de gran potencial para realizar intervenciones de acondicionamiento de espacios públicos actualmente vacíos, para la creación de nuevas áreas de esparcimiento, así como dimensiones de vías que permiten mejorar las circulaciones peatonales y en bicicleta.









DIAGNOSIS

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo, La Oliva, Fuerteventura

# 4.2\_EVALUACIÓN DE CARENCIAS Y DEBILIDADES DEL ÁMBITO



Existe una latente necesidad de adaptar tanto los establecimientos turísticos como el núcleo en general a las nuevas condiciones del mercado.

De la información obtenida y del diagnóstico realizado se concluye que los problemas urbanísticos y ambientales que actualmente presenta este núcleo, son consecuencia principalmente de los siguientes factores:

- a. La falta de ejecución y conectividad entre los espacios libres.
  - La ordenación del plan parcial de Corralejo Playa previó gran parte de los espacios libres públicos en el interior de las manzanas, lo que en muchos casos ha conducido a una situación de ambigüedad en cuanto al uso público general. Respecto los espacios libres públicos abiertos, en el exterior de las manzanas, el plan parcial localizó grandes zonas que a día de hoy no han llegado a materializarse.
  - El conjunto de espacios libres carece de estructura interna dentro del núcleo que facilite la comunicación entre ellos, no siendo posible el entendimiento de cada uno como elementos de un conjunto funcional.
- b. La mixticidad de usos.
  - La coexistencia de usos residenciales y turísticos en el ámbito de actuación, ha provocado que Corralejo Playa y en especial la fachada de la Avenida Nuestra Señora del Carmen, tenga una imagen poco atractiva y deteriorada, a lo que hay que añadir los problemas que genera en la convivencia la mezcla desordenada de ambos usos y la falta de coherencia en la imagen a residentes y turistas.
- c. Situación de obsolescencia.
  - Partiendo que la situación de obsolescencia, se define como el grado de inadecuación de la funcionalidad, la seguridad, la habitabilidad o calidad ambiental del edificio, del equipamiento turístico complementario de ocio, salud, deportivas o de esparcimiento o de las instalaciones técnicas, a la ordenación turística vigente o, en general, a la normativa que fuera de aplicación. En el ámbito de actuación, existen establecimientos turísticos que no cumplen con los estándares turísticos, por carecer de oferta complementaria y/o por no cumplir con la densidad edificatoria, dando como resultado la existencia de piscinas mínimas o solárium insuficientes entre otros.

Esta situación es uno de los motivos por los que Corralejo está dejando de ser un destino atractivo para los turoperadores y turistas.

- d. La inexistencia de un paseo marítimo y la escasez de accesos a la playa trasladan forzozamente el área de baño al Parque Natural de la Dunas de Corralejo, generando una presión extra sobre este espacio de gran valor ambiental y obligando al turista a desplazarse largas distancias desde su área de estancia.
- e. Oferta turística centrada casi en exclusividad en el turismo de sol y playa.
- f. Sobreoferta alojativa extrahotelera similar en carácterísticas.
- g. Existencia de una "competencia interna no controlada", es decir, se ofertan alquileres por cortos periodos de tiempo a precios muy bajos, en competencia directa con los establecimientos alojativos turísticos reglados.
- h. Baja preparación y cualificación del personal laboral
- i. Insuficiente señalización e información turística.
- j. Bajo nivel de gasto turístico en destino.
- k. El estado general de las infraestructuras viarias es inadeacuada.
- No posee una identidad característica del núcleo.
- m. Oferta cultural deficiente.









4.3\_ANÁLISIS DE AMENAZAS COMO DESTINO TURÍSTICO

# 4.3.1\_DIMENSIONES DE LA CALIDAD:

La calidad del destino turístico, se analiza desde el punto de vista de la satisfacción turística. Ésta se obtiene de la comparación de las expectativas que tenían los turistas sobre diversos aspectos antes del viaje y el resultado final de cómo han satisfecho estas expectativas una vez visitado el destino.

Las dimensiones analizados para el estudio de la satisfacción turítica han sido los siguientes:

- 1. Imagen de la zona Información
- 2. Características y singularidades
- 3. Saturación Masificación
- 4. Accesibilidad Lejanía
- 5. Servicios
- 6 Precios
- 7. Garantías

Un resultado negativo del estudio de satisfacción turística constituirá una amenaza para el destino turístico.

4.3.2 FACTORES DE CALIDAD: (elementos que aportan valor, grado y expectativas sobre un destino)

Cada una de las dimensiones de calidad anteriormente mencionada se descomponen en los siguientes factores:

- IMAGEN DE LA ZONA
  - Marca: Corralejo Grandes Playas
  - Grado de conocimiento positivo: Elevado
- 2. CARACTERÍSTICAS Y SINGULARIDADES
  - Clima: Árido
  - Temperatura media: Máxima 25,4°C Mínima 18,4°C
  - Horas de sol al año: 2.400 horas
  - Paisaje: Parque Natural de las Dunas de Corralejo
  - Playas: de arena blanca y rocosa
  - Oferta lúdico paisajística, culturales y etnográficas: Baja
  - Vías públicas entorno urbano y natural: pavimento asfáltico y estado regular







**DIAGNOSIS** 

39





(Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo, La Oliva, Fuerteventura

# 3. SATURACIÓN Y MASIFICACIÓN

- Espacios abiertos: 30.807 m²
- Volumen altura de las edificaciones: máximo 3 plantas
- Tránsito rodado: Fluido y en momentos puntuales denso
- Concentración poblacional: 28,19 hab/Ha

#### 4. ACCESIBILIDAD Y LEJANÍA

- Distancia y medios de transporte desde aeropuerto: 40 Km taxi, turismo y guagua
- Distancias interiores y movilidad peatonal: distancia máxima 4.7 km y falta de continuidad peatonal
- Distancias a los lugares de interés turístico: fuera del municipio (museos, parque zoológico, kartings...)
- Información señalización: Sólo para la ordenación del tráfico de vehículos y en mal estado
- Infraestructuras, transportes: Puerto comercial y deportivo, servicio de taxis cumple con los requisitos y servicio de guaguas con cobertura de paradas deficiente.

#### 5. SERVICIOS

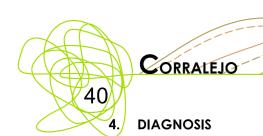
- Alojamiento y tipos: 58.07% de la oferta es de menos de 3 estrellas y además, obsoleta y homogénea
- Restauración: 52,83% bares, 7,09% cafeterías y 38,92% restaurantes
- Compras: 3 centros comerciales, mercadillo canario semanal y tiendas repartidas por el núcleo
- Ocio Deporte: Parque acuático, ocio nocturno y variedad de deportes acuáticos
- Médico Hospitalario: Centro de salud de Corralejo, centro de día para mayores y clínica privada Brisamar

# 6. PRECIOS

- Precios del alojamiento: Precio medio temporada de invierno 54,79 €, precio medio temporada de verano 71,38€ y precio medio de mayo (mes de menos afluencia turística en 2009) 55,94 €
- Precio del transporte: 3,05 € desde Puerto del Rosario a Corralejo, 1,30 € desde Aeropuerto hasta Puerto del Rosario (Tiadhe 2010)
- Precios de los servicios:
- Baku Water Park: 20 €/adulto
- Curso de Surf: 270 €/por persona
- Inmersión de buceo: 38 €/inmersión
- Viaje en embarcación de recreo: 15 €/adulto











#### 7. GARANTÍAS

- Seguridad Ciudadana: 90,13 % de los turistas encuestados opinan que Corralejo es un lugar seguro para visitar
- Protección respuestas ante reclamaciones del turista: Existe una oficina de turismo en el núcleo pero no oficina de atención al turista de la Policía municipal
- Amabilidad empatía: 76,15 % de los residentes opinan que la convivencia con los turistas es buena o muy buena
- Profesionalidad: Alta rotación laboral y bajo perfil formativo

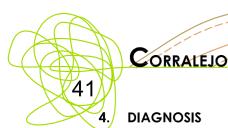
# 4.3.3 Ámbitos de responsabilidad para mejorar la calidad percibida en la zona, propuesta:

A partir del estudio de encuestas realizado, en el que se recoge la opinión de los usuarios (residentes y visitantes) a continuación se expone de manera ordenada de mayor a menor importancia las actuaciones que más urgen solventar; estas actuaciones están ordenadas según el grado de conservación, la relevancia de la propia variable y la opinión de los usuarios.

Prioridad	Dimensiones	Municipal	Privada
1º	Exigüidad en la oferta cultural y de ocio.	-3/88	
2⁰	Escasez de servicios e infraestructuras vinculados a las playas (Balnearios, aseos, duchas, etc.)		
3º	Deficiencias en la accesibilidad de Personas de Movilidad Reducida (en espacios públicos y privados)		
4º	Carencias en la dotación de Espacios Libres públicos		
5º	Calidad y servicio en restauración/hostelería (mala comida, poca variedad)		
6º	Atención a público: descuidada, poco profesional		
7º	Bajos niveles de iluminación de los espacios públicos		
82	Baja calidad en el diseño de las edificaciones (edificaciones en mal estado, construcciones paradas, etc.)		
9₂	Altos niveles de ruidos, procedentes tanto del tráfico rodado como de locales de ocio nocturno.		
10º	Falta de limpieza en el entorno urbano, depósitos de basura en mal estado, basuras en playas, etc.		
11º	Precios elevados		
12º	Insuficiencia del servicio de transporte público		
13º	Mal estado de aceras y calzadas		
14º	Molestias por malos olores de aguas residuales		
15º	Poca calidad en la oferta de comercios y productos a la venta		











4.4\_DEFINICIÓN DE FORTALEZAS Y DEBILIDADES DEL NÚCLEO



DÉFICIT DE URBANIZACIÓN
Zonas comerciales de escaso atract

A continuación se identifican fortalezas y debilidades del producto turístico de Corralejo.

#### **Puntos fuertes:**

- Buena y variada oferta complementaria destinada al deporte náutico (Surf, centros de buceo, vela y pesca de altura entre otros).
- Cuenta con centros comerciales con gran variedad de dotaciones y pequeñas tiendas a lo largo del núcleo.
- Los gerentes de los centros comerciales mantienen contacto con los Tour-operadores para desarrollar actividades de ocio dentro del propio centro que se adapten a las necesidades y gustos de los turistas.
- Amplio potencial de recursos turísticos, el pueblo está rodeado de dunas de arena y kilómetros de playas arenosas que forman un parque natural. Las playas están expuestas al viento y se convierten así en el sitio ideal para desarrollar actividades que requieren aguas de mayor oleaje.
- Cuenta con conexión marítima con Playa Blanca, Lanzarote.
- Los turistas perciben de Corralejo gran calidad en sus playas y dunas, tranquilidad, sol y buen clima.
- Alta fidelidad con el destino (el 77,55% de los encuestados admite que seguro o probablemente vuelva a Corralejo)
- Infraestructuras de comunicaciones y abastecimiento de agua adecuadas.

#### Puntos débiles:

- Pérdida de valor y encanto del destino debido a la masificación turística.
- Oferta turística centrada casi en exclusividad en el turismo de sol y playa.
- Sobre oferta alojativa extrahotelera homogénea.
- Existencia de una "competencia interna no controlada".
- Obsolescencia de los inmuebles de los establecimientos extrahoteleros, tanto en prestaciones como en servicios.













DÉFICIT DE URBANIZACIÓN Imagen urbana confusa y sin identidad

- Baja preparación y cualificación del personal laboral.
- Mezcla de usos residencial y turístico, lo que conlleva una pérdida de calidad de la oferta como destino turístico.
- Falta de apertura de los complejos turísticos al exterior, con escasa integración en el entorno.
- Ausencia de información de oferta complementaria patrimonial, a pesar de existir a poca distancia elementos patrimoniales de interés, edificaciones de carácter civil como molinos y hornos de cal así como iglesias y otras edificaciones que podrían articular los mimbres de una ruta cultural turística.
- Disminución del gasto en destino.
- Falta de elementos de localización dentro del entorno, el 95,8% de los turistas no se orienta en Corralejo.
- Estado general de las infraestructuras viarias negativo.
- No refleja una identidad propia y sigue el guión de otros destinos maduros de sol y playa.

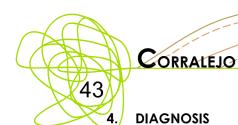
La valoración que realizan los turistas de Corralejo se muestra a continuación en una tabla con aquellos aspectos mejor y peor valorados por los visitantes (expresados vía encuestas). Dicha tabla ofrece los resultados en forma porcentual.

Aspectos mejor valorados por los turistas		
Tiene parques y áreas naturales muy bellas	71,77%	
Su gastronomía es rica y variada	76,87%	
Dispone de una gran belleza paisajística	79,25%	
En general, existe una buena relación calidad/precio	79,93%	
El alojamiento disponible es de calidad	82,99%	
Es un lugar tranquilo	86,39%	
Dispone de numerosas facilidades para ir de compras	86,73%	
Presenta un fácil acceso desde otros destinos		
Los habitantes son amables y hospitalarios	89,80%	
Es un lugar seguro para visitar		
Las playas son atractivas	92,52%	
Su clima resulta agradable	96,94%	

Aspectos peor valorados por los turistas		
Actividades culturales de interés (festivales, conciertos, celebraciones populares)	60,88%	
Dispone de ofertas culturales para visitar (museos, monumentos históricos)	57,14%	
Posee una gran diversidad de flora y fauna	52,72%	













DÉFICIT DE URBANIZACIÓN Establecimientos hoteleros obsoletos y de escaso atractivo

Conjuntamente con la valoración por parte de los turistas se ha considerado de gran interés añadir la de los residentes, con el fin de averiguar su opinión acerca del núcleo.

Aspectos peor valorados por los residentes			
Estado de las aceras	86,15%		
Estado de las zonas verdes y parques	80,77%		
Importancia que tiene para usted el turismo			
Iluminación	73,85%		
Estado del viario	71,54%		
Cuidado y limpieza pública	70,77%		
Actividades y centros de ocio	69,23%		
Alcantarillado	67,69%		
Infraestructuras urbanas (mobiliario urbano, etc.)	66,92%		
Contaminación acústica nocturna	63,85%		
Actividades y centros culturales	63,08%		
Recogida de basura orgánica	62,31%		
Infraestructura eléctrica	61,54%		
Recogida selectiva de basura reciclable	57,69%		
Seguridad ciudadana	56,92%		
Contaminación lumínica	56,15%		
Contaminación acústica diurna	53,08%		
Convivencia con los turistas	82,31%		
Calidad del mar	82,31%		
Zonas comerciales	73,85%		
Contaminación atmosférica	65,38%		
Comunicaciones (Internet, cobertura móvil, etc.)	63,08%		
Abastecimiento de agua	61,54%		
Actividades y centros deportivos	55,38%		
Medios de transporte público	52,31%		
Integración de la zona turística en su entorno	51,54%		









# 4.5\_CRITERIOS Y OBJETIVOS AMBIENTALES

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

- a. Responder a la necesidad del municipio de abordar acciones encaminadas a la rehabilitación de su espacio urbano-turístico, en el marco ambiental, social y paisajístico de modo que repercuta en una imagen turística.
- b. Incrementar el bienestar de los residentes y visitantes de Corralejo a través del desarrollo de la calidad ambiental y paisajística.
- c. Contribuir a una ordenación racional del territorio municipal, incidiendo en la organización espacial del uso residencial y turístico en el suelo urbano, con el objetivo de evitar que su coexistencia no ordenada determine conflictos de funcionalidad.
- d. Garantizar la protección y la conservación del patrimonio ambiental y cultural y de las potencialidades productivas del territorio mediante unas determinaciones para la ordenación del área de actuación.
- e. Potenciar la calidad visual del ámbito urbano evitando la localización de elementos y actividades turísticas o residenciales negativas desde el punto de vista paisajístico.
- f. Preservar el ámbito urbano de una tendencia al incremento de su problemática ambiental, de la alteración producida por el vertido de escombros, basuras, chatarras y de cualquier tipo de sustancias contaminantes mediante la adopción de medidas orientadas a la eliminación de los impactos que pudieran derivarse del desarrollo de los usos previstos.
- g. Garantizar la protección y conservación de especies vegetales con mayor interés botánico y de las zonas verdes.
- h. Fomentar el atractivo turístico propio de la zona fortaleciendo las diversas actividades acuáticas ofertadas, el paisaje de las dunas de Corralejo, los senderos y rutas que muestran los valores de la zona y su identidad.



Estado Actual. Encuentro de la Carretera FV-1 con Avenida Pedro y Guy Vandaele.
Edificación en construcción parada y establecimiento turistico "Las Agujas" actualmente cerrado. En medio, el Gran Hotel Atlantis Bahía Real de 5 estrellas gran lujc



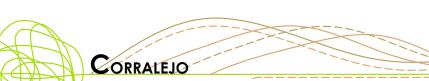




EL MODELO PROPUESTO

"La ciudad turística entre las dunas"

Proyectar el espacio público recuperando la imagen de las dunas







**EL MODELO TURÍSTICO** 

# 5.1 INTRODUCCIÓN

46

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

- 1. El cambio en los modos de producción y gestión que permitan la paulatina implantación de un nuevo modelo de desarrollo turístico, apoyado en la renovación de la oferta turística existente y en el incremento de la competitividad del destino mediante el aumento de la calidad y la diversificación de los productos.
- 2. El nuevo modelo turístico fomentará, reforzará y facilitará el comportamiento sostenible de los turistas, promocionando especialmente los atributos y compromisos de sostenibilidad de las Islas Canarias como destino turístico.
- 3. La planificación turística orientará adecuadamente el desarrollo del modelo, conforme a los requerimientos del mercado, la demanda y los retos planteados por los destinos competidores, así como fomentar actuaciones con objeto de posicionar la oferta canaria más cohesionada y cercana a la demanda y los mercados emisores y propiciando alianzas estratégicas con este objetivo.
- 4. La dimensión territorial del modelo se define también mediante los objetivos y criterios establecidos en las Directrices de Ordenación General.
- 5. Un destino turístico competitivo y sostenible exige un entorno urbano y natural de calidad, adaptado al uso turístico y al disfrute del tiempo libre, y es incompatible con actividades o actuaciones que lo deterioren o reduzcan su atractivo, por lo que los espacios turísticos cobran una importancia estratégica y han de ser regulados de forma integrada.
- 6. La materialización del nuevo modelo habrá de ser protagonizada fundamentalmente por el sector privado. La coordinación entre el sector privado y el público, y de las administraciones entre sí es requisito para el desarrollo eficiente de las actuaciones y la consecución de los objetivos enunciados.
- 7. La producción y explotación de la oferta turística debe adecuarse a los intereses de la sociedad canaria, a las condiciones naturales y a la prosperidad económica del archipiélago.

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

- El incremento de la rentabilidad de la actividad turística, en términos de aumento del gasto y del ingreso medio por estancia, en vez del incremento del número de visitantes.
- El beneficio para la población residente, impulsando las actividades con mayor generación de empleo y vinculación con las empresas locales.
- La diversificación de la oferta, a través de productos que permitan captar nuevos segmentos de mercado.











**EL MODELO TURÍSTICO** 

- La diferenciación de la oferta, apoyando los elementos más vinculados a los valores autóctonos.
- La adaptación y mejora de la oferta actual, estableciendo mecanismos que permitan adecuar los establecimientos y los modelos de gestión y servicios ofertados a los requerimientos del mercado.
- La gestión integral del destino turístico que, impulsada por las administraciones y con la participación de los agentes económicos y sociales, tenga por objetivo final la satisfacción del visitante.
- La conservación de los recursos naturales insulares, como objetivo propio del sector.

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

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







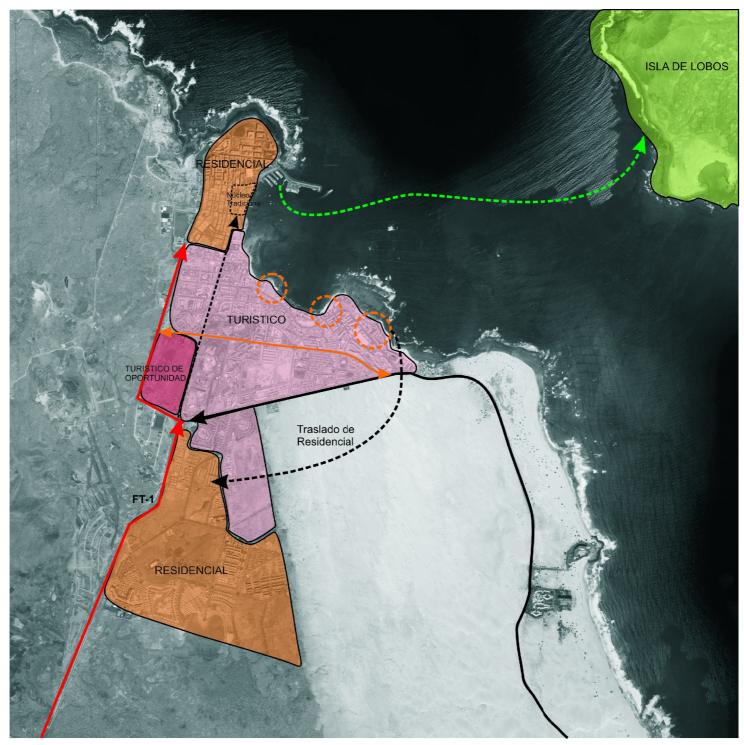
CORRALEJO





Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo, La Oliva, Fuerteventura

**EL MODELO TURÍSTICO** 













# **EL MODELO TURÍSTICO**

#### 5.2 ESTANDAR DE DENSIDAD

El PIOF ha fijado estándares de densidad muy superiores a los aplicables con carácter general en el resto de Canarias o sea, que frente a los 60 m² de solar/plaza que rigen en otras islas, en Fuerteventura priman las zonas con 90 o 120 m² de solar/plaza, estableciendo para la zona turística Zona B Corralejo un estándar de densidad de parcela de 90 m² por plaza alojativa.

El Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, en su artículo 5.2, referido a los supuestos de reducción del estándar mínimo de densidad hasta 50 m² de superficie mínima de parcela, establece los siguientes:

- a) Cuando se trate de urbanizaciones turística unitaria en la que se justifique la conveniencia de agrupar la merma de superficie necesaria por parcela para la construcción de cada plaza alojativa por parcela para la construcción de cada plaza alojativa, para destinarla a equipamiento turístico complementario o espacio libres, independientes de los mínimos obligatorios conforme a este Decreto o al planeamiento siempre que su ejecución sea previa a la de los alojamientos o quede asegurada de acuerdo con el régimen general aplicable a la urbanización.
- b) En suelo urbano, en núcleos turísticos sujetos a operaciones de rehabilitación, cuando la aplicación del estándar de densidad existente sea inferior a 50 metros cuadrados por plaza alojativa.

Por su parte la Ley 14/2009, de 30 de diciembre, por la que se modifica la Ley 7/ 1995 de ordenación del Turismo de Canarias, en su artículo 35.2b) remite a desarrollo reglamentario: "Los estándares mínimos de densidad aplicables en actuaciones de renovación edificatoria y de rehabilitación urbana, así como los criterios de ponderación aplicables para la fijación definitiva de los mismos". El desarrollo reglamentario no se ha producido y nos encontramos que los estándares genéricos del Plan Insular de Fuerteventura están muy por encima de lo referido en el Decreto 10/2001, de 22 de enero, en su artículo 5, único marco vigente que contempla de manera específica un estándar en núcleos turísticos sujetos a operaciones de rehabilitación.

Ante esta situación el estudio realizado en el ámbito de estudio, teniendo en cuenta los establecimientos alojativos en explotación, el estándar resultante, entendido como media de las superficies de parcelas de establecimientos de alojamiento turístico entre las plazas en explotación, es de 44,36 m²suelo/plaza para los hoteles y 47,62 m²suelo/plaza para apartamentos, resultando el estándar global del núcleo de 46,95 m²suelo/plaza, todos por debajo de los previstos en la legislación vigente.

La disposición transitoria segunda del Decreto 55/2003, de 30 de abril, por el que se aprueban las determinaciones relativas a la ordenación de la actividad turística del PIOF, establece que se ajustarán a las disposiciones del planeamiento insular los expedientes relativos a la obtención de licencias de construcción o de autorizaciones previas al ejercicio de actividades turísticas reglamentadas en trámite en la fecha de entrada en vigor del mismo.

Por ello, se considera que, los proyectos de rehabilitación de los establecimientos alojativos, que no impliquen la demolición total y sustitución del mismo, que obtuvieron las autorizaciones previas o licencia de construcción con anterioridad a la entrada en vigor de las determinaciones de ordenación de la actividad turística del PIOF, no tienen que cumplir el estándar fijado por el planeamiento insular para la zona turística de Corralejo de 90 m²/plaza, debiéndose aplicar en estos casos el estándar mínimo de densidad aplicables en actuaciones de renovación edificatoria y en su defecto el estándar de 50 m²/plaza fijado en el artículo 5 del Decreto 10/2001.











**EL MODELO TURÍSTICO** 

5.3\_RETOS DE LOS PRODUCTOS TURÍSTICOS



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

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

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

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

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

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

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







# CORRALEJO





(Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo, La Oliva, Fuerteventura

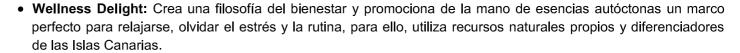
**EL MODELO TURÍSTICO** 

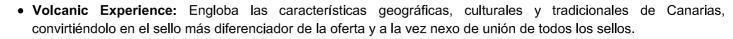
5.4\_NUEVOS PRODUCTOS TURÍSTICOS

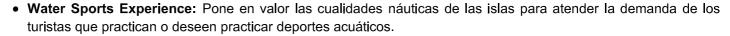


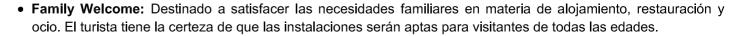
El Gobierno de Canarias, viene otorgando los sellos de clubes de producto a los establecimientos alojativos, de restauración y de ocio. Estos sellos forman un variado abanico de productos y servicios que potencian y enriquecen las experiencias en las Islas Canarias, correspondiendo a cada uno de los cuatro segmentos prioritarios en la estrategia turística de las Islas.

Los ya mencionados sellos se dividen en los siguientes tipos:











Actualmente se está desarrollando una segunda fase de este proyecto, que pretende hacer tangible la estrategia de especialización de los clubes de productos en los espacios públicos, así como incorporar aquellos espacios singulares que enriquezcan la visita del turista al archipiélago.

Dado que la solicitud de los sellos de calidad son voluntarios a los que pueden optar los establecimientos turísticos, se plantean áreas propicias para implantar distintos sellos en función de la tipología de la oferta existente.

- o Área Family Welcome
  - En el entorno del parque de ocio "Baku Park".
  - En el borde litoral, en la banda costera entre la calle Delfín y la calle del Viejo.
- o Área Water Sport Experience

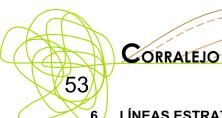
En el entorno entre la Avenida Pedro y Guy Vandaele, y en el frente costero vinculado a las actividades deportivas predominantes en "Flag Beach".















LÍNEAS ESTRATÉGICAS

# 6.LÍNEAS ESTRATÉGICAS

Las líneas estratégicas del Plan definen un conjunto de acciones que se agrupan según objetivos comunes cuyo desarrollo se considera necesario para el futuro del destino turístico y para la implantación de un nuevo modelo. Nacen de la necesidad de plantear un modelo con visión global e imaginar el mejor de los escenarios futuros para Corralejo, teniendo el presente como punto de partida.

Evidentemente dado el marco temporal del PMM de Corralejo y el carácter de inmediatez de las acciones, no todas las propuestas bajo este epígrafe tienen cabida dentro del marco normativo del plan, tomando cuerpo normativo sólo aquellas que se estiman prioritarias. El resto de acciones del presente epígrafe tienen carácter indicativo y deben leerse como "hoja de ruta" a seguir en actuaciones futuras en este núcleo turístico.

# 6.1\_APUESTA POR UNA CIUDAD TURÍSTICA CON CALIDAD E IDENTIDAD EN COHERENCIA CON EL MODELO ELEGIDO

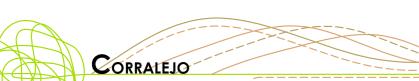
Se apuesta por dar protagonismo al espacio público diseñando una serie de vacíos concatenados y claramente identificados en el interior de la trama del Plan Parcial de Corralejo Playa unidos a una serie de parcelas aún por construir. Se produce una situación urbana ordenada en términos cuantitativos desde el planeamiento que proporciona la oportunidad de conectar el mar con el Parque Natural de las Dunas de Corralejo a través de estas discontinuidades, convirtiendo la naturaleza (mar-Parque Natural) en parte de su sistema de espacios libres. De este modo se produce la transformación del propio modelo, originándose un sistema abierto de edificaciones conectadas con vacíos que ocupan el territorio.

Se propone la obtención de un espacio urbano más adecuado a la realidad a la que debe servir Corralejo en los próximos años, mediante el rediseño de la red de las vías públicas y la conexión de la nueva edificación con los tejidos preexistentes, creando una movilidad fluida y jerarquizando la trama viaria, en la que se dará mayor importancia al peatón.













LÍNEAS ESTRATÉGICAS

6.2\_LA ORDENACIÓN Y LA GESTIÓN DE CORRALEJO DESDE UNA CONCEPCIÓN INTEGRAL E INTEGRADA

54

El modelo se propone desde una concepción integral, comprendiendo un conjunto de ideas urbanísticas y proyectuales que centran su objetivo en las necesidades y potencialidades que el turista, como protagonista de la vida social y cultural de Corralejo, desarrolla en su hábitat urbano.

Los problemas detectados en el diagnóstico urbanístico y en la evaluación de las carencias y debilidades obligan a un planteamiento de las actuaciones a realizar en el núcleo turístico de Corralejo de forma integral e integrada, por lo que las propuestas de actuación que se consideren para la mejora del destino turístico de Corralejo deberán efectuarse conforme a los siguientes criterios:

- Mejorar la calidad ambiental, aprovechando desde la ordenación la oportunidad de obtener nuevas zonas verdes y suelos para dotaciones y equipamientos que ofrezcan nuevos espacios de relación social y cultural entre la Ciudad Turística, sus habitantes y los elementos naturales del entorno. Los recursos naturales, como son las playas, y los ejes de espacio libre se convierten en elementos que se proponen como esencia, sustancia básica de nuevas relaciones y potencialidades en la vida de los turistas. Desde el modelo se apuesta por favorecer nuevas formas de disfrutar y de entender la relación entre habitante, turista y Ciudad Turística.
- Posibilitar el disfrute de nuevas áreas lúdicas, estanciales y deportivas, mediante el refuerzo de las actividades relacionadas con los encuentros socioculturales, apostando por nuevos espacios, tanto al aire libre como cubiertos, donde las necesidades de ocio, deportivas y culturales encuentran espacio para su desarrollo y disfrute. Los juegos, la lectura, la tertulia, los deportes, los espectáculos, actuaciones, encuentros, etc., son parte esencial de la vida que se proponga desde la ordenación potenciando nuevas áreas de oportunidad.
- Fomentar la aparición de nuevas perspectivas que incorporan el paisaje al interior de la trama aumentando los flujos de corrientes de arena que nutren el Parque Natural.
- Trabajar con elementos de mobiliario urbano y pavimentos para construir un lenguaje único-reconocible que sirva para establecer conexiones entre núcleo turístico y el contexto en el que se encuentra, con el diseño de elementos y de espacios que junto con los que la propia naturaleza produce contagien de actividad el resto del núcleo y que se produzca de forma natural la relación entre el borde y el interior de la trama.

# 6.3\_ORDENACIÓN Y POTENCIACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Se propone el establecimiento de un sistema integrado de áreas verdes o zonas de esparcimiento, que deberían ser una oportunidad para completar una eco-trama urbana interna diseñada para ser operativa en su conjunto y sobre el sistema urbano.

El dimensionado de estas áreas tendrá la escala suficiente para regenerar e interconectar diferentes zonas, evitando isletas y ajardinamientos poco operativos, as í como pasillos verdes excesivamente estrechos.











# LÍNEAS ESTRATÉGICAS

Un abanico de diferentes ambientes y posibilidades paisajísticas y urbanas contrastan con la linealidad de la imagen repetitiva de los núcleos turísticos obsoletos.

La revitalización y revaloración de las virtudes paisajísticas y urbanas existentes en las diferentes zonas del ámbito, son claves para generar esta transformación.

Se propone desarrollar el espacio público tanto en conectividad, con la red viaria peatonal, como espacios de calidad que incrementen el valor de la oferta tur ística.

Como intervención estratégica fundamental se propone mejorar las conexiones del núcleo con la costa planteando en el modelo dos grandes ejes de espacio libre, que esponjen la trama urbana e incrementen el uso del espacio público. Uno de estos ejes de espacios libres conectaría la Avenida Pedro y Guy Vandaele con el borde litoral e integraría el parque botánico, planteado como espacio abierto destinado al conocimiento del medio natural a través del ocio y el deporte. El otro eje conectaría la zona de ocio con el borde litoral tangente al eje comercial.

Para la materialización de estos ejes de espacios libres concatenados o ecobulevares se requiere reubicar las dotaciones previstas por el planeamiento vigente, relocalizando o centralizando las parcelas de uso institucional previstas en el Plan Parcial de Corralejo Playa, así como el traslado de la estación de servicio ubicada en la Avenida Nuestra Señora del Carmen fuera de la zona turística, para lo que se estudiarán las posibles localizaciones.

Los espacios vacíos sin construir en la urbanización de Corralejo Playa permiten crear una red de espacios libres con el fin de esponjar la trama urbana tan densa de esta área, que se completaría con los espacios libres previstos por el planeamiento vigente en el interior de las manzanas, actualmente de uso residencial en la mayoría de los casos.

Las actuaciones de mejora y acondicionamiento de los espacios libres públicos de una forma integrada con las intervenciones en los viarios servirá para dotar a Corralejo de una imagen renovada y dará lugar a nuevos espacios de relación en el núcleo turístico estableciendo nuevos usos y actividades. Se requiere igualmente de una recualificación de los accesos peatonales a los espacios libres interiores a las manzanas.











CORRALEJO

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo, La Oliva, Fuerteventura

#### LÍNEAS ESTRATÉGICAS



Previsión aparcamientos estudio de movilidad

La red viaria se organizará y se adecuará con recorridos, peatonales así como en bicicleta, que vayan conectando los puntos de interés, con la peatonalización de calles estratégicas, con la mejora de la red ciclable y con la habilitación de aparcamientos subterráneos relacionados principalmente con las zonas comerciales y en la zona de playa.

Mediante la jerarquización de la trama viaria y el diseño del mismo se mejorará la calidad ambiental del espacio público al mismo tiempo que se fomentan los recorridos por el interior de la urbanización, consiguiendo una movilidad fluida y la preferencia del peatón.

Para evitar o reducir el tránsito de vehículos de residentes y del personal que trabaja en establecimientos turísticos por el interior de la trama del ámbito de actuación, se acondicionará un aparcamiento rotatorio que se deberá localizar fuera de la zona turística, próximo a la estación de guaquas y al casco tradicional de Corralejo.



Propuesta Avenida Grandes Plavas

El frente edificado continuo en la primera línea de Corralejo Playa impide tanto el tránsito peatonal como la visión del horizonte marino, con largas distancias entre los actuales accesos al litoral, por lo que se habilitarán nuevas conexiones peatonales desde el casco y la Avenida Grandes Playas, además de nuevos espacios libres, para la mejora de la accesibilidad y disfrute de la costa que a día de hoy es un espacio virtualmente no utilizado. Asímismo se propone consolidar o mejorar las conexiones transversales existentes dotándolas a su vez de una identidad relacionada con el litoral para que sean identificables por los peatones.

Los espacios vacíos en contacto con la costa y con posibilidades de abrir la visión desde el interior al mar, así como los establecimientos turísticos cerrados y en mal estado, tienen un potencial de convertirse en espacios que acojan nuevas centralidades que conectarán con el mar por servidumbres de paso o por el propio paseo.

Se realizarán las gestiones necesarias para reconvertir o sustituir los complejos residenciales en primera línea en establecimientos turísticos complementarios o para reubicar las edificaciones con usos residenciales en otras localizaciones.











# LÍNEAS ESTRATÉGICAS

Se plantea la necesidad de ejecutar un nuevo paseo marítimo debido a la inexistencia de un elemento de borde habilitado para el uso público en el tramo de costa del ámbito de actuación. El borde litoral en el que se debe actuar abarca desde la Calle Churruca hasta el final de las edificaciones que lindan con el Parque Natural de las Dunas de Corralejo, en una longitud de aproximadamente 2,8 kilómetros, que uniría el paseo marítimo existente con el campo de dunas. Esta zona de la costa ofrece unas vistas espectaculares hacia la bahía de Corralejo y la isla de Lobos, donde se alternan tramos de playa de arena blanca con rasas rocosas de gran interés.

Se han realizado estudios y proyectos que no han llegado a satisfacer las perspectivas de lo que se pretende conseguir que es garantizar el uso público de la costa además del interés social que tendría una actuación en este borde costero. En los proyectos redactados se planteaban la actuación por el dominio público marítimo- terrestre para evitar la demolición de edificaciones, cuando el objetivo debe ser retranquear la primera línea, implantar nuevos usos y servicios a la vez que se libera el dominio público de las edificaciones que lo ocupan. Por ello, debe plantearse el estudio de un paseo de borde, liberando de edificaciones al menos el dominio público y la zona de servidumbre de tránsito, que facilite el paso público peatonal y conecte los accesos al mar.

El nuevo paseo debe plantearse como una cadena de puntos estratégicos que servirán como observatorios del paisaje para el disfrute de la costa desde el interior del núcleo. A lo largo del paseo se ubicarán nuevos equipamientos como pequeños bares, kioskos, balnearios, etc. que complementen la oferta de ocio y la habilitación de graderíos para el disfrute de las competiciones de deportes náuticos, así como la dotación de servicios, como zonas de salvamento marítimo. Estas instalaciones tendrían exclusivamente un carácter puntual sin que en ningún momento se pretenda la generación de una zona comercial a lo largo de todo el paseo, debiéndose potenciar la reconversión o sustitución de edificaciones residenciales por usos turísticos complementarios.



Puntos estratégicos en el frente litoral











# LÍNEAS ESTRATÉGICAS

Las actuaciones a proponer en el frente litoral garantizarán el acceso y uso público de la costa y se ajustarán a los siguientes objetivos específicos:

- Liberar las servidumbres de tránsito y protección eliminando, en lo posible, las edificaciones y usos incompatibles con la Ley de Costas
- Transformar y cualificar estas zonas dotándolas de zonas libres más amplias abiertas al mar o destinadas a la instalación de servicios y equipamientos públicos necesarios para los usuarios de la costa
- Fomentar la peatonalización del frente costero, facilitando el tránsito a pie de los mismos.

En los espacios libres en contacto con la costa y las dunas se podrá implantar un sistema basado en un prototipo de crecimiento dunar propio de espacios naturales abiertos, de esta manera se generaría un sistema gradual de re-invasión dunar mediante un proceso de sistema de aporte de arena e implantación del sistema vegetal dunar, creando un nuevo paisaje urbano que invadiría los espacios públicos de la urbanización.

Fuera del ámbito de actuación se podría llevar a cabo la recuperación del espacio ocupado por las parcelas de uso privado que invaden el dominio público marítimo terrestre para permitir la consolidación del proceso natural de formación de la playa. También se podrían realizar actuaciones puntuales en zonas rocosas con plataformas de madera, accesos y pantalanes que mejoren la funcionalidad del frente marítimo como área de baño y de ocio y complementando la escasa superficie de playa actual.

Se pueden adoptar medidas que permitan el aumento de superficie de playas ya que las playas desde el Muelle hasta el complejo de Las Agujas se encuentran en un proceso natural de acreción por el aporte de arena que proviene sobre todo del fondo de la Bahía de Corralejo, detectándose acumulaciones de arena de hasta un metro de altura en el borde de las edificaciones situadas frente a la playa.

Estas actuaciones podrían reducir la gran presión antrópica que el uso turístico produce en las playas del Parque Natural de las Dunas de Corralejo, por el previsible traslado de parte de los turistas a zonas de baño más cercanas a su lugar de hospedaje.

Se deberá realizar un estudio del proceso natural que se da en el litoral y dunas de Corralejo, actualmente limitado e interferido por el crecimiento urbanístico de la zona, ajeno en su mayor parte a las cualidades ambientales y paisajísticas preexistentes. Para una regeneración paisajística del área dunar, la eliminación del frente edificado en primera línea de mar entre el complejo "Las Agujas" y el comienzo del Parque Natural que obstaculiza en gran medida los procesos eólicos de dirección Norte-Sur y que producen la formación de las dunas, por lo que se hace imprescindible la actuación sobre dicho frente con el objeto de frenar la actual degradación del Parque Natural de las Dunas de Corralejo.











CORRALEJO

59

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo, La Oliva, Fuerteventura

LÍNEAS ESTRATÉGICAS



Estado actual



Propuesta











# LÍNEAS ESTRATÉGICAS

# 6.4\_LA REVITALIZACIÓN Y REHABILITACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO

Este Plan parte de la base de la voluntad de incentivar la rehabilitación y renovación del espacio privado. Se incentivarán proyectos de sustitución, rehabilitación y reforma de establecimientos turísticos, que contribuyan a la revitalización del espacio privado, apostando por la calidad y ofreciendo usos necesarios para un núcleo turístico como es Corralejo. Se fometarán proyectos y actuaciones en espacios privados que permitan aumentar la calidad de la oferta con la ejecución de obras de rehabilitación o reforma tanto de establecimientos turísticos alojativos como de equipamientos complementarios.

Conforme al modelo turístico insular se pretende que los establecimientos alojativos aumenten la calidad mediante un modelo predominantemente hotelero, con un mínimo de cuatro estrellas y extrahotelero de al menos tres estrellas, por lo que habrá que fomentar la reconversión o sustitución de los complejos de apartamentos, posibilitando el incremento de categoría de los establecimientos, adecuándose a los estándares de calidad y previendo la ejecución de nuevos aparcamientos.

En algunos casos se reducirá la capacidad alojativa turística mediante la transformación de uso alojativo a complementario, ampliando la oferta comercial en ejes principales de la urbanización, como la consolidación de un frente comercial en la Avenida Nuestra Señora del Carmen.

La revitalización del espacio privado se puede acompañar con propuestas de potenciación del espacio público liberando suelo ocupado por usos privados para uso público, como puede ser la liberación de la zona de servidumbre de costas o la ampliación de la sección de las vías públicas.

Para aumentar la calidad ambiental de los establecimientos se fomentará la renovación de la imagen de establecimientos comerciales, con actuaciones de integración y adecuación de los mismos, con proyectos específicos de adecuación o unificación de cartelería y actuaciones de mejora de las fachadas, que permitan crear una imagen homogénea del conjunto edificado.

Asimismo son necesarias intervenciones que permitan renovar la imagen de los espacios privados abiertos a la vía pública, mejorando elementos estéticos y armonizando el diseño y la calidad de las instalaciones.





Estado actual











LÍNEAS ESTRATÉGICAS

6.5\_CREACIÓN DE UNA IDENTIDAD BASADA EN LAS SINGULARIDADES

Como línea estratégica fundamental, el presente documento recoge como valores a transmitir por la imagen de marca de la ciudad turística de Corralejo los valores naturales y ambientales de Fuerteventura y del propio núcleo.

Debido a la hiperoferta y multiplicación continua relacionada con el sector turístico, se ha llegado a un desarrollo casi exponencial de los destinos turísticos, alojamientos y servicios, desembocando en la obsolescencia y pérdida de identidad de los mismos. Todo esto hace necesario diferenciar los productos y servicios turísticos, así como el destino, buscando no solamente los **elementos de identidad y singularidad**, sino incidiendo también en la **transición de lo cuantitativo** a **lo cualitativo**.

Como elemento diferenciador básico es necesario sostener una "marca" y todo lo que ella conlleva principalmente bajo criterios de emotividad y calidad, como pieza básica para dotar de valor añadido al destino turístico en toda la estructura turística de Corralejo, a través de las componentes social, económica y cultural. Todo ello enfocado a la consecución de una mayor competitividad, con la consecuente creación de valor, a la vez que se crea todo el marco regulador bajo criterios de calidad que ha de regir el desarrollo turístico del destino.

La marca necesita aposentarse en la emotividad, después de todo son las emociones más que el convencimiento racional las que ayudan a generar la acción en el ser humano. El componente emocional que el destino turístico ha de activar es clave a la hora de diseñar y gestionar la marca.

La marca debe convertirse en un valor que dote al destino turístico de un plus de competitividad dirigido a:

- Incremento de turistas
- Fomento de emprendedores
- · Captación de inversión

La marca es una acción estratégica de comunicación fundamental en el mundo de la información cada vez más globalizado gracias a las nuevas tecnologías.

Simples palabras asociadas a destinos turísticos tales como "Cancún" o "Las Vegas" dan cuenta de determinadas imágenes mentales que se asocian a ellos a través de su consolidación como marcas.

Las imágenes mentales surgen de las marcas y se instalan en la memoria de las gentes. Es necesario llevar del mundo físico de las cosas reales y sus símbolos al mundo mental de la marca, es decir, las percepciones y experiencias, buscando su incidencia en la emotividad.

6.6\_ESTIMULAR E IMPLANTAR LA CULTURA DE LA CALIDAD EN EL CONJUNTO DEL DESTINO

Para recuperar la competitividad de Corralejo como destino turístico, no basta con una renovación superficial que se limite a mejorar algunas infraestructuras y embellecer el entorno. Se necesita una rehabilitación profunda que logre cambiar totalmente el modelo turístico, posicionamiento y su sostenibilidad.

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











LÍNEAS ESTRATÉGICAS

Analizando la demanda turística, el Plan "Ciudad Turística de Corralejo" apuesta por un proceso de revalorización integral que fomente la calidad, conserve lo mejor de los clientes actuales y atraiga a los turistas más interesantes del nuevo ocio vacacional.

Uno de los principales objetivos se centra en cubrir las necesidades actuales y con mayor proyección, multiplicando el gasto turístico, aportando actividades interesantes como la mejora del estado físico y mental, la práctica deportiva, las actividades culturales de valor, reuniones en entornos confortables, etc.

Otro de los objetivos importantes para implantar una cultura de calidad es apostar por la implantación de nuevos productos turísticos, que sean líderes en su campo y sitúen a Corralejo en las primeras posiciones del mercado turístico.

# 6.7\_LA PARTICIPACIÓN DE LA SOCIEDAD DE LA OLIVA EN LAS INICIATIVAS DE REHABILITACIÓN Y APUESTA DE CORRALEJO

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

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

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

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

# 6.8\_DESARROLLO DEL CLÚSTER DE LA CIUDAD TURÍSTICA

Corralejo es en sí un potencial cluster turístico. Michael Porter acuñó en la década de los noventa el modelo de agrupamientos o clusters, como el estudio de actividades económicas complejas e interrelacionadas espacialmente localizadas.

Los destinos turísticos son concebidos como microclusters cuyos componentes son: las infraestructuras, los abastecedores de inputs o servicios, los mercados y los clientes. Cada cluster contiene varias cadenas productivas de diferente naturaleza y calidad.











# LÍNEAS ESTRATÉGICAS

El sector turístico es excesivamente amplio y heterogéneo para ser tratado como un todo. En él se unen un conjunto de actividades que cumplen funciones comerciales e intermediarias entre la verdadera oferta turística (hospitalidad y transporte) y la demanda final (expectativas de ocio y relax tur ístico).

La calidad de la oferta no está conformada por uno solo de los factores; la coherencia equilibrada de la complementariedad de los factores, es determinante.

Pero también es necesario identificar los cluster en su contexto de rivalidad; entre zonas y empresas.

Las economías con baja productividad y capacidad competitiva se sustenta en la imitación. Por tanto, el precio es la principal variable competitiva y las empresas mantienen bajos márgenes y salarios para poder competir. Por tanto la capacidad para diseñar modelos singulares, equilibrados y coherentes, que estimule el deseo y demanda turística y por tanto la rentabilidad no suele fructificar.

Para dinamizar el sector en la zona y transformarlo en una economía adelantada, es necesario que se desarrolle una vigorosa competitividad local, la cual debe desplazarse de los salarios, precios y profesionalidad baja; al incremento de valor de la oferta centrada en la calidad de los servicios (amabilidad y profesionalidad) y la variedad de experiencias. Esto implica mayor conciencia sobre la repercusión que tiene en el conjunto del destino las acciones empresariales individuales.

La rivalidad interior tiene que evolucionar del precio bajo y el acoso al cliente, a estrategias de diferenciación de productos y servicios, buscando la especialización y complementariedad. Pasar del bazar multiproducto incompleto y en espacios reducidos, a la profundidad de gama especializada donde se combinen productos asequibles y productos de valor los cuales crea atractivo.

Diseñar la oferta como un paquete equilibrado, supone concebir diversos circuitos de movilidad, ello implica establecer conjuntos de oferta temática con la ubicación de elementos singulares (musicales, arquitectónicos, artesanales, etc) que inviten a un recorrido entretenido, diverso, y atractivo. Considerando las necesidades de servicios y experiencias que un turista requiere durante las diversos momentos de la jornada.

La competencia debe desplazarse de la imitación a la innovación y de la inversión baja a la inversión elevada, no sólo en activos físicos sino especialmente en intangibles, como destrezas, tecnología, etc.

Como se aprecia, la gestión de los clusters juegan un papel integral en estas transiciones.

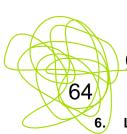
La rivalidad en una ubicación está configurada por múltiples aspectos del ambiente empresarial, especialmente relacionados con el equilibrio entre oferta y demanda; pero a su vez, podemos decir que ambas se condicionan y entran en espirales de degradación (bajo poder adquisitivo del turista - baja calidad de la oferta) o en dinámicas de innovación y mejora sistemática de la oferta (perfil medio alto del turista - incremento de la capacidad de éxito de las innovaciones).

Por tanto si se pretende mejorar la capacidad competitiva del destino, es necesario potenciar un conjunto de empresas dinamizadoras capaces de liderar una tendencia de mejora competitiva.

El riesgo que tiene cualquier empresa que acometa innovación es quedar diluida ante el cliente. Por eso es necesario generar un conjunto de actividades en proximidad que permitan incrementar la identificación clara del valor de la oferta bajo la concepción de microcluster, el cual se debe impulsar decididamente estimulando la cooperación y éxito que permita disponer de nuevos modelos de referencia para toda la zona.







CORRALEJO





(Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo, La Oliva, Fuerteventura

# LÍNEAS ESTRATÉGICAS













LÍNEAS ESTRATÉGICAS

6.9\_LAS ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Los cambios en los requerimientos de la demanda y el deterioro y obsolescencia de los establecimientos turísticos provocados por el transcurso del tiempo, sugiere la conveniencia y necesidad de renovar periódicamente la planta alojativa y los equipamientos turísticos comerciales y de ocio asociados a esta.

Este objetivo ha tenido un fuerte impulso tras la aprobación de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, en la que se recogen un conjunto de medidas e incentivos para la renovación y mejora de la calidad de la oferta turística, así como del espacio público de los núcleos turísticos consolidados. Dichas medidas se pueden incorporar a los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector turístico.

El PMM de Corralejo parte de la tesis de adelantarse al proceso de edificación, con la voluntad de incentivar la renovación, resolviendo obstáculos que puedan interponerse en el desarrollo de las iniciativas para la recualificación integral del destino turístico, posibilitando la sustitución de establecimientos obsoletos por otros de mayor calidad y categoría. El logro de la recualificación tiene una magnitud estratégica y de interés público de tal dimensión que no puede limitarse a las iniciativas que voluntariamente sean impulsadas desde la iniciativa privada, por lo que en este Plan también se incluyen actuaciones de mejora en el espacio público.

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

Para llevar a cabo los procesos de renovación y rehabilitación urbana de un núcleo turístico hay que prever incentivos para estimular las iniciativas privadas, que se podrán formalizar en los instrumentos de planeamiento que intervengan en el entorno urbano y canalicen las inversiones públicas. Estos incentivos se pueden materializar en plazas adicionales, incremento en la edificabilidad, cambio de usos, cumpliendo con los estándares de densidad de parcela que en su momento no les fuera exigido a los establecimientos que ahora precisan de renovación.

Los PMM pueden recoger determinadas medidas de ordenación y actuaciones puntuales en los espacios turísticos no previstas en el planeamiento, por lo que se han revelado como un instrumento flexible y capaz de abordar operaciones de rehabilitación parcial en el espacio público, así como para posibilitar las actuaciones de renovación y traslado que se propongan desde el sector privado. Asimismo se debe propiciar una gestión pública coordinada y posibilitar la tramitación en plazos razonables de las iniciativas privadas relativas a los procesos de renovación.

El PMM de Corralejo nace con la voluntad de ser ejecutivo e inmediato. Por su tramitación ágil y carácter ejecutivo, sin perjuicio de su posterior inclusión en el planeamiento territorial y urbanístico, permite dar cobertura a nuevas determinaciones urbanísticas con lo que se consigue evitar el desvío de iniciativas privadas y pérdida de inversiones.

La necesidad de renovar el espacio urbano que sustenta la actividad turística y ponerlo en relación con el entorno natural que lo rodea, conlleva que los PMM incluyan las determinaciones de ordenación pormenorizada de las intervenciones necesarias que hagan que los instrumentos de ejecución y los proyectos que permitan la materialización de las actuaciones programadas sean proyectos de urbanización, proyectos de obras ordinarias de urbanización y proyectos de edificación.











LÍNEAS ESTRATÉGICAS



La ordenación del frente litoral debe ser abordada por los municipios o las comunidades autónomas, en ejercicio de sus competencias, a través de los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico, sin embargo para llevar a cabo la liberación del frente litoral es necesario abordarlo desde una actuación conjunta entre la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Medio Ambiente y las administraciones municipal, insular y autonómica, para lo que se puede suscribir un protocolo o convenio entre la Dirección General de Costas y administraciones locales, en el que se acuerde la eliminación de las instalaciones y edificaciones no ajustadas a las determinaciones de la Ley de Costas y su posible sustitución por otras destinadas a usos compatibles. Actualmente se está redactando el proyecto "Acondicionamiento del borde litoral de Corralejo" por parte de la Demarcación de Costas de Las Palmas en el que se definirá un paseo peatonal de borde en la zona de actuación.

De conformidad con el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en caso de incremento de edificabilidad o cambio de uso, el propietario vendrá obligado a ceder al Ayuntamiento un tanto por ciento del incremento de la edificabilidad media ponderada en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación urbanística, que podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico. Las adquisiciones de bienes o dinero por razón de la gestión urbanística, incluso mediante convenio urbanístico, se integrarán en el patrimonio público de suelo y se destinarán a los fines previstos en el artículo 233 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de planeamiento de Canarias.











LÍNEAS ESTRATÉGICAS

La Ley de medidas urgentes, en su artículo 14, entre los incentivos y medidas para la renovación de la infraestructura y edificaciones turísticas, considera la posibilidad de un incremento de autorizaciones previas por rehabilitación y mejora. Según lo previsto en dicho artículo, la rehabilitación integral de cualquier establecimiento alojativo turístico, previamente declarado en situación de deteriorio u obsolescencia por la consejería competente en materia de turismo y comprobada la suficiencia de las actuación proyectada, dará lugar al derecho a la obtención por su titular de autorizaciones previas para nuevas plazas alojativas siempre que su categoría prevista sea al menos de cuatro estrellas para los hoteles o de tres llaves para los apartamentos turísticos.

Con estas medidas se pretende incentivar la modernización o aumento de calidad de las edificaciones e instalaciones existentes, más allá de la mera obra menor o de estricta conservación, así como la implantación de nuevos equipamientos de ocio, deportivos, o culturales, que complementen y cualifiquen los establecimientos originarios.

Con el objetivo principal de establecer una ordenación que ayude e incentive la rehabilitación y renovación del núcleo turístico, que sea flexible con las apuestas innovadoras y fomente la arquitectura sostenible, consiguiendo una Ciudad Turística de calidad y con eficiencia energética, el Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad prevé la posibilidad de incrementar el aprovechamiento urbanístico.

Para viabilizar los proyectos de rehabilitación o mejora de los establecimientos turísticos, en el ámbito de actuación del presente Plan se considera la posibilidad de un incremento de la edificabilidad neta de las parcelas en las que se emplazan, que les permita la ampliación de los establecimientos rehabilitados, donde se podrán materializar posibles nuevas plazas autorizadas.

Por tanto, la edificabilidad de las parcelas vendrá determinada por los parámetros resultantes de la ordenación vigente y, teniendo en cuenta la necesidad de renovación de los establecimientos, se podrá complementar con un coeficiente neto complementario, que se establece como incentivo para la rehabilitación integral de los establecimientos. La edificabilidad total de cada parcela no superará la resultante de sumar el coeficiente neto complementario a la asignada por el planeamiento urbanístico en vigor.

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

En núcleos maduros la rehabilitación integral necesita de una cierta flexibilidad en parámetros como la ocupación y la edificabilidad, pero siempre con la premisa de contemplar y respetar los estándares de calidad del alojamiento turístico y en el entorno urbano en el que radica. Por ello los parámetros urbanísticos, de manera general, se mantienen o se ajustan con el fin de no modificar los estándares de densidad con los que se originaron el núcleo turístico, así como la defensa de una búsqueda de identidad desde los atributos que se encuentran. Asimismo la altura de la edificación forma parte de la fisonomía de una ciudad, así como de la relación de la misma con el entorno, por lo que en el Plan de Modernización se regulan las alturas con la premisa fundamental de respetar ese diálogo con el paisaje.











LÍNEAS ESTRATÉGICAS

# • Justificación del cálculo del incremento de edificabilidad por renovación.

Con el objeto de viabilizar la rehabilitación integral de los establecimientos turísticos obsoletos, se ha realizado un minucioso estudio de los mismos con el fin de establecer las posibles limitaciones que se generan a partir de la aplicación de los parámetros urbanísticos del planeamiento vigente.

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

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

- Edificabilidad permitida por el planeamiento vigente.
- Número de plazas alojativas autorizadas por el cabildo de Fuerteventura
- Edificabilidad necesaria para realizar la rehabilitación integral de los establecimientos aumentando, en su caso, la categoría actual (según los estándares turísticos).
- Características del entorno

En primer lugar se analizan la totalidad de los establecimientos turísticos de cada zona, obteniendo en cada uno de los casos la edificabilidad asignada por la normativa urbanística que sea de aplicación.

Asimismo se obtienen los datos de unidades de alojamiento (Ualj), plazas de alojamiento (plz) y plazas extra en unidades de alojamiento (ple), que cada uno de los establecimientos tiene autorizadas por el Cabildo.

El siguiente paso consiste en calcular la **superficie construida necesaria (Sc)** según los estándares turísticos establecidos en el *Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, para la totalidad de las plazas alojativas, siendo E1, E2 y E3 los requerimientos mínimos de superficie útil de las unidades de alojamiento, plazas extra en las unidades de alojamiento y zonas generales conforme al anexo 2º (artículo 13.2). Esta superficie se calcula a partir de la siguiente fórmula:* 

$$Sc = ((UaljxE1) + (ple x E2) + (plz x E3)) x K^*$$

Teniendo en cuenta que los estándares se refieren a superficies útiles, se debe aplicar un coeficiente K\* para obtener la superficie total construida que incremente la superficie en aproximadamente un 15% (K=1,15).











LÍNEAS ESTRATÉGICAS

El Plan Parcial de Corralejo Playa establece las normas particulares de edificación aplicables a las parcelas en las que se pueden construir establecimientos turísticos de alojamiento diferenciando las siguientes zonas:

- Zona extensiva: coeficiente de edificabilidad neta 0,28 m²c/m², con altura máxima de 2 plantas
- Zona semi- intensiva: coeficiente de edificabilidad neta 0,34 m²c/m², con altura máxima de 3 plantas

De la estimación del coeficiente de edificabilidad neta de parcela mínimo aplicando los estándares del Decreto 142/2010, de 4 de octubre, en función de los distintos tipos de establecimientos, se obtiene que la edificabilidad mínima para un establecimiento extrahotelero de 4\* es de 0,43 m²c/m² y para un establecimiento hotelero de 4\* es de 0,30 m²c/m²s, por lo que las edificabilidades previstas en el planeamiento vigente impedirían la rehabilitación de gran parte de los establecimientos aumentando la categoría y manteniendo el número de plazas autorizadas.

Por ello, se ha realizado un cálculo de la edificabilidad necesaria que posibilitaría la rehabilitación integral de los establecimientos de alojamiento turístico existentes incluidos en el ámbito de actuación del PMMM, considerando la categoría mínima de calidad establecida por en la Ley 6/2009 de Medidas Urgentes en su artículo 14 relativo al incremento de autorizaciones previas por rehabilitación y mejora y el porcentaje de edificabilidad permitida de equipamiento complementario.

De esta forma se obtiene un coeficiente de edificabilidad necesario para la zona extensiva, con predominio de establecimientos extrahoteleros, sería de 0,72 m²c/m²s, y para la zona semi-intensiva, con predominio de establecimientos hoteleros, de 0,60 m²c/m²s.

De la diferencia positiva entre de la edificabilidad necesaria y la edificabilidad asignada por el planeamiento vigente, se obtiene la diferencia de la media ponderada de edificabilidad, que se corresponderá con el aumento máximo de edificabilidad permitida por el Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad.

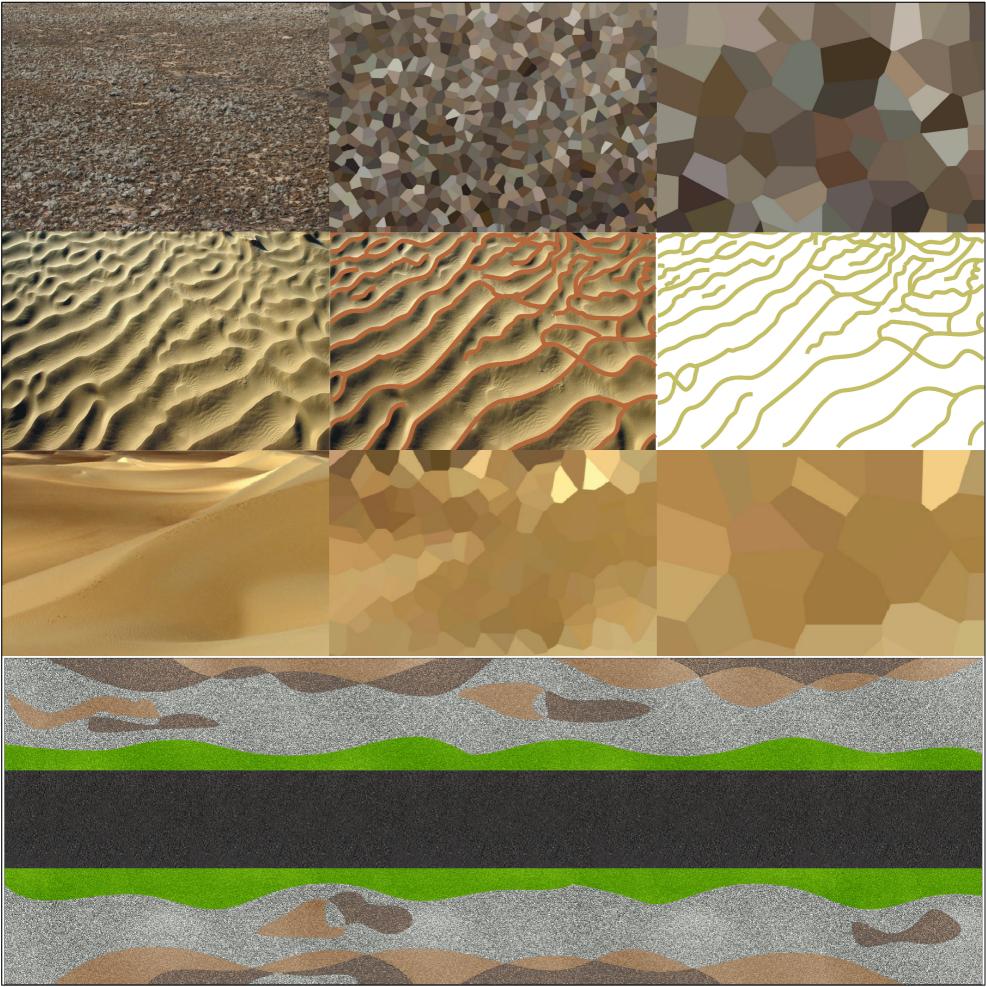
La diferencia en el primer caso asciende a 0,44 m²c/m²s y en el segundo caso a 0,26 m²c/m²s, y aplicando la proporción de superficie de parcelas en cada zona de ordenanza, se obtiene una diferencia de la media ponderada de 0,404 m²c/m²s. Por tanto, para viabilizar la rehabilitación integral de los establecimientos de alojamiento turístico, el aumento máximo de edificabilidad permitida por el PMM se fija en 0,4 m²c/m² con respecto a la edificabilidad asignada por el planeamiento urbanístico viegente en cada caso.

Para que no se modifiquen las características del entorno urbano, y a su vez se mantenenga la imagen del destino, para la materialización del incremento de edificabilidad previsto en el PMM, no se prevé aumentar el número de plantas sobre rasante de las edificaciones en las distintas zonas de ordenanza. Para mantener el número máximo de plantas aparentes desde el viario público se prevé la posibilidad de materializar parte de la edificabilidad en una planta bajo rasante, siempre que las condiciones y las cotas del terreno de los espacios libres interiores de la parcela lo permitan.

En cuanto a los incentivos en materia de densidad de parcela, no es objeto de este PMM la asignación de nuevas plazas alojativas. La materialización de las nuevas plazas autorizadas por rehabilitación y mejoras de establecimientos alojativos podrá realizarse en otros suelos de uso turístico en la misma isla, tanto en urbanos como en urbanizables, sectorizados y ordenados, que tenga todos los derechos urbanísticos vigentes a la entrada en vigor de la ley de medidas urgentes, y previo compromiso de ejecución de la urbanización debidamente afianzado por el cincuenta por ciento del importe de la ejecución.













# **MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES**

# 7.1\_INTERVENCIONES

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

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

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

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

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

Asimismo se incorporan proyectos de iniciativa privada de tal forma que los primeros en realizarse sean aquellas iniciativas cuyos promotores tengan capacidad de inversión y que estimulen a los agentes implicados en espacios privados, provocando una sinergia que fomente la renovación y la rehabilitación de otros establecimientos para adaptarse al nuevo modelo de ciudad turística.

En lo que respecta a la ordenación urbanística, el presente documento liga el modelo de los usos propuestos y la forma de llevarlos a la práctica, concretando las accciones mediante un sistema ordenado de actuaciones particulares que se han identificado como "intervenciones".

Las intervenciones constituyen un conjunto de propuestas concretas para áreas diferenciadas dentro del ámbito de actuación delimitado, y dan cuerpo a la materialización de los objetivos del Plan para la modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo. El modo de ejecutar y dar cumplimiento a lo previsto en cada intervención, así como la concreción de su propuesta, se especifica a través de acciones aisladas, es decir, unidades urbanísticas mínimas que conforman el cuerpo propositivo de cada actuación.











CORRALEJO

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo, La Oliva, Fuerteventura

# **MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES**

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

#### 1. Intervenciones en espacio privado:

De acuerdo con el modelo establecio para el ámbito se diferencian tres tipos de intervenciones en el espacio privado:

#### Intervención comercial

Corresponden con actuaciones en establecimientos comerciales, de ocio y/o de restauración en los que se propone rehabilitación integral o sustitución por nuevas tipologías comerciales, más actuales y con diseños innovadores, así como las de sustitución de establecimientos turísticos de alojamientos por establecimientos de uso ocmercial. Las actuaciones en el espacio privado relativas a proyectos de rehabilitación comercial se identifican con las siglas RC.

# Intervenciones en establecimientos de alojamiento

Corresponden con actuaciones en establecimientos de alojamiento turístico, en los que se proponen acciones de sustitución, rehabilitación, reforma y/o remodelación urbanística manteniendo el uso turístico de alojamiento. Las actuaciones en el espacio privado relativas a proyectos de rehabilitación turística de alojamientos se identifican con las siglas RT.

# Intervenciones mixtas

Corresponden con actuaciones en establecimientos turísticos de alojamiento, en los que se proponen acciones de sustitución, rehabilitación, reforma y/o remodelación urbanística en las que, manteniendo el uso turístico de alojamiento, se mejora o introduce el uso comercial. Las actuaciones se identifican con las siglas RM.

#### 2. Intervenciones en espacio público:

#### Intervenciones de viario

Corresponden con actuaciones sobre suelos calificados como viario público en las que se establecen grados de intensidad en las actuaciones, que van desde la sencilla mejora de los materiales existentes hasta la modificación parcial de la sección del espacio y la renovación de las infraestructuras de servicios básicos. Las actuaciones en el viario público se identifican con las siglas IV.

La propuesta adoptada para las vías públicas se dirige según los siguientes criterios generales:

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











## **MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES**

# 7.2\_SISTEMATIZACIÓN DE LAS INTERVENCIONES

Las intervenciones se ordenan y sistematizan a través de un documento integrante del Plan denominado Fichero Urbanístico que forma parte de la normativa. Dicho fichero contiene información gráfica y escrita correspondientes a cada una de las actuaciones propuestas en espacio privado y, en cuanto a las actuaciones en el espacio público, un ejemplo de cada sección de tipo según el orden establecido en la estructura viaria.

La información gráfica de cada intervención localiza territorialmente el área comprometida sobre el parcelario de la urbanización, la identifica a través de un código y especifica la intervención propuesta.

Además se establece en cada ficha las condiciones particulares de la edificación, con determinación de los usos característico y compatibles que se proponen, y los parámetros resultantes de la aplicación del nuevo marco normativo y la materialización de las acciones propuestas, estableciendo igualmente condiciones de composición e integración en la morfología urbana y condiciones particulares relativas a elementos de fachadas, cerramientos, terrazas, instalaciones en cubiertas, mobiliario y vegetación a emplear y condiciones estéticas de comercios. Las imágenes recogidas en las fichas de las actuaciones se incluyen para orientar de forma gráfica las condiciones estéticas reguladas en cada una de ellas, no siendo de aplicación vinculante.

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

7.3\_INCORPORACIÓN DE NORMATIVA REGULADORA EN LA APLICACIÓN DEL MODELO Y DE LA IDENTIDAD DEL DESTINO

El fin último de este Plan es definir un modelo turístico del destino y dar cobertura a las actuaciones públicas y privadas que conlleven a una rehabilitación del espacio público y la recualificación de la oferta, siendo objeto del presente documento la organización estratégica de la rehabilitación urbana de Corralejo, la determinación de los parámetros de ordenación detallada y la definición de los objetivos particulares en el ámbito de actuación conforme a los objetivos generales fijados por el Plan, siendo el principal la apuesta por una ciudad turística con calidad e identidad. Con los fines anteriormente descritos, el presente documento define un programa de actuaciones con el objeto de conseguir no sólo la transformación jurídica del suelo sino su materialización real.

La normativa de aplicación será la recogida en el presente documento y en las fichas de cada una de las actuaciones propuestas incluidas en el fichero urbanístico, así como toda la normativa sectorial competente relacionada con el planeamiento y la gestión urbanística.

Los plazos de ejecución de cada una de las actuaciones en espacio privado serán los establecidos en la normativa del Plan.

Anexo a la normativa del Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo se incluye un plano con las determinaciones urbanísticas correspondientes a las actuaciones particulares recogidas en este Plan que habrá que incorporar en el planeamiento urbanístico del municipio de La Oliva. Las alineaciones y rasantes de los viarios públicos serán conforme al Plan Parcial de Corralejo Playa y la ordenación pormenorizada del núcleo tradicional en vigor, salvo los ajustes o modificaciones necesarias para la materialización de las actuaciones en espacio privado reguladas por el presente Plan incluidas en el plano de ordenación anexo a la Normativa.





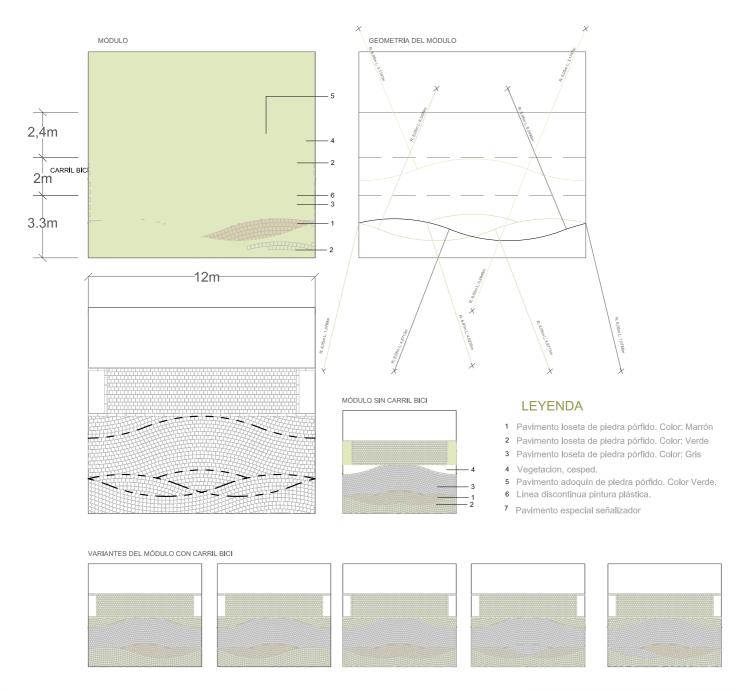






# **MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES**

El pavimento deberá cumplir con las condiciones geométricas definidas a continuación y los materiales a emplear serán los definidos en cada sección tipo según la estructura o clasificación de las vías propuestas por el PMM.













## **MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES**

# 7.4 ACTUACIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO

El PMM de Corralejo como destino turístico de primer orden, revaloriza los espacios naturales y urbanos característicos del lugar, potenciando su singularidad y haciéndolos partícipes de los diferentes entornos creados, a partir de las acciones que se describen a continuación cuyas finalidades serán las siguientes:

- Mejorar el paisaje urbano y su calidad medioambiental
- Organizar la red viaria
- Fomentar del transporte público y la movilidad
- Potenciar el uso peatonal y en bicicleta
- Propiciar el disfrute del espacio turístico interior y costero y del espacio natural de las dunas

Con el fin de aportar una imagen unitaria del espacio público, en el presente Plan se establecen criterios de diseño y ordenación en relación a las vías públicas, tanto rodadas, como peatonales y de bicicletas, reorganizando y limitando a su vez la presencia del automóvil, controlando la vegetación y aumentando las zonas de sombra y de estancia principalmente en las vías de mayor longitud. El pavimento deberá cumplir con las condiciones geométricas definidas en este documento y los materiales a emplear serán los establecidos en cada sección tipo según la clasificación de las vías propuestas por el PMM.

El PMM de Corralejo propone la organización de la red viaria del ámbito de actuación y medidas para el transporte público y la movilidad partiendo como base el estudio de movilidad elaborado. Se ha ordenado la red viaria principal teniendo en cuenta los diferentes modos de transporte y modificando los sentidos de circulación, estableciendo tipologías de viario, diferenciando las calles rodadas, rodonales, peatonales y peatonales con acceso restringido, que se grafía en el plano de ordenación de infraestructura viaria.

Se establece la siguiente jerarquización de las vías en el ámbito de actuación:

Vías de primer orden.

Corresponden con las vías perimetrales o ejes con mayor identidad en el modelo, que bordean el núcleo o están en contacto con zonas singulares o estratégicas dentro del ámbito de actuación por lindar con el espacio natural, por concentrar usos comerciales, por su continuidad con el casco tradicional o por discurrir paralelamente al borde litoral. En estas vías se da preferencia al peatón, compatible con tráficos rodados.

Vías de segundo orden.

Corresponden con las vías que canalizan los principales tráficos rodados de acceso a los principales alojamientos turísticos, centros comerciales y servicios públicos y conectan las vías de primer orden.

Vías de tercer orden.

Corresponden con las calles de acceso rodado a las edificaciones de uso residencial, las que conectan las vías de segundo orden, las calles peatonales, por las que se accede a la costa desde las vías de primer orden, o en las inmediaciones del casco tradicional, permitiendo un acceso restringido en aquellas vías por las que se accede a parcelas de uso privado.







CORRALEJO





Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo, La Oliva, Fuerteventura

# **MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES**

Se ha previsto la regulación y control de los accesos rodados y de los estacionamientos en el núcleo, con diferentes tipos de aparcamientos en línea o batería en función del tratamiento de cada tipo de vía, reservados para carga y descarga, reservados para personas con movilidad reducida.

Como medida para reducir los tráficos rodados en las vías principales del núcleo turísticos y poder ampliar aceras y completar la red de bicicletas, se acondicionarán nuevos aparcamientos subterráneos en el subsuelo de espacios libres públicos y bajo rasante de usos comerciales.

Para fomentar la movilidad a pie y en bicicleta en el ámbito de actuación se propone reservar espacios para peatones y ciclistas, así como la supresión de barreras arquitectónicas, en entornos adecuados, seguros y agradables para los usuarios, mejorando y completando la red ciclable existente.

Mediante ordenanzas municipales se regularán los criterios de diseño del mobiliario urbano, de materiales de fachada, cartelería y señalética, así como la eliminación de elementos innecesarios o inadecuados que invaden la vía pública.



Estructura de la red viaria propuesta



Red ciclable propuesta











## **MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES**

Para la materialización de las intervenciones en el espacio público conforme al modelo planteado se establece el siguiente programa de las actuaciones según el orden de prioridad de ejecución, determinando las actuaciones que se deben ejecutar a corto y medio plazo, y las que se deben realizar a largo plazo.

### 1. ACTUACIONES A CORTO PLAZO.

Mejora y acondicionamiento de vías de primer orden:

- Avenida Nuestra Señora del Carmen
- Avenida de Grandes Playas

Mejora y acondicionamiento de vías de segundo orden:

Avenida Fuerteventura

Mejora y acondicionamiento de vías de tercer orden:

- Nueva calle peatonal (convenio Hoplaco)
- Calle Arístides Hernández
- Calles Cervera y Hernán Cortés

### 2. ACTUACIONES A MEDIO PLAZO.

Mejora y acondicionamiento de vías de primer orden:

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

Mejora y acondicionamiento de vías de segundo orden:

- Avenida Gran Canaria
- Calle Lanzarote
- Calle Clavellina
- Calle Marcelino Camacho Abad
- Calle Palmeras
- Calle Anzuelo

Mejora y acondicionamiento de vías de tercer orden:

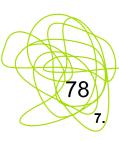
Calles rodadas, peatonales y de acceso restringido: El Veril, Huriamen, del Moro, El Pozo, Aulaga,
 Anguila, Santa María, Red, Poseidón, El Viejo, Porís, Dormidero, Paseo Atlántico, Churruca y Bahía

#### 3. ACTUACIONES A LARGO PLAZO.

Mejora y acondicionamiento del resto de vías de tercer orden







# CORRALEJO





Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo, La Oliva, Fuerteventura

## **MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES**

# 7.5\_ACTUACIONES EN EL ESPACIO PRIVADO

En este Plan, con el objetivo de la renovación y mejora del núcleo turístico de Corralejo, se incluyen determinaciones urbanísticas de actuaciones privadas para incentivar y dar cobertura jurídica a proyectos de reforma y mejora de calidad de establecimientos turísticos que propicien la rehabilitación del conjunto edificado y la consiguiente recualificación de la oferta turística alojativa y complementaria.

Como medida fundamental se incluye una serie de actuaciones simbólicas que sirvan de ejemplo y de estímulo a otras iniciativas privadas para que se renueve de forma integral el conjunto, cuyas finalidades serán las siguientes:

- Regeneración de los centros comerciales.
- Reconversión y sustitución de los complejos de apartamentos y hoteles.
- Mejora de fachadas urbanas.
- Integración y adecuación de establecimientos comerciales.

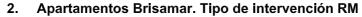


Construcciones ocupando servidumbre tránsito

El presente Plan incorpora los siguientes proyectos de sustitución, rehabilitación y reforma, que contribuyen a la revitalización del espacio privado, apostando por la calidad y ofreciendo usos necesarios para una ciudad turística como es Corralejo.

# Apartamentos Hoplaco. Tipo de intervención RC

Proyecto de sustitución de los apartamentos Hoplaco, de categoría 1 llave, por oferta turística complementaria y aparcamientos. Se trata de sustituir unos bloques de antiguos apartamentos de uso residencial actualmente abandonados por edificio comercial con aparcamiento en sótano, alineado a la Avenida Nuestra Señora del Carmen y dejando libre un vacío intermedio que funcionará como conexión transversal entre la Avenida Nuestra Señora del Carmen y el paseo marítimo. Se liberan espacios para peatonal de uso público, se deja libre de edificación las zonas de servidumbre de costas y se mejora la fachada urbana



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

# 3. Apartamentos Lobos Bahía Club. Tipo de intervención RC y RT

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



Fachada actual apartamentos Hoplaco



Fachada comercial actual bajo rasnte del complejo apartamentos Brisamar







# CORRALEJO





Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo, La Oliva, Fuerteventura

# **MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES**



Apartamentos Punta Elena



Fachada principal Centro Comercial

# 4. Apartamentos Punta Elena. Tipo de intervención RT

Proyecto de rehabilitación de apartamentos Punta Elena con categoría de 1 llave para pasar a Hotel de 4 estrellas. El complejo se rehabilita al completo para poder subir su categoría y adecuarse a los estándares de calidad.

## 5. Centro Comercial Atlántico Sol. Tipo de intervención RC

Proyecto de rehabilitación de Centro Comercial Atlántico Sol. Se plantea la rehabilitación del conjunto de los locales, así como una renovación de la imagen del centro comercial.

### 6. Club Resort Aloe, Tipo de intervención RT

Proyecto de rehabilitación de apartamentos Aloe Club Resort con categoría de 2 llaves para pasar a apartamento de 4 estrellas. Se rehabilita el establecimiento para aumentar su categoría y adecuarse a los estándares de calidad.

## 7. Apartamento Mar Azul. Tipo de intervención RT

Proyecto de rehabilitación de apartamentos Mar Azul con categoría de 1 llave para pasar a apartamento de 4 estrellas. Se rehabilita el establecimiento para aumentar su categoría y adecuarse a los estándares de calidad.

En el siguiente cuadro se incluye un resumen de las características de los establecimientos turísticos en los que se va a intervenir, en el que se identifica el tipo de actuación y se cuantifica la superfiice de intervención.

		i .		,			, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	
Establecimiento	Código de actuación	Superficie afectada a la intervención	Altura de edificaciones	Nº Plazas alojativas	Antigüedad	Tipología / Categoría actual	Tipología / Categoría Plan de Modernización	
Apartamentos Lobos Bahía Club			2 plantas	960	1988	Apartamentos 3 Llaves	Hotel 4*	
Apartamentos Aloe Club Resort	RT <sub>02</sub>	19.268	2 plantas + semisótano	309	2001	Apartamentos 2 Llaves	Apartamentos 4*	
Apartamentos Mar Azul	RT <sub>03</sub>	2.711	1 planta	40	1989	Apartamentos 1 Llave	Apartamentos 4*	
Apartamentos Punta Elena	RT <sub>04</sub>	7.727	2 plantas	192	1998	Apartamentos 1 Llave	Hotel 4*	
	-				-			
Apartamentos Brisamar	RM <sub>01</sub>	14.922	2 plantas + semisótano	288	1988	Apartamentos 3 llaves	Hotel 4*	
•				•				
Apartamentos Lobos Bahía Club			1988	Apartamentos 3 Llaves	Terciario			
<u> </u>		Į.		1				
Apartamentos Hoplaco	RC <sub>02</sub>	5.734	3 plantas	Total 274 / afectados 24 apartamentos	1986	Apartamentos 1 Llave	Terciario/ aparcamientos	











## **MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES**

# 7.6\_COMPATIBILIDAD DE LAS ACTUACIONES CON EL PLANEAMIENTO

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 plantea un conjunto de medidas e incentivos para la renovación y mejora de la calidad de la oferta turística, así como del espacio público de los núcleos turísticos consolidados.

Conforme a dicha Ley los planes de modernización podrán incluir actuaciones particulares relativas a proyectos de sustitución, de rehabilitación de la planta alojativa o de la infraestructura turística y los de remodelación urbanística.

En el caso de que estos proyectos no se encuentren previstos en el planeamiento vigente, o sean contrarios a las determinaciones del mismo, el Plan de Mordernización que promueva y apruebe el Gobierno de Canarias le podrá dar cobertura y tendrá una tramitación abreviada y de fase única.

A continuación se exponen las determinaciones del planeamiento vigente que impiden la materialización de las actuaciones en espacio público y privado incluidas en el presente documento.

En lo que respecta al viario, las actuaciones incluidas en este documento se proponen en viarios existentes de dominio público previstos en el planeamiento vigente.

En cuanto a las intervenciones en espacio privado, se encuentran determinaciones del planeamiento vigente que impedirían la ejecución de algunos proyectos de sustitución, rehabilitación y reforma que se incluyen en el presente documento. Las Normas Subsidiaras de La Oliva, y por ende el Plan Parcial Corralejo Playa, incluye en el uso residencial, en la categoría de vivienda en edificación colectiva, "los hoteles, apartahoteles, conjuntos apartamentales y en general cualquier otra edificación similar, destinada a uso turístico- residencial".

Los proyectos de rehabilitación de establecimientos turísticos de alojamiento incluidos en este documento que pretenden cambiar de modalidad extrahotelera a modalidad hotelera no pueden efectuarlo ya que las parcelas en cuestión están calificadas por el Plan Parcial de Corralejo Playa como "residencial extensivo", en las que se autoriza el uso residencial en todos sus tipos, excluyéndose las modalidades de hoteles y aparthoteles.

En los proyectos en los que se propone sustituir alojamientos turísticos por establecimientos comerciales en parcelas calificadas como "residencial extensivo" la edificabilidad de uso comercial permitido se limita a un 15% de la edificabilidad total, por lo que para materializar la edificabilidad comercial prevista habría que aumentar el porcentaje o prever una parcela exclusiva en el frente de la Avenida Nuestra Señora del Carmen, en relación con la ordenación de otras manzanas en esta vía.

En el frente de uso comercial previsto en las parcelas en la Avenida Nuestra Señora del Carmen a partir del cruce con la calle Las Palmeras, con un fondo de 20 metros, se limita la altura de la edificación a una planta, por lo que impide la ejecución de un edificio de uso terciario o de alojamiento con dos plantas de altura.











81

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo, La Oliva, Fuerteventura

# **MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES**

Las parcelas calificadas como "residencial semi-intensivo" el coeficiente de ocupación es del 25% y la edificabilidad de uso comercial permitido se limita a un 15% de la edificabilidad total. Para la ejecución del proyecto de sustitución de alojamientos turísticos por establecimientos comerciales hay que cambiar el uso característico de la parcela y ajustar los parámetros.

En el siguiente cuadro se comparan las condiciones particulares del planeamiento vigente y las establecidas por el Plan de Modernización para las actuaciones privadas.

	Condiciones planeamiento vigente						Condiciones PMM							
Establecimiento	Código de actuaci	Zona	Usos compatibles	Coef. edificabilida d	Nº max. plantas	Ocupació n	Altura máxima	Uso característico PMM	Usos compatibles	Coef. edificabilida d max.	Nº max. plantas sobre	Nº max. plantas bajo rasante	Ocupación	Altura máxima sobre
Apartamentos Lobos Bahía Club	RT <sub>01</sub>	Residencial extensiva	15% edif. Comercial (planta baja, sótano o semisótano)	0,28	2 plantas / semisótano / sótano	30%	8 metros	Alojamiento turístico	Servicios complement arios	0,68	2 plantas	1 planta / semisótano / sótano	30%	9 metros
Apartamentos Aloe Club Resort	RT <sub>02</sub>	Residencial extensiva	15% edif. Comercial (planta baja, sótano o semisótano)	0,28	2 plantas / semisótano / sótano	30%	8 metros	Alojamiento turístico	Servicios complement arios	0,68	2 plantas	1 planta / semisótano / sótano	30%	9 metros
Apartamentos Mar Azul	RT <sub>03</sub>	Residencial extensiva	15% edif. Comercial (planta baja, sótano o semisótano)	0,28	2 plantas / semisótano / sótano	30%	8 metros	Alojamiento turístico	Servicios complement arios	0,68	2 plantas	1 planta / semisótano / sótano	30%	9 metros
Apartamentos Punta Elena	RT <sub>04</sub>	Residencial extensiva	15% edif. Comercial (planta baja, sótano o semisótano)	0,28	2 plantas / semisótano / sótano	30%	8 metros	Alojamiento turístico	Servicios complement arios	0,68	2 plantas	1 planta / semisótano / sótano	30%	9 metros
Apartamentos Brisamar	RM <sub>01</sub>	Residencial extensiva / comercial frente	15% edif. Comercial (planta baja, sótano o semisótano)	0,28	2 plantas / 1 planta frente /	30%	8 metros / 3,5 metros frente	Alojamiento turístico	Servicios complement arios	0,68	2 plantas	1 planta / semisótano / sótano	30%	9 metros
			450/ 1/ 0											
Apartamentos Lobos Bahía Club	RC <sub>01</sub>	Residencial extensiva	15% edif. Comercial (planta baja, sótano o semisótano)	0,28	2 plantas / semisótano / sótano	30%	8 metros	Terciario/ aparcamientos	Equipamient o complement	0,44	1 planta	semisótano / sótano	44%	5 metros
Apartamentos Hoplaco	RC <sub>02</sub>	Residencial semi- intensiva / comercial frente	15% edif. Comercial (planta baja, sótano o semisótano)	0,34	3 plantas / 1 planta frente /	25%	10 metros / 3,5 metros frente	Terciario/ aparcamientos	Equipamient o complement	0,74	2 plantas Avda. Nuestra	semisótano / sótano	50% / fondo edificable y retranqueos	9 metros Avda. Nuestra
Centro Comercial Atlántico	RC <sub>03</sub>	Caco urbano Corralejo			3 plantas / semisótano /	100%	10 metros	Terciario	Equipamient 0		3 plantas	semisótano / sótano	-	12 metros











## **MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES**

7.7\_PROGRAMA OPERATIVO DE IMPLANTACIÓN DE LA CALIDAD EN LAS ACTIVIDADES PÚBLICAS Y PRIVADAS

En la búsqueda de la modernización y mejora del destino turístico y siempre desde una visión global del núcleo como conjunto unitario, el presente documento plantea la necesidad de obtener un entorno de calidad que vaya más allá de las actuaciones específicas que se desarrollan en el fichero urbanístico.

Como respuesta a esta inquietud nace la presente propuesta de programa operativo para la implantación de la calidad en las actividades públicas y privadas.

Impulsar el compromiso con la calidad, implica promover un plan integral de divulgación de sus utilidades, así como un programa subvencionado que permita estimular el arranque en los procesos de certificación, normalización y mejora de los modelos de gestión, que revierte de forma directa en la mejora percibida de la calidad.

A. Programa de mejora de la calidad en Corralejo.

- 1. Programa de divulgación de la estrategia de calidad de Corralejo.
  - Necesidad de mejora de la calidad.
  - Beneficios y riesgos de la no calidad.
  - Programa de asesoramiento de la calidad en la oferta.
- 2. Constitución de la oficina de orientación a la calidad
  - Soporte digital de calidad
  - Modelos de procedimientos para los diversos grupos de servicios.
  - Modelos de gestión del sistema de calidad.
  - Servicios de auditoría de cumplimientos y propuestas de mejora continúa.
- 3. Constitución de la oficina de atención al cliente y acuerdos de mediación y resolución de quejas de los clientes.
  - Acuerdos de mediación voluntaria.
  - Salvaguarda de los intereses de los clientes.
  - Cartel de garantía en la atención al turismo.
- 4. Plan de divulgación de los servicios y garantías de calidad turística destinado a la población y visitantes.
- 5. Ordenanza de calidad en los servicios al ciudadano.
  - Ordenanza reguladora de la ocupación del espacio público.
  - Ordenanza reguladora de la cartelería y señalética en el término municipal.
  - Carta de servicios de atención al turista.
- B. Programa de certificación de calidad en los servicios.
  - Acuerdos de subvención a la estimulación de la certificación en Corralejo.
  - Programa de certificación de calidad en comercio.
  - Programa de certificación de calidad ISO 9001.
  - Programa de certificación medioambiental ISO 14001.
  - Programa de certificación en la Q turística.
  - Programa de impulso a las cartas de servicios.











## **MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES**

- Plan de certificación en la calidad en los servicios públicos municipales.
- Sello Family Welcome: Destinado a satisfacer las necesidades familiares en materia de alojamiento, restauración, ocio y espacio público.
- Sello Water Sport Experience: Pone en valor las cualidades náuticas de las islas para atender la demanda de los turistas que practican o deseen practicar deportes acuáticos.

C. Acuerdos de cooperación institucional para el impulso de la calidad en Corralejo.

- Convenio con el Gobierno de Canarias.
- Consejería de Industria y Comercio para el impulso de la calidad en comercio.
- Subvención a la certificación en la calidad del comercio.
- Apoyo y subvención a la constitución de la oficina de atención al cliente y a la de orientación a la calidad.
- Plan de estimulo a la formación en la calidad de servicios.
- Subvención de la Consejería de turismo para el impulso de la calidad turística.

Convenio de cooperación con la Cámara de Comercio y Asociaciones Empresariales y Sindicales, para el impulso de la formación en la calidad de servicios.

Los planes y programas de subvención actuales pueden ser:

- Programa Life + (Unión Europea)
- Fondo Social Europeo (2007-2013) (European Social Fund). Unión Europea
- JEREMIAH (2007-2013) (Joint European Resources For Micro To Medium Entreprises). Unión Europea
- Proyecto Capital Riesgo Red.es . Unión Europea "Fondos Feder".
- Programa Nacional de redes Agrupaciones empresariales Innovadoras. Ministerio de Industria, Comercio y Turismo
- Programas estratégicos de inversión en ahorro y eficiencia energética plan acción 2008-2012.
   Ministerio de Industria. Comercio y Turismo
- Fondo Financiero del Estado para la modernización de las infraestructuras turísticas (FOMIT).
   Ministerio de Industria, Comercio y Turismo.
- Plan renovación instalaciones turísticas (Plan Renove Turismo). Ministerio de Industria, Comercio y Turismo.











# **MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES**

# 7.8\_MEDIDAS PARA LA INCENTIVACIÓN DEL CLÚSTER DE LA CIUDAD TURÍSTICA

El conjunto de medias pueden ser de diversa dimensión y ámbito, algunas generales y otras sectoriales, pero se debe priorizar el inicio de la mejora de la calidad y capacidad competitiva en el área donde se pueda establecer el microclúster de éxito de forma más inmediata.

Elementos como la concesión de licencias sobre actividades dinamizadoras en el espacio público, la regulación del tratamiento de las fachadas, establecer modelos de ocupación del espacio público equilibrados con la tipología de los usos, así como la regulación y control de normativas tanto de ruidos como de limitaciones en el desempeño de la actividad fuera del espacio privado, refuerzan las estrategias del clúster de gestión de la zona turística de Corralejo y forman parte de las medidas públicas de estímulo, las cuales deben ampliarse con las siguientes medidas:

- Promover la constitución del clúster de Corralejo
  - Establecer un órgano de gestión.
- 2. Elaborar un plan director de actividades comerciales y de servicios integrado, que establezca diversas opciones para el desarrollo del nuevo modelo de CIUDAD TURÍSTICA y marque criterios sobre:
  - Densidad de oferta, circuitos y recorridos, momentos y estrategias de actividad.
  - Percepción de la oferta y valoración de la misma por los clientes así como identificación de carencias.
  - Actividades obsoletas que requieren reconversión definiendo tipo de transformación.
  - Actividades dinamizadoras que se deben potenciar y tipo de regulación que la estimule.
  - Detección de potenciales microclúster de éxito que permita priorizar la implantación de las medidas.
- 3. Consorcio de ocio y promoción de actividades en la calle:
  - Desarrollar el plan de animación y promoción de actividades artísticas en la calle.
  - Establecer cuotas y tasas para el estímulo de actividades de ocio en el espacio público.
  - Sistemas de evaluación del atractivo de las actividades.
- Contratación de diseños para la ambientación y decoración de espacios comerciales públicos.
  - Imagen de marca de la Ciudad Turística.
  - Diseño de Imagen integrado con la marca de la Ciudad Turística, vinculado al mobiliario urbano y elementos de sombra, señalética, y cartelería.
  - Promoción de la renovación interior de establecimientos, aglutinando en el consorcio diversas ofertas y catálogos de modelos atractivos.
  - Catálogo de modelos de comercio.
  - Catálogo de modelos de restauración.
  - Catálogo de modelos de hostelería.
  - Catálogo de modelos de servicios.
  - Programas de subvención para los diseños establecidos y criterios de otorgamiento.











## **MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES**

- 5. Jornadas para la mejora de calidad de los servicios por especialidad, abarcando temas como:
  - Modelos de éxito en zonas turísticas.
  - Modelos de éxito en la calidad en el servicio, amabilidad y aportación de valor por la profesionalidad de los RRHH.
  - Modelos de gestión eficiente.
- 6. Programas de consultoría y asesoramiento en innovación individualizada por especialidad.
  - Cooperación con el programa GIE de innovación del ITC orientado a las diversas especialidades de servicios turísticos.

# 7.9\_DESARROLLO DE INICIATIVAS DE GESTIÓN

Para el desarrollo del PMM de Corralejo se deberán poner en marcha mecanismos de comunicación, ágiles y eficaces, entre todos los actores que participan y con el conjunto de la población.

Se pretende promover una gestión transparente, que rinda cuentas periódicamente sobre las intervenciones y sus resultados e implicando a todos los agentes. También se proponen sistemas de seguimiento de las intervenciones por parte de las entidades implicadas, beneficiadas o afectadas.

Dentro de un amplio abanico de posibles iniciativas de gestión se proponen las siguientes:

- Definición de un modelo de gestión.
- Creación de un organismo ad hoc para la gestión.
- Líneas de financiación y captación de inversiones.
- Implantación de la identidad corporativa del destino.
- Desarrollo del Plan de Marketing y de la política de Comunicación.
- Ejecución del programa de Actuaciones Públicas
- Gestión de las actuaciones concertadas con el sector privado.











# **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

# 8.1 LEGISLACIÓN ESTATAL

Con fecha 30 de abril de 2006 entró en vigor la Ley básica estatal 9/2006, de 28 de abril (B.O.E. de 29 de abril), sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, conocida como evaluación ambiental estratégica. Esta norma supone la transposición de la Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. El procedimiento se basa en la larga experiencia obtenida en la evaluación de impacto ambiental de proyectos, que se incorporó a nuestro derecho interno con el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio.

La Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) o evaluación ambiental de planes y programas es un instrumento de prevención para integrar los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, bien directamente a través de propias determinaciones, bien porque establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental.

El ámbito de aplicación de la Ley 9/2006 (artículo 3) comprende los planes y sus modificaciones que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, y que cumplan los dos requisitos siguientes:

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

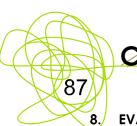
De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2.a) del citado precepto, se entenderá que tienen efectos significativos sobre el medio ambiente aquellos planes que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental, entre otras, en materia de turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo.

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 3 del susodicho artículo se someterán también a evaluación de impacto ambiental, siempre que se prevea que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente, los planes que establezcan el uso de zonas de reducido ámbito territorial, los planes con modificaciones menores y los que no establezcan el marco para una futura autorización de proyectos sometidos legalmente a una evaluación de impacto ambiental. Para estos planes, el artículo 4 de la Ley 9/2006 establece que el órgano ambiental determinará si un plan o programa, o su modificación, debe ser objeto de evaluación ambiental, previa consulta a las Administraciones públicas afectadas a las que se refiere el artículo 9; estableciendo en su apartado segundo que, para determinar la procedencia o no de someter un plan a una evaluación ambiental durante su tramitación se tendrá en cuenta los criterios establecidos en el anexo II de la Ley 9/2006, que se han establecido, a modo de resumen, como los siguientes:

- Características del plan, y en particular:
  - a. Medida en la que establece un marco para futuros proyectos y actividades, por su ubicación, naturaleza, dimensiones, etc.
  - b. Integración de las consideraciones ambientales y la promoción del desarrollo sostenible.
  - c. Problemas ambientales significativos.
  - d. Pertinencia a la hora de implantar la legislación en materia de medio ambiente.







# CORRALEJO





Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo, La Oliva, Fuerteventura

# **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

- 2. Características de los efectos y del área afectada, en particular:
  - a. Probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad.
  - b. El carácter acumulativo.
  - c. El carácter transfronterizo.
  - d. Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente.
  - e. Magnitud y alcance.
  - f. El valor y la vulnerabilidad.

# 8.2 LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

La Comunidad Autónoma de Canarias introdujo la Evaluación Ambiental Estratégica y los aspectos relacionados con la Ley 9/2006 -básica a nivel estatal, en la Sección 3º "Evaluación Ambiental", Capítulo I "procedimiento general de tramitación de los instrumentos de ordenación, Título I "de la tramitación de los instrumentos de ordenación", artículos 24 a 27, del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 55/2006, de 9 mayo. No obstante, dentro del Sistema de Planeamiento de Canarias ya existían unos requerimientos de contenido ambiental de todos los instrumentos de ordenación, que venían recogidos en el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento aprobado por el Decreto 35/1995, de 24 de febrero, actualmente derogado.

El artículo 25 determina que la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) actuará como órgano ambiental de los planes de ordenación urbanística de los recursos naturales, territoriales, urbanísticos o sectoriales con relevancia sobre el territorio promovidos por las Administraciones Públicas canarias o por los particulares y, además, le corresponde asumir el papel decisorio acerca de la procedencia o no de excluir determinado plan o programa del procedimiento de evaluación ambiental.

# 8.3\_EXCLUSIÓN DEL DOCUMENTO A PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

En presente documento examina en profundidad los condicionantes de carácter ambiental que la legislación establece para excluir del procedimiento de evaluación ambiental, al Plan de Modernización, Mejora e Incremento de La Competitividad en Corralejo.

Las intervenciones previstas en el presente Plan se consideran de carácter menor, ya que el objeto de las mismas es la reurbanización y renovación del espacio público, y la renovación o rehabilitación de la oferta alojativa y complementaria, con la ejecución de obras en establecimientos existentes, en el núcleo turístico de Corralejo.











# **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

8.3\_EXCLUSIÓN DEL DOCUMENTO A PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Como toda intervención que se plantee en el territorio, puede generar un efecto negativo sobre los principales parámetros ambientales que lo caracterizan, se analizará punto a punto los posibles efectos que pueda presentar la alteración de la propuesta.

## - Efectos sobre la geología, geomorfología y suelos.

A pesar de que el plan se emplaza en las cercanías al Parque natural de las Dunas de Corralejo, cabe mencionar que las características geológicas y geomorfológicas son poco relevantes en lo que se refiere a su singularidad ya que los terrenos objeto de modificación no presentan interés geológico, geomorfológico o agrológico significativo, dado su alto grado de antropización, por estar constituido por suelo urbanizado y edificado en el estado actual.

### - Efectos sobre el clima.

La ejecución de las obras de reurbanización de infraestructuras con su mínimo movimiento de áridos no generará singulares emisiones de partículas a la atmósfera local, no alterándose las características microclimáticas habituales en la zona.

### - Efectos sobre la hidrología.

La implantación de los parámetros urbanísticos propuestos para la zona no afectará a los procesos de escorrentía superficial que actualmente caracterizan la zona. Esta zona carece de incisiones hídricas relevantes, por tratarse de un terreno llano altamente antropizado.

### - Efectos sobre la vegetación.

Desde el punto de vista natural la vegetación existente en la zona de actuación es prácticamente inexistente, salvo algunas alineaciones de palmeras (*Phoenix canariensis*) en las zonas ajardinadas anexas a las calzadas. En el caso de estas alineaciones de palmeras se respetará tanto su situación como estado.

### - Efectos sobre la fauna.

En lo que respecta a la fauna, no existen especies con especial relevancia que aniden en la zona de actuación, tratándose de especies de tipo antropófilo, la habitual de áreas urbano-turísticas. La intervención urbanística no implicará la alteración del ciclo vital de las especies que habitan en el entorno, ni la desaparición de nichos faunísticos. Al contrario mediante la apertura de los pasillos y la implantación de vegetación que retenga la arena, se creará pasos de tránsito libre para la fauna terrestre. Se entenderá la apertura no como la destrucción de la urbanización ya existente para su creación, sino como el aprovechamiento de las infraestructuras viarias y parcelas vacías.













# **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

# - Efectos sobre el paisaje.

El paisaje, como definidor del sistema territorial y aglutinador de todos los elementos que lo componen, constituye uno de los parámetros ambientales que normalmente suele verse más afectado por cualquier intervención antrópica.

La zona no presenta una adecuada calidad paisajística por requerir mayor integración visual. El paisaje local presenta una alteración de magnitud media.

# - Efectos sobre el patrimonio cultural.

No se registran efectos negativos sobre elementos de valor cultural ya que en el área de actuación no existen elementos culturales de especial singularidad.

### - Efectos sobre la población.

No se prevé efectos sobre la población, salvo durante el periodo de ejecución de las obras, en donde el corte de calles, la redistribución de el tráfico rodado y los posibles ruidos de magnitud media podrán causar malestar entre los vecinos y turistas de la zona.

## - Efectos sobre los usos del suelo.

El desarrollo de la actuación plantea pequeños cambios en los usos del suelo, fomentando la creación de espacios libres y recreativos, lo que será positivo para el disfrute del turista.

En definitiva, la alteración de la propuesta se sintetiza en la siguiente tabla que refleja el nivel de los posibles impactos y la magnitud de los mismos:











**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA** 

VALORACIÓN DEL NIVEL DE IMPACTO							
ELEMENTOS AMBIENTALES	TIPO DE AFECCIÓN	MAGNITUD DEL IMPACTO	NIVEL DE IMPACTO				
Geologia y	Pérdida de sustrato de interés geológicos	Baja	Nada significativo				
Geomorfología	Alteración de topoformas significativas	Baja	Nada significativo				
	Emisión de partículas sólidas	Baja	Nada significativo				
Atmósfera local y	Emisión de partículas gaseosas	Baja	Nada significativo				
Clima	Alteración de la humedad ambiental	Baja	Nada significativo				
	Alteración topológica de temperaturas	Baja	Nada significativo				
Suelos	Pérdida de suelo agrícola	Baja	Nada significativo				
	Desestructuración físico /química del suelo	Baja	Nada significativo				
Hidrología	Modificación de la red hídrica	Baja	Nada significativo				
	Alteración de la escorrentía superficial	Baja	Nada significativo				
	Pérdida de taxones de interés botánico	Baja	Nada significativo				
	Alteración de comunidades arbóreas	Baja	Nada significativo				
Vegetación	Alteración de áreas de nidificación	Baja	Nada significativo				
	Afección de la zona de campeo de avifauna	Baja	Nada significativo				
	limitación al tránsito de fauna terrestre	Baja	Nada significativo				
Paisaje	Alteración de la configuración paisajística local	Media	Poco significativo				
Patrimonio	Pérdida de bienes con valor patrimonial	Baja	Nada significativo				
Población	Emisión de partículas sólidas	Baja	Nada significativo				
	Emisión de partículas gaseosas	Baja	Nada significativo				
	Emisión sónica	Media	Poco significativo				
	Incremento del tráfico rodado	Baja	Nada significativo				
Usos	Transformación del uso en el sector	Media	Poco significativo				
0303	Introducción de nuevos usos en el entorno	Media	Poco significativo				











# **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

Se puede concluir que el desarrollo de la intervención generará escasa o nula significación de los efectos ambientales en el ámbito de actuación, por lo que no se precisarán medidas protectoras y correctoras de carácter ambiental.

Con el fin de conseguir una justificación pormenorizada de la exclusión de evaluación ambiental del presente documento se desarrollarán los epígrafes pertenecientes al Anexo II de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

El punto primero recoge las características de los planes y programas considerando en particular:

- a) No introduce un nuevo marco en cuanto a la ubicación, naturaleza, dimensiones, condiciones de funcionamiento o mediante la asignación de recursos.
- b) Aún produciendo influencia en otros planes, de conformidad con el art. 15.4 de La Ley de Medidas Urgentes, el presente Plan, una vez aprobado por el Gobierno, será incorporado a los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico pertinentes, como modificación de los mismos en el ámbito afectado.
- c) En la propuesta de ordenación se prevé la integración de consideraciones ambientales orientadas a promover el desarrollo sostenible, con la introducción, por ejemplo, de mobiliario urbano respetuoso con el medio ambiente.
- d) No presenta problemas ambientales significativos, que precisen medidas correctoras al efecto, tal como se demuestra en la valoración de impacto ya realizada.
- e) No plantea conflictos en instrumentos de ordenación de carácter sectorial o ambiental, que deriven de la legislación comunitaria o nacional, dada la naturaleza y el reducido ámbito de actuación previsto para las actuaciones.

El punto segundo recoge las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:

- a) La probabilidad, duración, frecuencias así como reversibilidad de posibles efectos negativos durante los trabajos de reurbanización de las infraestructuras y la renovación de la planta alojativa y de ocio de Corralejo, que puedan afectar a los valores ambientales del núcleo es escasa, por no decir, que inexistente, ya que las obras a realizar son de bajo calado, como se contempla en los objetivos del Plan.
- b) Como las intervenciones en el espacio a realizar para la ejecución de las obras son de poca entidad, no se prevé el carácter acumulativo de los efectos sobre el medio ambiente o el patrimonio natural y cultural. En el supuesto caso de que se produzcan efectos, estos serán poco significativos.
- c) No se darán las circunstancias para que se produzcan efectos transfronterizos.











# **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

- d) En ningún caso, a corto, medio o largo plazo se prevé que los riesgos derivados del proceso de reurbanización de las infraestructuras y la renovación de la oferta alojativa y de ocio de Corralejo, supongan un riesgo para la salud humana o el medio ambiente.
- e) Las actuaciones serán puntuales y en un ámbito reducido. El sector de población que podría verse afectado en el proceso de ejecución de las obras sería el que se localizaría en el entorno más cercano a las mismas. Las posibles molestias que se pudiera ocasionar a este sector de población no llegarían más allá de puntuales cortes de tráfico rodado, con su consecuente desvío habilitado y pequeños periodos de ruido de leve intensidad.
- f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:
  - 1- El patrimonio natural y cultural de Corralejo, no se verá afectado por las intervenciones que se plantean, ya que el espacio elegido para la realización de las obras de reurbanización y renovación de la oferta alojativa y de ocio de Corralejo, no se encuentra en el área de influencia de las mismas.
  - 2- Con el fin de preservar los valores ambientales que posee la zona que se verá afectada por la obra, y cumplir con los objetivos ambientales planteados en el documento de modernización y mejora, se prevé que los niveles de contaminación atmosférica, no afectarán a la vegetación, la fauna o cualquier otro elemento significativo del medio, y serán insignificantes o mínimos, no superando en ningún caso los estándares de calidad ambiental o valores límite.
  - 3- Las actuaciones que se lleven a cabo se realizarán en suelos sin ocupar de bajo valor natural o en suelos ya transformados por la urbanización.
  - 4- El único paisaje con rango de protección reconocido en Corralejo, es el Parque Natural de las Dunas de Corralejo, que no se verá afectado porque las intervenciones que se plantean se encuentran a una distancia prudencial del mismo.

A tenor de lo señalado, cabe concluir que el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de La Competitividad de Corralejo se encuentra incluido en los supuestos previstos en el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias ya que, además de no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, tiene por objeto modificaciones de carácter menor -artículo 24.4.b- por lo que se considera que ha de ser excluido de someterse a un procedimiento de evaluación ambiental.











# CAMBIOS REALIZADOS AL DOCUMENTO SOMETIDO A PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

# 9.1\_CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO DE COTMAC

Como consecuencia de las observaciones incluidas en el acuerdo de la COTMAC de fecha 26 de septiembre de 2011 se han realizado cambios en el Plan para la subsanación de las mismas. En concreto se ha añadido un apartado de "Compatibilidad de las actuaciones con el planeamiento", se aclara la aplicación del estándar de densidad establecido por el Plan Insular de Fuerteventura en el epígrafe 5 de Modelo Turístico, se justifica el coeficiente de incremento de edificabilidad por renovación incluido en el epígrafe 6 Líneas Estratégicas, ajustándose el coeficiente previsto inicialmente fijando el coeficiente de incremento de edificabilidad según las estimaciones realizadas en 0,40 m²c/m²s. Se ha añadido como uso característico de la actuación RC02 (sustitución de apartamentos Hoplaco) el uso aparcamiento.

Asimismo se han realizado cambios como consecuencia de los informes emitidos por administraciones consultadas según lo expuesto en el informe de participación pública y consulta (TOMO V).

En cuanto a las propuestas de intervenciones mixtas incorporadas en el Plan, se manifiesta en el informe emitido por el Servicio de Planificación Territorial Turística, de la Dirección General de Infraestructura Turística Consejería de Presidencia del Gobierno de Canarias, que hay que tener en cuenta los objetivos prioritarios de la Ley 7/1195, de ordenación del turismo, ratificado por la Ley 19/2003 de Directrices de ordenación general y directrices de ordenación del turismo de Canarias, de erradicación de usos mixtos por el riesgo que esta mezcla entraña de rebajar la calidad de la oferta turística. Al respecto el equipo redactor no comparte dicha apreciación teniendo en cuenta que la Ley 7/1995, de ordenación del turismo, identifica las zonas mixtas como aquellas en las que se encuentran edificaciones turísticas junto con residenciales e industriales, debiendo el planeamiento insular contener previsiones específicas en aquellas zonas mixtas donde se puedan producir efectos aditivos que pongan en peligro la calidad turística de la zona.

La normativa de las directrices de ordenación del turismo de Canarias, en la DOT 12 de ordenación del uso residencial en zonas turísticas (ND), establece que el planeamiento evitará el uso mixto residencial y turístico en las zonas turísticas, por los efectos de deterioro de la oferta alojativa, debiendo el planeamiento urbanístico zonificar separada y coherentemente los usos residencial y alojativo turístico, no pudiendo destinar una parcela indistintamente a uno u otro uso. No se encuentran en las directrices limitaciones de compatibilidad de usos terciarios o de equipamientos complementarios con el de alojamiento turístico en la misma parcela.

También hace referencia a las intervenciones en zonas mixtas, en las que la presencia de usos y edificaciones residenciales o industriales junto a las turísticas, disminuyan la calidad turística de la zona en la DOT 20 de rehabilitación urbana.

Por tanto, se mantienen en el PMM las intervenciones mixtas ya que se considera que al introducir usos mixtos, de alojamiento turístico y uso terciario- comercial no se está contraviniendo la normativa turística ni las directrices de ordenación del turismo, sin perjuicio de que se adopten medidas para que la contigüidad de los usos no conlleve posibles perturbaciones de las condiciones de sosiego y tranquilidad requeridos para los establecimientos de alojamiento turístico.

Con fecha de 5 de diciembre de 2011, se emite informe técnico- jurídico del Servicio de Planeamiento Urbanístico Oriental y del Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento Oriental de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, de subsanación de aspectos derivados de la COTMAC del 26 de septiembre de 2011, en el trámite de informe de COTMAC al Gobierno de Canarias. En dicho informe se concluye que, examinado el expediente 2011/0727 denominado Plan de modernización, mejora e incremento de competitividad de Corralejo (Fuerteventura), se han subsanado las observaciones incluidas en el acuerdo de la COTMAC de fecha 26 de septiembre de 2011 en el documento. Asimismo, en dicho se observan unos cambios realizados en las fichas de las actuaciones del Plan debiendo el equipo redactor justificar dichos cambios. En el apartado siguiente se exponen los cambios realizados en las actuaciones privadas incluidas en el Plan.











# CAMBIOS REALIZADOS AL DOCUMENTO SOMETIDO A PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

9.2\_CAMBIOS REALIZADOS EN ACTUACIONES PRIVADAS

Tras el periodo de información pública y el trámite de consulta del Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo, el documento se ha corregido, bien incorporando las sugerencias o reparos que en los informes emitidos en la fase de consulta se consignan, o bien justificando con mayor detenimiento algunas de las determinaciones que ofrecían dudas. Como consecuencia se ha procedido a efectuar modificaciones concretas en las actuaciones en espacio privado incorporadas en el Plan.

En el trascurso de las subsanaciones y rectificaciones realizadas en los documentos del Plan para su aprobación definitiva, y en la línea de trabajo, en la que se ha fomentado la participación del sector privado en el diseño de las estrategias y de las propuestas de actuación, se ha traslado al ayuntamiento de La Oliva y a los particulares los ajustes de los parámetros de las actuaciones para su incorporación en los convenios urbanísticos que se están elaborando. Como consecuencia de las gestiones realizadas para los acuerdos de los particulares con la administración, se han variado las siglas de las actuaciones en función de los convenios de gestión que se han cerrado para su firma y aprobación. El cambio de las siglas de las actuaciones no supone un cambio en las actuaciones que se incorporan en el Plan.

Por otro lado, en el informe emitido por el Servicio de Planificación Territorial Turística se incluyen incidencias observadas en las iniciativas sobre el espacio privado, en las que se considera que actuaciones previstas en el Plan contravienen la normativa turística al introducir usos mixtos en interior de parcela, y sobre la compatibilidad de nuevas instalaciones o actividades con el uso principal de alojamiento. Por ello, el equipo redactor ha considerado necesario, en relación al régimen de usos de las parcelas correspondientes a las actuaciones privadas incluidas en el PMM, incluir en la normativa del Plan la definición del uso turístico conforme a la normativa sectorial y modificar los términos del uso característico y uso compatible especificados en las determinaciones de ordenación correspondientes a las actuaciones privadas incluidas en las fichas correspondientes del fichero urbanístico.

El uso característico turístico se cambia por "alojamiento turístico". Asimismo, en concordancia con la normativa sectorial, se especifica en las parcelas de uso alojamiento turístico como uso compatible "servicios complementarios", correspondiendo con instalaciones de ocio y servicios compatibles con el alojamiento, ajustándose a las definiciones contenidas en los artículos 2 y 4 del Reglamento de la actividad turística de alojamiento, aprobado mediante Decreto 142/2010, de 4 de octubre.

En el documento inicial se especificaba como uso compatible al uso terciario la **oferta turística complementaria**. La oferta turística complementaria es un conjunto heterogéneo de actividades que se pueden realizar como complemento a la oferta de servicios de alojamiento turístico, o puede constituirse en sí mismo como un atractivo turístico. Dentro de estas actividades se incluye la restauración, actividades recreativas, de esparcimiento y ocio, la oferta cultural y deportiva, recursos naturales, etc.

El uso terciario en sí mismo puede considerarse una oferta turística complementaria, ya que las actividades que se pueden desarrollar en las parcelas destinadas a este uso se pueden enmarcar en las previstas en la DOT 14, de equipamiento turístico complementario, y pueden contribuir al objetivo de atender a las necesidades de ocio y servicios de los distintos grupos de población visitante, conforme a la normativa turística. Por ello, en las parcelas de uso terciario se especifica como uso compatible el de "equipamiento complementario". Como uso equipamiento complementario se considera el conjunto de todos los servicios necesarios para el desarrollo del uso principal, que es el terciario, para su uso o actividad particular.

Asimismo, hay que señalar que, en las parcelas el uso terciario, se pueden desarrollar actividades que ofrecen servicios a los visitantes con carácter general, como bares, cafeterías, restaurantes y comercios, no configurándose sus establecimientos como instalaciones propias y características de un determinado producto o segmento del mercado turístico, ya que se consideran comunes a todos los segmentos del mismo, pudiendo ser utilizados tanto por los turistas como por los residentes.











# CAMBIOS REALIZADOS AL DOCUMENTO SOMETIDO A PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

A continuación se expone la justificación de los cambios realizados en fichas de las actuaciones en espacio privado detectados en el informe técnico- jurídico de 5 de diciembre de 2011.

#### 1. Actuación RC01 Apartamentos Bahía Club (sustitución de alojamiento turístico por uso terciario).

La propuesta de la actuación de sustitución de alojamiento turístico del establecimiento Bahía Lobos por uso terciario se incluye en el Plan de Modernización considerando la propuesta de consolidación de la Avenida Nuestra Señora del Carmen como Avenida comercial, en concordancia con la línea estratégica de la revitalización y rehabilitación del espacio privado.

La superficie de la actuación en la que se propone la sustitución de alojamiento turístico por uso terciario- comercial es de 3.362 m², tal como se refleja en el cuadro resumen de características de los establecimientos turísticos a intervenir, en el que se identifica el tipo de actuación y se cuantifica la superficie de intervención (7.5 Actuaciones en el espacio privado Tomo I Memoria). A efectos de ordenación se amplía la delimitación del uso terciario incluyendo los usos terciarios existentes y para regular el frente de la manzana P7 del Plan Parcial Corralejo Playa, delimitando el uso terciario en el que es de aplicación las condiciones particulares de la edificación que establece el PMM. Esta delimitación coincide con la delimitación del uso terciario del plano de determinaciones a incorporar al planeamiento urbanístico.

La altura de la edificación se limita a una planta y con un retranqueo mínimo de 5 metros en el frente de la manzana para consolidar el carácter comercial, de equipamientos y servicios de la Avenida Nuestra Señora del Carmen, y en concordancia con las condiciones particulares de la edificación en la franja de 20 metros colindante con la Avenida Nuestra Señora del Carmen de las manzanas con frente a la Avenida de Nuestra Señora del Carmen desde el cruce de la misma con las calles Marcelino Camacho Abad/ Palmeras y calle Anzuelo, establecida en la ordenación pormenorizada del Plan Parcial Corralejo Playa, en el que los usos permitidos son los de la normativa de esta zona en el Plan Parcial o uso de bar, restaurante, cafetería y demás usos comerciales inocuos.

## 2. Actuación RC02 Apartamentos Hoplaco (sustitución de alojamiento turístico por uso terciario- comercial).

Esta actuación privada corresponde con un proyecto de sustitución de dos bloques de apartamentos por oferta turística complementaria. Para obtener una recualificación morfológica de la nueva volumetría, se han ajustado las condiciones particulares de la edificación, especificando las alturas de la edificación y los retranqueos, con el fin de establecer un elemento singular de la estructuración urbana o de hito de referencia en la nueva configuración del nuevo acceso público al paseo marítimo, con la consiguiente cualificación del espacio y de sus itinerarios, en concordancia con el artículo 10.1 del Decreto 10/2001 referido en el citado informe.

# 3. Actuación RM01 apartamentos Brisamar (rehabilitación de establecimiento de alojamiento turístico y de establecimientos comerciales).

Esta actuación privada corresponde con un proyecto de rehabilitación de apartamentos turísticos y de sustitución y renovación de locales comerciales en planta semisótano por establecimientos a nivel de calle. Se modifica el retranqueo de la edificación a la Avenida Nuestra Señora del Carmen a 4 metros para hacerlo coincidir con la alineación de la edificación existente, con ello se evita alterar la morfología del establecimiento ya que se mantiene la separación de la edificación a los linderos a este frente de parcela, consiguiendo al mismo tiempo ampliar el paseo al hacer coincidir la rasante del espacio libre de parcela con la rasante del viario público.











# CAMBIOS REALIZADOS AL DOCUMENTO SOMETIDO A PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

### 4. Actuación RT02 apartamentos Aloe Club Resort (rehabilitación de establecimiento de alojamiento turístico).

Varía la numeración de la actuación por la gestión de los acuerdos; en el documento sometido a información pública y consulta se identificaba con código RT03.

Para no variar la morfología urbana ni las cualidades que definen el paisaje de la zona de la urbanización en contacto con las Dunas de Corralejo, en la parcela objeto de la actuación se limita la altura máxima sobre rasante a dos plantas y se incorpora un retranqueo de la edificación de 10 m en el frente de parcela a las Dunas, lo cual resulta de la aplicación de la normativa del planeamiento vigente.

En el Acuerdo de aprobación definitiva de la revisión del Plan Parcial de Ordenación Corralejo Playa adoptado por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 1 de junio de 1988, se introdujeron modificaciones estableciendo entre otras determinaciones que "en la zona de conjunción del Plan con el Parque Natural de las Dunas de Corralejo la altura máxima de la edificación será de dos plantas y deberá observarse un retranqueo de 10 mts."

#### 5. Actuación RT03 apartamentos Mar Azul (rehabilitación de establecimiento de alojamiento turístico)

Varía la numeración de la actuación por la gestión de los acuerdos; en el documento sometido a información pública y consulta se identificaba con código RT04

#### 6. Actuación RT04 apartamentos Punta Elena (rehabilitación de establecimiento de alojamiento turístico)

Varía la numeración de la actuación por la gestión de los acuerdos; en el documento sometido a información pública y consulta se identificaba con código RT02.

#### 7. Actuación RC03 Centro Comercial Atlántico (rehabilitación de establecimientos comerciales).

Esta actuación corresponde con un proyecto de rehabilitación del conjunto de establecimientos comerciales, así como de la renovación de la imagen del centro comercial.

La ocupación de la edificación en la parcela objeto de esta actuación resulta de la aplicación de la normativa del planeamiento vigente en el Casco de Corralejo.

Como no está prevista la sustitución total de la edificación no se fijan retranqueos de la edificación a los linderos de parcela, lo que permite mantener la configuración actual del conjunto edificado, con una tipología de centro comercial semi- abierto, y resultando acorde con el disfrute del aire libre que caracteriza los destinos turísticos canarios.

En el artículo 1.5.3 C) del Título IX- Ordenanzas particulares en cascos urbanos históricos de la normativa de las NNSS de La Oliva, se regula el uso terciario en el casco de Corralejo. En este artículo se regula la edificación en zonas destinadas principalmente a uso comercial, en el que se incluyen despachos profesionales, oficinas, etc., regulando en el artículo 1.5.3.1 las condiciones de posición de la edificación en la parcela según el cual la edificación podrá adosarse a cualquier lindero.







