



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



CORRALEJO

TOMO 5 _ INFORME PARTICIPACIÓN
PÚBLICA Y CONSULTA





CORRALEJO

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

INDICE

TOMO I. MEMORIA

- 1 _ INTRODUCCIÓN
- 2 _ MARCO LEGAL
- 3 _ INFORMACIÓN
- 4 _ DIAGNOSIS
- 5 _ EL MODELO TURÍSTICO
- 6 _ LÍNEAS ESTRATÉGICAS
- 7 _ MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACCIONES
- 8 _ EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

TOMO II. NORMATIVA/FICHERO URBANÍSTICO

- 1 _ NORMATIVA
- 2 _ FICHERO DE INTERVENCIONES EN ESPACIO PRIVADO
- 3 _ FICHERO DE INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO
- 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****INFORME SOBRE PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA DEL PLAN PARA LA MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE CORRALEJO, T.M. LA OLIVA.**

El presente informe se elabora como resultado de las alegaciones e informes presentados en relación al Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo-La Oliva, Fuerteventura (en adelante, PMM de Corralejo).

El procedimiento de aprobación fue incoado mediante Resolución nº 96, de 20 de abril de 2011 (B.O.C. Nº 89, de 5 de mayo de 2011) del Director General de Ordenación del Territorio por la que se resuelve tomar en conocimiento el documento de planeamiento abreviado citado y someter al trámite de información pública, por plazo de un mes, a contar a partir del día siguiente a su publicación (11/05/2011), mediante la inserción del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias y en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia (Canarias7, 10/05/2011) y someter a trámite de consulta, por el mismo plazo y solicitar informe al Ayuntamiento de La Oliva y al Cabildo Insular de Fuerteventura.

Con fecha 28/06/2011 se celebra la Ponencia Oriental de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medioambiente de Canarias, emitiéndose el correspondiente Dictamen en el que se acuerda excluir del procedimiento de Evaluación Ambiental el PMM de Corralejo, y aprobar el Plan de modernización, condicionado a la presentación del documento corregido con las precisiones derivadas del informe técnico-jurídico del Servicio de Planeamiento Oriental y las que resulten del trámite de consulta, audiencia y participación ciudadana.

A) SÍNTESIS DE LOS INFORMES RECIBIDOS A RESULTA DEL TRÁMITE DE CONSULTA E INFORMACIÓN PÚBLICA

En el momento de redactar este documento se han recibido los informes que se señalan a continuación:

Nº	ORGANISMO	Nº de Registro de Entrada	Fecha de Registro
1	Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial. Dirección General de Ordenación del Territorio. Servicio de Ordenación del Litoral		16/05/2011
2	Consejería de Obras Públicas, Transportes Y Ordenación Territorial. Viceconsejería de Infraestructura y Planificación	48.324	23/05/2011
3	Ministerio de Defensa	50.808	31/05/2011
4	Ayuntamiento de La Oliva	53.737	08/06/2011
5	Presidencia de Gobierno. Dirección General de Infraestructura turística	82.555	22/09/2011
6	Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino. Dirección General de Sostenibilidad de Costa y del Mar División para la protección del Mar	64335	13/07/2011

Tras este listado, se sintetizan las observaciones contenidas en cada uno de los informes remitidos, enumerándose, si procede, cada una de ellas.





1. CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES Y POLÍTICA TERRITORIAL. DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. INFORME DEL SERVICIO DE ORDENACIÓN DEL LITORAL

En el escrito remitido por el Servicio de Ordenación del Litoral, de fecha 16/05/2011, se realizan las observaciones que a continuación se señalan y se aborda su análisis.

Observación única.

Sobre las actuaciones públicas y privadas afectadas por la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre:

No se identifican, ni representan los tramos de costas establecidas por los deslindes vigentes aprobados por Orden Ministerial. No obstante, se representa el deslinde, la zona de servidumbre de tránsito y protección del dominio público marítimo-terrestre, indicando que se debe representar en las actuaciones privadas (RC02 Proyecto de sustitución de los apartamentos Hoplaco, de categoría 1 llave, por oferta complementaria turística y aparcamientos, y RC03 Proyecto de rehabilitación de Centro Comercial Atlántico) el deslinde del dominio público marítimo-terrestre, y la zona de servidumbre de tránsito, y la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, a fin de determinar el ámbito de afección y en consecuencia el régimen jurídico de aplicación.

Respecto a las actuaciones pretendidas, en el espacio privado se aclara que se ha de tener en cuenta que, en aplicación de la Disposición Transitoria Cuarta 2c) de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, "...En caso de demolición total o parcial, las construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de esta Ley".

Para el ámbito de suelo urbano consolidado, uso residencial y/o residencia y/o habitación, se deberá justificar de forma expresa el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos indispensables para el otorgamiento de autorización para la construcción de obras de nueva planta o ampliación, en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, establecidos en la Disposición Transitoria Tercera, 3, Regla 2ª de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, todo ello en concordancia con el artículo 112 del citado cuerpo legal. De acuerdo con la Disposición Transitoria Tercera 3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44.3 del Reglamento General para el desarrollo y ejecución de la Ley de Costas, aprobado por Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, modificado por el Real Decreto 1112/1992, de 18 de septiembre, determina que: "Sólo se podrán autorizar cerramientos opacos hasta una altura máxima de un metro y debiendo ser diáfanos por encima de dicha altura con, al menos, un 80% o 100% de huecos, salvo que se empleen elementos vegetales vivos".

Contestación:

Observación única. El equipo redactor del presente documento tendrá en cuenta las indicaciones señaladas, incluyéndose en las fichas de las actuaciones privadas la representación del deslinde del dominio público marítimo-terrestre, la zonas de servidumbre de tránsito y protección del dominio público marítimo-terrestre.

Se considera igualmente que, en el marco legal del PMM de Corralejo y en el documento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Oliva, se contienen referencias a la normativa aplicable de la Ley de Costas.





2. CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES Y POLÍTICA TERRITORIAL. INFORME DE LA VICECONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS Y PLANIFICACIÓN

En el informe remitido por la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación, Subdirección General de Patrimonio), con fecha 23/05/2011 y registro de entrada en la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, AGMO nº 48.324, **se informa favorablemente en lo que se refiere exclusivamente a la posibilidad de exclusión del trámite de evaluación ambiental**, realizándose las observaciones que a continuación se señalan y se aborda su análisis.

Observación única. Sobre la actuación pública que se propone en la Avenida de Pedro y Guy Vandaele

1 Se indica que hay dos asuntos de especial trascendencia que afecten a esta actuación, como son, por una parte, la ejecución de las obras del Proyecto de Construcción "Eje Insular de Fuerteventura. Tramo La Caldereta-Corralesjo" que se ve afectadas justamente en la Glorieta de Corralejo por la propuesta de mejora que se formula para la Avenida de Pedro y Guy Vandaele, por lo que se considera que las actuaciones del plan que se informa no podrán modificar el proyecto aprobado por esta Consejería.

2 Por otra parte, se considera que una vez se proceda a la apertura del tráfico la nueva carretera del Eje insular, será cuando la avenida de Pedro y Guy Vandaele, se convierta en un viario local del Eje insular, será cuando la avenida Pedro y Guy Vandaele, se convierta en un viario local de tráfico reducido, que a su vez, dejará de pertenecer a la red de interés regional de carreteras de titularidad de Gobierno de Canarias, por lo que se considera que ha de ser a partir de ese momento cuando se puedan realizar las obras de modernización y mejora en la Avenida de Pedro y Guy Vandaele, ya que será en esa situación cuando menos se afectará a la capacidad de circulación de vehículos y a la seguridad vial en la vía.

Contestación:

Observación única. El equipo redactor del presente documento tendrá en cuenta las indicaciones señaladas, incluyéndose en la ficha de actuación sobre el viario público "Avenida de Pedro y Guy Vandaele" la siguiente observación: El proyecto definitivo de la actuación que afecta a la Avenida de Pedro y Guy Vandaele se adaptará, en el entorno de la glorieta de Corralejo, al proyecto aprobado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes "eje insular de Fuerteventura, tramo: "La Caldereta-Corralesjo"; Asimismo, se supedita el inicio de las obras de acondicionamiento y mejora en la Avenida de Pedro y Guy Vandaele, a que se convierta la citada vía regional, en un viario local".

3. INFORME DEL MINISTERIO DE DEFENSA

En el informe remitido por el Ministerio de Defensa, Subdirección General de Patrimonio, con fecha 31/05/2011 y registro de entrada en la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, AGMO nº 50.808, se señala que no hay **nada que objetar a la exclusión del proceso de evaluación ambiental** en relación con el instrumento citado.





4. INFORME DEL AYUNTAMIENTO DE LA OLIVA

En el informe remitido por el Ayuntamiento de La Oliva, adjuntando informe técnico y ambiental, con fecha 08/06/2011 y registro de entrada en la **Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial**, AGMO nº 53.373, se realizan las observaciones que a continuación se señalan y se aborda su análisis.

Observación nº 1. Desde el punto de vista técnico se expone las siguientes cuestiones:

a. Sobre la Memoria del Plan

a.1 No se justifica en el expediente la delimitación establecida y sobre todo la exclusión de parte del núcleo de Corralejo.

a.2. La propuesta del ayuntamiento de sacar del interior del polígono I, el espacio libre, sustituyéndolo por los equipamientos institucionales del propio polígono y del J12 no se ha incluido.

a.3. Nada se nombra de las acciones, provisionales, que den solución temporalmente al paseo marítimo de Corralejo, hasta la definitiva solución al mismo.

b. Sobre el articulado y fichero urbanístico de la normativa:

b.1 En el artículo 9 de la Normativa (Tomo 2), no se describe si la cesión del 15% se corresponde con el incremento de edificabilidad utilizado en el momento de la solicitud de la licencia, o si es el 15% del 0,5 m²c/m²s aplicando a la parcela con independencia de su utilización.

b.2 En el artículo 10 de la Normativa, anula las ordenanzas del planeamiento vigente, sustituyéndolas por las establecidas por el presente Plan. Sería conveniente aclarar que la anulación de las ordenanzas del planeamiento vigente se refiera sólo a aquellas que resulten incompatibles con las establecidas en el nuevo Plan.

b.3 En las fichas de las distintas actuaciones se propone como materiales para las aceras la losa de hormigón. La primera de las fichas es la referente a la Avenida de Nuestra Señora del Carmen, entrando en contradicción con los materiales pétreos a emplear en ella. Para la coherencia de la imagen, materiales y texturas, **sería conveniente extender al ámbito del Plan los materiales a emplear en la Avenida de Nuestra Señora del Carmen.**

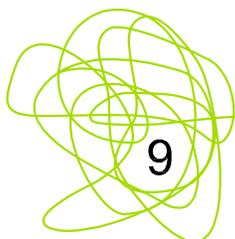
b.4 Los aparcamientos en superficie que desaparecen de las vías para su tratamiento peatonal o rodonal no se compensan en soluciones alternativas.

b.5 Las soluciones planteadas en las intervenciones en el espacio privado, en lo que se refiere a la integración de paneles solares o fotovoltaicos, queda indeterminada la forma de integración del paso de instalaciones con el diseño de la fachada.

Observación nº 2. Sobre el contenido ambiental

Por lo que se refiere el contenido ambiental en el informe del Ayuntamiento de La Oliva se recomienda que si se utiliza la palmera canaria para ajardinar espacios públicos no se combinen con césped, y si es posible, se valore la utilización de otro tipo de vegetación para ubicar en las aceras y parterres o se evalúe la utilización de un método en el trasplante de las palmeras que evite el crecimiento de las raíces en paralelo a la superficie."





Contestación:

Observación nº 1.

a. Sobre la Memoria del Plan.

- El equipo redactor considera que la delimitación establecida y, en particular, la exclusión de parte del núcleo tradicional de Corralejo obedece a que en el citado núcleo predomina el uso residencial, mientras que en el ámbito territorial que se delimita predomina el uso turístico, extendiéndose el ámbito de actuación propuesto a una parte del casco de Corralejo por confluir en él la Avenida Nuestra Señora del Carmen y en el entorno del final del Paseo Marítimo, teniendo usos complementario (terciario y restauración) al turístico.
- No se considera viable la propuesta del ayuntamiento de La Oliva de sacar del interior del polígono I, el espacio libre, sustituyéndolo por los equipamientos institucionales del propio polígono y del J1, al no tener acogida con las líneas estratégicas y acciones previstas en desarrollo de las mismas en el PMM de Corralejo.
- Igualmente, no se considera viable la petición de incluir las acciones, provisionales, que den solución temporalmente al paseo marítimo de Corralejo, hasta la definitiva solución al mismo. Tratándose de actuaciones sectoriales que inciden en el ámbito competencial de otras administraciones, se considera que se han de dejar fuera del ámbito de acciones a corto y/o medio plazo contempladas en el presente Plan, sin perjuicio de contemplarse la liberalización de la zona de servidumbre y ejecución del paseo marítimo dentro de las líneas estratégicas del documento.

b. Sobre el articulado y fichero urbanístico de la normativa:

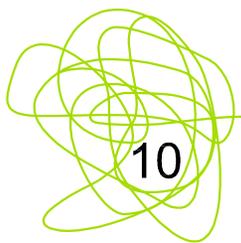
- Se tendrá en cuenta las sugerencias indicadas por el Ayuntamiento de La Oliva, en cuanto a la normativa y fichas de intervenciones públicas y privadas, procediéndose a hacer las correspondientes precisiones en el articulado y fichas, procediéndose, respecto a las mismas, a justificar la extensión al ámbito del Plan de los materiales a emplear en la Avenida de Nuestra Señora del Carmen, así como a localizar las soluciones alternativas a la supresión de los aparcamientos en superficie que desaparecen por el tratamiento peatonal o rodonal de las vías, así como la integración del paso de instalaciones de los paneles solares o fotovoltaicos con el diseño de la fachada

Observación nº 2. Se tiene en cuenta la indicación aportada, previéndose la posibilidad de contemplar tapizantes u otro tipo de vegetación del entorno, tolerando la plantación de palmeras reales o similares.

5. CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA DEL GOBIERNO. DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA TURÍSTICA. INFORME DEL SERVICIO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL TURÍSTICA

En el informe remitido por el Servicio de Planificación Territorial turística, de fecha 28/06/2011, en base a los razonamientos que se contienen en el mismo, se considera necesario **rectificar el documento en los extremos que se indican antes de continuar con su tramitación**, o bien **someterlo a Evaluación Ambiental y reflejarlo en su correspondiente Memoria Ambiental** por lo que **se informa favorable condicionado**, a la subsanación de los reparos manifestados en el mismo y que se concreta en las observaciones que a continuación se señalan y se aborda su análisis.





Observación núm. 1. Sobre la exoneración del trámite de Evaluación Ambiental :

En cuanto a la existencia o no, de efectos significativos sobre el medio ambiente, descrito en el supuesto b, apartado 4 del artículo 24, se puntualiza que el paisaje urbano es un factor trascendental en la imagen del destino, pues no sólo forma parte de los valores de dicho destino sino que, además, está integrado en la memoria del visitante turístico e incide en su fidelización. Luego su alteración, no puede ni debe ser indiscriminada y debe atender a las peculiaridades del lugar. En el caso que nos ocupa, una peculiar característica del núcleo de Corralejo, particularmente interesante desde la óptica turística, es su contigüidad con el Parque Dunar de Corralejo y una prioridad debe ser la posible continuidad del itinerario turístico en todos los tramos del borde litoral que comparten.

Lejos de las aspiraciones de lograr una armonización entre los valores de especificidad considerados trascendentales desde la experiencia turística, las intervenciones planteadas en el PMMIC de Corralejo, en parcela privada, si bien persiguen la recategorización de determinados establecimientos, son dispersas y no solo no parecen coincidentes con la visión sectorial, sino que desatienden valores que son determinantes desde la óptica turística.

Al respecto, se indica que el incentivo de edificabilidad que se establece aparece como concebido desde una visión puramente inmobiliaria de incremento del valor material mediante la técnica de aumentar el rendimiento constructivo del metro cuadrado de suelo. Para ello se determina un valor (en este caso 0,5m²/m²) que no sólo no guarda proporcionalidad con la realidad consolidada de cada establecimiento sobre el que se pretende intervenir, resultando un criterio indiscriminado, endógeno (concebido exclusivamente desde las condiciones aisladas del establecimiento y no según su papel posicional en el conjunto del núcleo), sino que define un techo homogéneo independiente del uso, morfología y características de la edificación preexistente, es decir del conjunto del entornó urbano y de los parámetros determinados por el planeamiento vigente que, además de no atender la especificidad de los requerimientos del uso turístico, adolece de no guardar proporcionalidad con la realidad consolidada. Con lo cual, a las alteraciones tipológicas de las intervenciones aisladas ya propuestas, se añade el riesgo de que, en un futuro, se produzcan transformaciones que se vuelven impredecibles si se extendiese su número.

La consecuencia más inmediata es que, no sólo se corre el riesgo de no apreciar el posible interés arquitectónico y/o ambiental, de instalaciones turísticas preexistentes, así como su papel dentro de la actual oferta y en el paisaje urbano característico del núcleo consolidado, si no que se obvian sus rasgos como elementos peculiares de la trama que ya forman parte integrante de la propia memoria de los visitantes, con lo cual se desdeña **el esencial valor de protagonismo que desempeña la imagen del destino para la fidelización turística.**

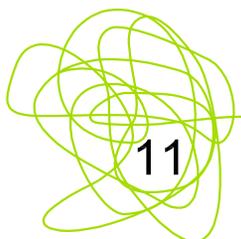
Se concluye que **se está posibilitando una alteración de la morfología del núcleo** (no cuantificada, ni analizados sus efectos sobre la percepción de la imagen del destino), **y de las características de su oferta**, si bien en un número limitado de intervenciones en parcela privada pero con riesgo implícito de que éste incremento se contagie a otras parcelas del núcleo que, irremediamente, conducirán a que **se modifiquen las cualidades que definen tanto el paisaje del destino turístico como de las cualidades de los propios establecimientos turísticos.** Sin que, de la documentación remitida, se aprecie intencionalidad alguna de obtener una recualificación morfológica de la volumetría que lo justifique en base al establecimiento de elementos de una estructuración urbana (art. 10.1 D. 10/2001) o de hitos de referencia o cualquier otra razón de peso que atienda a la configuración de un modelo innovador que actúe como revulsivo.

Observación núm. 2. Sobre las actuaciones previstas en el espacio privado, se indica:

Sobre el espacio privado. Se expone de forma sucinta las incidencias observadas en el citado informe respecto a las iniciativas sobre el espacio privado que se señalan:

- **En cuanto a la actuación RT01-RC01** prevista en el complejo de Apartamentos Lobo Bahía Club, se advierte que se está contraviniendo la normativa turística y las DDOT al introducir usos mixtos en interior de parcela, por lo que el uso con el que se pretende sustituir una parte del establecimiento no resulta compatible máxime cuando esta colindancia se plantea con un futuro Hotel de 4 estrellas.





No obstante, se considera viable acometer su realización, si lo que se pretendiese conseguir fuese dotar de mayores equipamientos complementarios al establecimiento alojativo recategorizado, destinando el nuevo volumen edificado a instalaciones de restauración, ocio o cualesquiera otras actividades compatibles con el uso principal (Hotel 4*) de la parcela. de tal manera que el control de sus usos y funcionamiento pudiese estar incluido en la unidad de explotación.

- En el caso de la denominada **"REHABILITACIÓN MIXTA" RM01** Se observan los mismos impedimentos legales anteriormente expresados para la RT01-RC01. pero en este caso aún con peores consecuencias por la repercusión de pérdida de equipamiento de disfrute al aire libre que se deriva de la mayor concentración propuesta en la parcela, lo que convierte en dudosa la pretendida recualificación de una oferta que, por otro lado, cuenta con 228 plazas turísticas en buen estado de conservación. Lo cual hace aún más inoportuna la actuación
- Con respecto a la actuación **RC02**, que pretende sustituir el actual uso alojativo Apartamentos Hoplaco por nuevo equipamiento, con la consecuente reducción de capacidad alojativa en el frente marítimo, por oferta turística complementaria y aparcamientos, ésta parece muy oportuna y loable. Sin embargo **sorprende que no se aborde una actuación más ambiciosa que al menos incluya las parcelas colindantes para contribuir a la recuperación del frente marítimo y a la continuidad de un paseo peatonal en la servidumbre de tránsito**, con el valor de regeneración turística que puede suponer aportar, al menos en un tramo de cierta entidad, un tratamiento adecuado al frente marítimo.
- En cuanto a la actuación **RC03**, actual Centro Comercial Atlántico, con la intervención que se plantea, **se señala que supone el riesgo de cambiar radicalmente la tipología actual de este centro comercial semi-abierto, posibilitando su sustitución por un volumen cerrado**, sin voladizos, ni terrazas, lo que no resulta acorde con el disfrute del aire libre que caracteriza a nuestros destinos turísticos. Sin que, para ello, conste ninguna justificación específica que lo argumente, ni se establezcan más restricciones o recomendaciones estético-formales genéricas que en nada atienden a las peculiaridades del lugar ni a la posición relativa en el contexto urbano de los establecimientos objeto de intervención .

Observación núm. 3. Sobre la vulneración de determinaciones del Decreto 10/2001.

Por último, se indica que se desatienden determinaciones específicas, vigentes, del Decreto 10/2001 de Estándares para la Urbanización Turística, en varios aspectos tales como el de la densidad alojativa, pues se desconoce la incidencia en la capacidad alojativa y sobre el estándar de densidad derivado de las intervenciones previstas en los establecimientos, para los cuales no se concreta especialización alguna que contribuya a la cualificación del destino. Algunos de los reparos observados son insalvables, por lo que demandan una rectificación directa en el documento, y otros precisan de una específica justificación, pues si bien la Ley 14/2009 de modificación de la Ley de Turismo abrió la puerta a la flexibilización del estándar de densidad alojativa para aquellos establecimientos que no supongan la total sustitución, no es menos cierto que se requiere, una justificación en base a la morfología, estructura y características propias del núcleo consolidado para poder proceder a su reducción por debajo de los 50 m²/pza. legal y, genéricamente, determinada para los núcleos urbanos turísticos. Al margen del hecho de que existe el riesgo de tener que rebajar, en situaciones en las que no existe una perentoria necesidad de ello, el estándar de densidad alojativa fijado por el PIOF en 90m²/ m² vulnerando con ello el claro objetivo sectorial de diferenciación de los productos turísticos de Fuerteventura introducido por dicho Plan Insular al incrementar éste estándar por encima de las exigencias legales vigentes.

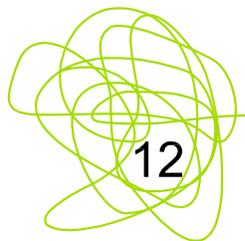
Contestación:

Observación nº 1. Sobre la exoneración del trámite de Evaluación Ambiental

- En cuanto a la imagen del destino, no se realiza una modificación, sino que se recoge la sugerencia en cuanto a identificar el número de plantas, de manera que el máximo de plantas aparentes desde el viario público se mantiene.

No se comparte el criterio de que el establecimiento del incentivo de edificabilidad se realiza desde una visión puramente inmobiliaria, ya que se justifica en la memoria del Plan, al igual que se regula la edificabilidad, separación a linderos y el cumplimiento de los estándares de la legislación turística.





Igualmente, no se comparte por el equipo redactor la consideración vertida en el citado informe en relación a la imagen del destino, de que se modifica las cualidades que definen tanto el paisaje del destino turístico como de las cualidades de los propios establecimientos turísticos, considerando que con las determinaciones de las fichas urbanísticas se mejora el interés arquitectónico y/o ambiental de la actual oferta, siempre acorde con la naturaleza e imagen característica de Corralejo.

Observación nº 2. Sobre las actuaciones previstas en el espacio privado:

- En cuanto a las incidencias observadas en las iniciativas sobre el espacio privado que se indican, el equipo redactor considera la disconformidad con las mismas, en particular con su inoportunidad, con base a los razonamientos siguientes:

En cuanto a la actuación RT01-RC01 (Apartamentos Lobo Bahía Club), estamos ante dos actuaciones a desarrollar en parcelas independientes, considerándose que no se contraviene la normativa turística, ni las DDOT al introducir usos turísticos, sea de alojamiento o equipamiento, en interior de parcela. A mayor abundamiento, con la actuación pretendida se busca consolidar el carácter comercial, de equipamientos y servicios de la Avenida Nuestra Señora del Carmen, sin perjuicio de que preferentemente se opte por viabilizar los usos de restauración, terciaria y ocio.

En el caso de la denominada "Rehabilitación mixta" RM01 (apartamentos Brisamar), no se comparte el criterio de inoportunidad de la actuación, en cuanto con la modificación propuesta no se incumple los estándares turísticos y no exime del cumplimiento de ello. Por otro lado, con la renovación del frente a la Avenida Nuestra Sra. del Carmen se consigue no sólo mejorar y ampliar el paseo mediante la ejecución del mismo a la rasante del paseo actual, dándole continuidad a la Avenida en este tramo, sino a la consolidación del carácter comercial, de equipamientos y servicios de la Avenida Nuestra Sra. del Carmen mediante la eliminación y renovación de los establecimientos comerciales situados actualmente en una cota inferior a la Avenida, abriendo y ampliando el paseo.

Igual consideración cabe señalar respecto a la observación que se hace de pérdida de equipamiento de disfrute al aire libre que se deriva de la mayor concentración propuesta en la parcela, lo que convierte en dudosa la pretendida recualificación de una oferta. Al respecto señalar que con la modificación propuesta no se incumple los estándares turísticos, no quedando exento del cumplimiento de los mismos, resultando de escasa entidad la modificación que se plantea, frente al evidente beneficio que comporta la renovación del complejo y eliminación de las plazas, a favor de la mejora del entorno de la Avenida Nuestra Señora del Carmen, como ámbito de especial relevancia dentro de la actividad turística del núcleo.

Con respecto a las consideraciones vertidas respecto a la actuación RC02 (apartamentos Hoplaco), nada que señalar, en cuanto aún siendo deseable y coincidir con la sugerencia vertida en el informe, evidentemente y, en última instancia, la viabilidad de la extensión de la actuación, mediante iniciativas convenidas, excede de la facultad del equipo redactor, aún siendo deseable su extensión, lográndose con la suscripción del convenio el inicio de una actuación tendente a la recuperación del frente marítimo y a la continuidad de un paseo peatonal en la servidumbre de tránsito.

En cuanto a la actuación RC03 (Centro Comercial Atlántico), señalar que la ocupación aplicable a la edificación en la parcela objeto de la actuación resulta de la aplicación de la normativa del planeamiento vigente en el Casco de Corralejo.



**Observación núm. 3. Sobre la vulneración de determinaciones del Decreto 10/2001.**

- El equipo redactor considera la disconformidad con las mismas. En ningún momento, se propone la modificación del estándar por debajo de los 50 m²/plaza determinado para los núcleos urbanos turísticos, sino que se refleja el estado actual de los estándares. La situación que se plantea responde a la regularización de actuaciones amparadas con las autorizaciones previas ya concedidas en un núcleo turístico consolidado y maduro y con un alto grado de obsolescencia, ante lo cual se propone una mejora de la calidad de establecimientos existentes que iniciaron su actuación de manera legal, con respecto a la legislación vigente en el momento de su apertura, con la consiguiente viabilización de la renovación de los mismos y, por ende, del núcleo turístico.

6. MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y MEDIO RURAL Y MARINO. DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD DE COSTA Y DEL MAR DIVISIÓN PARA LA PROTECCIÓN DEL MAR

En el informe remitido por el Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino. Dirección General de Sostenibilidad de Costa y del Mar División para la protección del Mar, con fecha 13/07/2011 y registro de entrada en la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Medioambiente, nº 64335, se realizan las observaciones que a continuación se señalan y se aborda su análisis.

Observación única. Se expone que el PMM de Corralejo debe cumplir lo dispuesto en la legislación de costas del Estado.

Contestación:

El equipo redactor del presente documento respetará las determinaciones que puedan afectar de la Ley 22/1988, de Costas y su Reglamento, considerándose que, en el marco legal del Plan de Modernización y en el documento de planeamiento urbanístico vigente de La Oliva, se contienen referencias a la normativa aplicable de la Ley de Costas.

A) SÍNTESIS DE LAS ALEGACIONES RECIBIDAS.

En el momento de redactar este escrito se han recibido los informes que se señalan a continuación:

Nº	ALEGACIONES	Nº Entrada en la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial	Fecha de Registro
1	Dña. Paloma Guijarro Rubio, en representación de Construcciones La Gardenia S.L.	52.080	03/06/2011
2	Don. Manuel Millán Calenti, en representación de Ociopark Corralejo S.A.	45243	12/05/2011
3	Entidad Lobos Bahía Club, S.A.	55166 y 55.339	14/06/2011 y 15/05/2011





A. ALEGACIÓN DE CONSTRUCCIONES LA GARDENIA, S.L. REPRESENTADA POR DOÑA PALOMA QUIJARRO RUBIO

En el escrito presentado por doña Paloma Quijarro Rubio, en representación de Construcciones La Gardenia, S.L., con fecha 03/06/2011 y registro de entrada en la **Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial**, AGMO nº 52.080, se realizan las observaciones que a continuación se señalan y se aborda su análisis.

Observación única. Señalan que una de las actuaciones promovidas por esta entidad en el marco del referido Plan es la construcción de un edificio para restaurante en el Paseo Marítimo de Corralejo, concretamente en la Avenida Marítima núm. 5, esquina a calle Miguelín Morena, Corralejo, T.M. de La Oliva (zona de servidumbre de protección). Señalan que en el PLANO 01P de DELIMITACIÓN DEL CASO DE CORRALEJO, como en el PLANO 6PP, ZONA HISTÓRICO ARTÍSTICAS DE CORRALEJO, ambos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Oliva, la parcela en cuestión no figura grafiada, constituyendo una clara omisión de lo que sin duda es suelo urbano. Esa errónea omisión de la representación de la parcela en dichos planos impide considerarla como “edificable” al no figurar gráficamente comprendida dentro del ámbito “MANZANAS EDIFICABLES”, lo que se contradice abiertamente con la norma sustantiva vigente, según la cual dicha parcela se encuentra en el CASCO URBANO DE CORRALEJO (ZONA HISTORICA ARTÍSTICA).

Por dicho motivo solicitan que en el marco de dicho Plan debería incluirse la subsanación de este defecto que posibilite el desarrollo de las actuaciones previstas.

Contestación:

- El equipo redactor del presente documento desestima la solicitud ya que la subsanación de error del planeamiento municipal ha de tener acogida dentro del ámbito de modificación del mismo, no siendo el mismo objeto del presente Plan, además de no tratarse de una actuación de rehabilitación y/o renovación de la planta turística y/o equipamiento turístico complementario, además de que al estar en zona de servidumbre de protección incide en competencias sectoriales, que ha de tener su respuesta en el marco del planeamiento urbanístico municipal.
- **Propuesta de resolución:** Desestimar.

B. ALEGACIÓN DE OCIOPARK CORRALEJO, S.A., REPRESENTADA POR DON MANUEL MILÁN CALENTI

En el escrito presentado por Don. Manuel Millán Calenti, en representación de Ociopark Corralejo S.A., con fecha 12/05/2011 y registro de entrada en la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, AGMO nº 52.080, se realizan las observaciones que a continuación se señalan y se aborda su análisis.

Observación nº 1. Plantea la posibilidad de desarrollar un Casino en dicha parcela y un hotel de cinco estrellas, vinculado al mismo, que complementaría la oferta de Ocio del Parque Acuático que ya se desarrolla en el resto de la parcela y supondría un motor muy importante para todo el Norte de la isla. Diversos operadores de casinos y establecimientos hoteleros de lujo han contactado con los mismos, señalando su interés en la instalación de dichas dotaciones en la parcela de BAKU.

Observación nº 2. teniendo conocimiento de que la instalación del Casino, requiere de la tramitación de un Concurso por la Consejería de Presidencia, Justicia y Seguridad competente, solicitan a la Consejería de Presidencia la necesidad de saber si la Consejería va a sacar a Concurso el Casino aprobado por Decreto para la zona norte de Fuerteventura y las posibilidades reales de instalación del mismo en la parcela que ocupa el Centro de Ocio BAKU, y la implantación, igualmente de un hotel de cinco estrellas vinculado al mismo, todo ello sin perjuicio, obviamente, de los derechos de las demás empresas que, en su caso, opten al concurso.





Contestación:

Se desestima la viabilidad de la implantación de los citados usos, en la medida que estamos ante una parcela demanial calificada como espacio libre público, correspondiendo al Ayuntamiento, en cuanto titular de la misma, estudiar los posibles usos inherentes a la misma en el marco del planeamiento urbanístico, sin perjuicio, en todo caso, de someterse el mismo a concesión administrativa mediante el oportuno concurso.

Con respecto a la segunda observación no es cuestión a dilucidar en este documento, remitiéndole a tales efectos a la Consejería competente en la materia, Consejería de Presidencia, Justicia y Seguridad competente

- **Propuesta de resolución:** Desestimar

C. ALEGACIONES DE LA ENTIDAD LOBOS BAHÍA CLUB, S.A

En sendos escritos presentados por don Antonio Marrero Falcón y don Francisco Javier López García, en representación de la entidad "Lobos Bahía Club, S.A.", con fechas 14/06/2011 y 15/06/2011, registros de entrada en la **Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial**, AGMO nº 55.166 y 55.339, se realizan las observaciones que a continuación se señalan y se aborda su análisis.

Observación nº 1. Se solicita agilizar la tramitación del Convenio urbanístico, así como del citado Plan, solicitando que se proceda a la rectificación de los errores materiales de las fichas del proyecto, recogidas en la actuación "RT.01.- Apartamentos Lobos Bahía Club.- Proyecto de rehabilitación de apartamentos con categoría 3 estrellas para pasar a Hotel de 4 estrellas", completándolas con los parámetros vigentes, y los futuros que se aprueben, para esta pieza de suelo; errores que consistentes en que las fotografías no se corresponden con el proyecto, así como que los títulos de las fichas no se corresponden con el contenido de las fichas (páginas 30-32 del documento normativo).

Observación nº 2. Se solicita que se proceda a incluir en el documento normativo del Plan -y resto de documentos- un artículo en el que se declare la Avenida de Gran Canaria como una intervención viaria preferente dada su importancia y estado de conservación actual, lo cual, deberá ser recogido expresamente en la planimetría del Plan.

Observación nº 3 Se solicita que se proceda a incluir un artículo en la normativa del Plan en el que se obligue a destinar los impuestos/tasas obtenidos por las distintas Administraciones derivados con la ejecución del presente Plan a las partidas presupuestarias previstas para la ejecución de las infraestructuras a potenciar y rehabilitar señaladas por el presente Plan.

Contestación:

Observación nº 1. En cuanto a la sugerencia de agilización del procedimiento de aprobación del Plan, señalar que la misma excede de la actuación del equipo redactor, si bien cabe constatar la celeridad con que la Administración competente viene dando a la tramitación y aprobación de los Planes de Modernización, estimando la consideración señalada respecto a los errores detectados en la ficha, procediéndose a la rectificación de los errores materiales de las fichas del proyecto, recogidas en la actuación "RT.01.- Apartamentos Lobos Bahía Club.- Proyecto de rehabilitación de apartamentos con categoría 3 estrellas para pasar a Hotel de 4 estrellas".

Observación nº 2. El equipo redactor del presente documento estima que la petición tiene encaje dentro de las líneas estratégicas del Plan, con carácter meramente propositivo, sin perjuicio de que será en el marco temporal y competencial de las Administraciones a las que corresponderá fijar la temporalización de las actuaciones, estando fuera del marco del Plan





Observación nº 3 En la normativa del Plan se contempla que las plusvalías generadas por la ordenación urbanística se destinará, con base en el artículo 76, letra c) del citado Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, a actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales u otras actividades de interés social en el ámbito del núcleo turístico.

-Propuesta de resolución: Estimar parcialmente.

**7. INFORME TÉCNICO-JURÍDICO DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES Y POLÍTICA TERRITORIAL.
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO ORIENTAL.**

En el informe técnico-jurídico remitido por el Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Consejería de fecha 27 de junio de 2011, se propone excluir la tramitación del Plan de Modernización, mejora e incremento de la Competitividad de Corralejo - La Oliva. del procedimiento de evaluación ambiental e informa favorablemente, si bien señala que se estará a las siguientes precisiones:

Observación única.

- 1.- Incluir en la Memoria del Plan de Modernización las determinaciones de planeamiento vigente que impiden la materialización de las actuaciones de renovación privadas y públicas contempladas en el Plan.
- 2.- Expresamente, la Memoria deberá clarificar si el estándar de densidad (90 m² plaza) establecido en el Plan Insular de Fuerteventura - Turístico no le es aplicable al Plan de Modernización al tratarse de operaciones de rehabilitación.
- 3.- Deberá justificarse el valor del coeficiente "incremento de edificabilidad por renovación fijado en 0,50 m²/m².
- 4.- Incluir en la página 35 del Fichero Urbanístico, que el uso de aparcamientos en la actuación RCO2 (sustitución de los apartamentos Hoplaco) es un uso característico.

Contestación:

Observación única Se tendrá en cuenta las indicaciones aportadas, incluyendo en el documento las precisiones derivadas del citado informe.





Gobierno
de Canarias



CORRALEJO

