

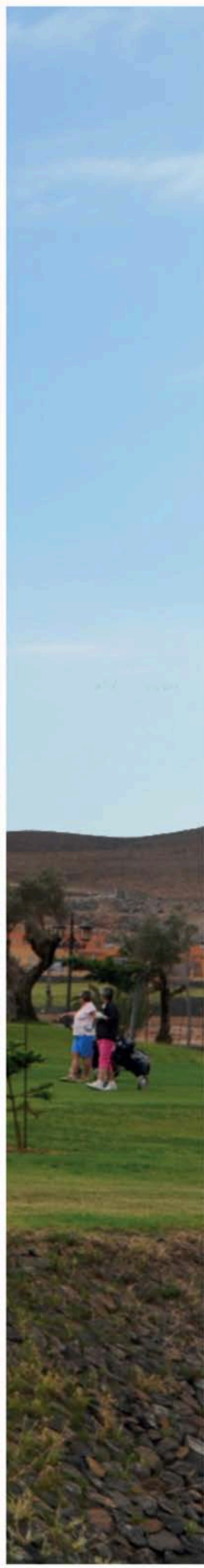
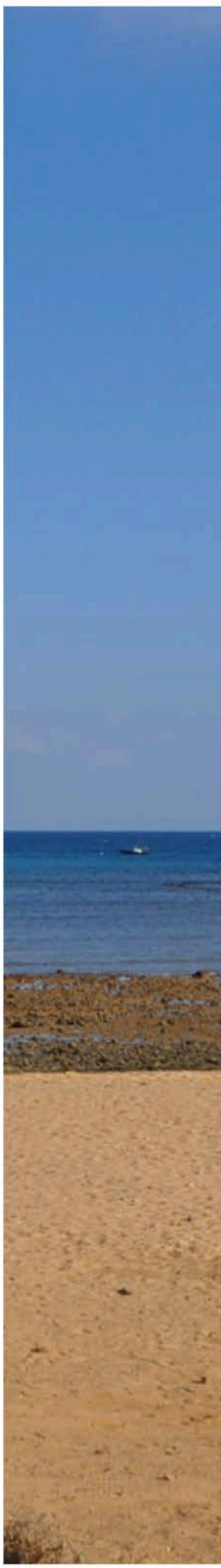
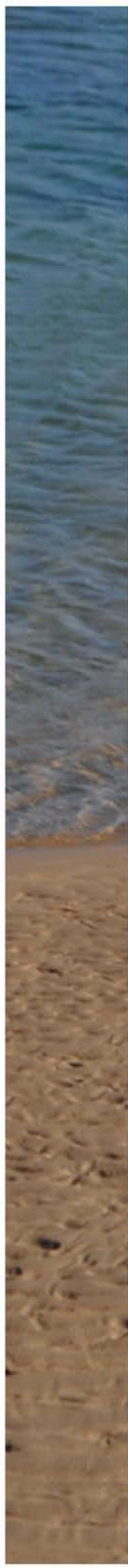


Gobierno  
de Canarias

Plan de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad de

# CAIETA DE FUSTE

MEMORIA DE DIAGNÓSTICO



<b>1.</b>	<b>DIAGNÓSTICO AMBIENTAL .....</b>	<b>5</b>
1.1	Diagnóstico descriptivo: Unidades ambientales .....	5
1.1.1	<i>Unidades del espacio edificado (A) .....</i>	<i>8</i>
1.1.2	<i>Unidades del soporte territorial (B) .....</i>	<i>12</i>
1.2	Diagnóstico de la problemática ambiental .....	17
1.3	Capacidad de uso .....	31
1.3.1	<i>Diagnóstico de calidad para la conservación .....</i>	<i>32</i>
1.3.2	<i>Diagnóstico de limitaciones de uso.....</i>	<i>42</i>
1.3.3	<i>Diagnóstico de potencialidades .....</i>	<i>47</i>
<b>2.</b>	<b>DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO .....</b>	<b>56</b>
2.1	Diagnóstico poblacional: Carga poblacional a efectos de los análisis de movilidad .....	56
2.1.1	<i>Población de derecho o residente .....</i>	<i>58</i>
2.1.2	<i>Población no residente .....</i>	<i>59</i>
2.1.3	<i>Carga poblacional .....</i>	<i>62</i>
2.2	Aspectos generales de Antigua, Caleta de Fuste.....	64
2.2.1	<i>Problemática .....</i>	<i>64</i>
2.2.2	<i>Potencialidades.....</i>	<i>65</i>
2.2.3	<i>Tipología de los turistas .....</i>	<i>67</i>
2.2.4	<i>Ingresos y rentabilidad (ADR y RevPAR) .....</i>	<i>73</i>
2.3	Problemática y potencialidades .....	77
<b>3.</b>	<b>DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO.....</b>	<b>79</b>
3.1	Análisis previo .....	80
3.1.1	<i>Morfología urbana .....</i>	<i>80</i>
3.1.2	<i>Morfología de la edificación .....</i>	<i>110</i>
3.1.3	<i>Identidad urbana .....</i>	<i>140</i>
3.1.4	<i>Planeamiento .....</i>	<i>162</i>
3.2	Problemática del núcleo.....	170
3.3	Potencialidades del núcleo .....	173



3.4	Establecimientos susceptibles de renovación edificatoria.....	175
<b>4.</b>	<b>DIAGNÓSTICO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....</b>	<b>191</b>
4.1	Red de saneamiento y pluviales.....	191
4.2	Red alumbrado público.....	192
4.3	Infraestructura de gestión de residuos.....	193
4.4	Información y señalética.....	194
<b>5.</b>	<b>ANÁLISIS DAFO.....</b>	<b>198</b>
<b>6.</b>	<b>EQUIPO REDACTOR.....</b>	<b>203</b>

Diagnóstico ambiental





## 1. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

El diagnóstico ambiental resulta del chequeo realizado a cada una de las variables ambientales en la fase de análisis previo. Su objetivo es valorar el estado del sistema territorial, de los problemas que le afectan y del aprovechamiento de sus potencialidades, con el fin de poder tomar decisiones sobre su trayectoria. En este sentido, el diagnóstico ambiental se estructura en 3 etapas, secuenciales y estrechamente vinculadas entre sí: un diagnóstico descriptivo, un diagnóstico de la problemática ambiental y un diagnóstico de la capacidad de uso del territorio.
















Entre estas etapas, cobra especial significación la primera, ya que el diagnóstico descriptivo supone la delimitación y la caracterización de unidades ambientales, que constituyen la unidad territorial de referencia que se toma para realizar las valoraciones de las restantes etapas. Asimismo, el diagnóstico descriptivo se aborda de una forma más global, estableciéndose para el conjunto del ámbito de referencia territorial del Plan, mientras que las restantes etapas se circunscriben al ámbito de actuación, por ser éste el que puede presentar las propuestas de intervención. Este procedimiento garantiza que el entorno próximo al ámbito de actuación, también se encuentre perfectamente caracterizado desde el punto de vista de su funcionamiento territorial (por la delimitación de sus unidades ambientales), lo que resulta imprescindible al plantearse intervenciones periféricas o de borde en el ámbito de actuación.

### 1.1 Diagnóstico descriptivo: Unidades ambientales

A modo de interpretación de la información recogida en el análisis ambiental, y por tanto, como reflejo de la realidad territorial, se ha generado una delimitación de unidades ambientales a partir de una diferenciación inicial, en el ámbito de referencia territorial del Plan, del espacio edificado y del soporte territorial, que son los principales sistemas que lo organizan.

#### Aspectos metodológicos

En el proceso de definición, caracterización y delimitación de las unidades ambientales se combina el estudio de los elementos del paisaje existentes, el de su estructura interna, o sistema de organización que lo identifica, y el de su dinámica, incorporando en algunos casos las claves de su transformación temporal. En general, estos elementos pueden ser de carácter abiótico, biótico y antrópico, dándose diversas interrelaciones entre ellos. En este sentido se considera de especial relevancia la estructura que presentan, es decir, cuáles son los dominantes, cuáles son sus niveles de organización y qué elemento o elementos estructuran cada unidad. Ello se puede traducir en una clasificación de las unidades resultantes según la dominancia de sus elementos estructurales:

RANGO	ABIÓTICO	BIÓTICO	ANTRÓPICO
1	 F	 B	 A
2	Fb  Fa 	Bf  Ba 	Af  Ab 
3	Fba  Fab 	Bfa  Baf 	Afb  Abf 

*Elementos, estructura y dinámica (Método de Bovet y Ribas).*

*Esta metodología establece categorías teniendo en cuenta el predominio de elementos*

Al aplicar este método de definición de unidades ambientales en el ámbito de referencia, se puede apreciar la predominancia de elementos antrópicos sobre el resto de tipologías, lo cual es consecuencia del alto porcentaje del territorio que se encuentra transformado por la edificación y por las infraestructuras en la actualidad.

### **Clasificación de las unidades ambientales:**

Como se ha expuesto, se considera que el ámbito de estudio se encuentra formado por dos grandes sistemas o tipologías de unidades: por un lado las “unidades del espacio edificado” y por otro las “unidades del soporte territorial”. Ambos sistemas se subdividen en distintos soportes, que a su vez se subdividen en subsistemas, resultando los siguientes:

A. Espacio edificado: compone un espacio en el que la dominancia de los elementos antrópicos, representados principalmente por las edificaciones, condiciona el funcionamiento y la dinámica del mismo.

A1. Área urbano-turística: son aquellas áreas en las que se conjugan las actividades turísticas y urbanas en general, caracterizándose por una morfología física y una funcionalidad propia.



A2. Frente urbano litoral: es el corredor, construido o no, que constituye el tránsito entre el espacio netamente urbano y el litoral no ocupado.



B. Soporte territorial: son aquellas zonas constituidas por el soporte funcional (ejes o áreas del espacio urbano que articulan la funcionalidad del mismo y suelos intersticiales) y el soporte natural (zonas con dominio de elementos bióticos y abióticos).

B1.. Grandes ejes de conectividad y elementos de la trama urbana: constituyen unidades ambientales de carácter lineal y zonal, que están conformadas por los grandes ejes y áreas que articulan la funcionalidad del espacio urbano, canalizando los flujos principales y presentando una intensa localización de actividades.



B2. Áreas periurbanas de transformación: son aquellos sectores que, pudiendo registrar algún elemento de interés ambiental, presentan un relativo grado de transformación territorial y están destinados a colmatar la trama urbana.



B3. Grandes ejes ambientales y unidades con dominio de elementos naturales: son aquellos ámbitos escasamente transformados, que presentan unas características o valores ambientales dignos de preservación, constituyendo el contrapunto natural al medio urbano construido.



B4. Franja litoral: se trata del corredor litoral no transformado.





Del mismo modo, cada subsistema se ve afectado por las interrelaciones de un gran número de procesos y elementos. Y son estas relaciones las que dan sentido y definen los límites de las unidades ambientales caracterizadas.

Exposición de resultados

### 1.1.1 Unidades del espacio edificado (A)

#### A.1 Área urbano-turística

Para la delimitación de las unidades del área urbano-turística, se han tenido en cuenta los siguientes criterios: usos del suelo urbano, tipología edificatoria, relación espacio construido-espacio libre o ajardinado y situación de borde urbano.

A1.1 Área residencial con tipología en hilera y nivel de ajardinamiento moderado en borde urbano

A1.2 Área residencial con tipología edificatoria en hilera y nivel de ajardinamiento bajo

A1.3 Espacio de uso terciario con tipología en edificación horizontal en estado de abandono

A1.4 Área residencial con tipología en edificación cerrada y nivel de ajardinamiento moderado en borde urbano

A1.5 Ámbito turístico con tipología en edificación horizontal y nivel de ajardinamiento bajo en borde urbano

A1.6 Ámbito turístico residencializado con tipología en edificación horizontal y nivel de ajardinamiento bajo en borde urbano

A1.7 Espacio de uso terciario con tipología en edificación horizontal

A1.8 Área residencial con tipología en edificación cerrada y nivel de ajardinamiento bajo

A1.9 Ámbito turístico residencializado con edificación cerrada y nivel de ajardinamiento bajo

A1.10 Área residencial con tipología en edificación horizontal y nivel de ajardinamiento moderado en borde urbano

A1.11 Espacio de uso terciario con tipología en edificación cerrada

- A.1.12 Espacio de uso comunitario con nivel de ajardinamiento moderado
- A1.13 Ámbito turístico con edificación cerrada y nivel de ajardinamiento bajo
- A1.14 Ámbito turístico con edificación en hilera y nivel de ajardinamiento bajo
- A1.15 Ámbito turístico con edificación cerrada en estado de abandono
- A1.16 Área residencial con tipología en edificación aislada y nivel de ajardinamiento bajo
- A1.17 Infraestructura de transporte con nivel de ajardinamiento bajo
- A1.18 Ámbito turístico con tipología en edificación aislada y nivel de ajardinamiento alto
- A1.19 Ámbito turístico con tipología en edificación horizontal y nivel de ajardinamiento moderado
- A1.20 Espacio de uso terciario con tipología en edificación aislada
- A1.21 Ámbito turístico residencializado con edificación en hilera y nivel de ajardinamiento bajo
- A.1.22 Espacio de uso comunitario con nivel de ajardinamiento alto
- A.1.23 Espacio de uso comunitario con nivel de ajardinamiento bajo
- A1.24 Espacio de uso terciario en edificación singular
- A1.25 Área residencial con tipología en edificación aislada y nivel de ajardinamiento moderado
- A1.26 Infraestructura de telecomunicaciones en edificación aislada
- A1.27 Ámbito turístico con edificación agrupada y nivel de ajardinamiento alto
- A1.28 Ámbito turístico con tipología en edificación aislada y nivel de ajardinamiento bajo
- A1.29 Ámbito turístico con edificación en hilera y nivel de ajardinamiento alto
- A.1.30 Espacio de uso comunitario en obras
- A.1.31 Área residencial con tipología en edificación agrupada y nivel de ajardinamiento bajo en borde urbano
- A1.32 Área residencial con tipología en edificación aislada y nivel de ajardinamiento bajo en borde urbano

A1.33 Infraestructura hidráulica escasamente integrada en borde urbano

A1.34 Edificación auxiliar en borde urbano

A1.35 Área residencial con tipología en edificación agrupada y nivel de ajardinamiento alto en borde urbano

A1.36 Área residencial con edificación aterrazada y nivel de ajardinamiento bajo en borde urbano

A1.37 Obras escasamente integradas en estado de abandono

A1.38 Área residencial con tipología edificatoria en edificación aislada y nivel de ajardinamiento alto en borde urbano

A1.39 Ámbito turístico con tipología en edificación horizontal y espacio de uso terciario

A1.40 Ámbito turístico con edificación cerrada y nivel de ajardinamiento alto

A1.41 Parcelas sin usos específicos, pero intersticiales o de borde en el ámbito urbano-turístico

A1.42 Parcela con dotación deportiva

A1.43 Área de uso industrial con tipología en edificación aislada en borde urbano

A1.44 Infraestructura hidráulica con nivel de ajardinamiento alto

A1.45 Área de uso industrial con tipología en edificación aislada en borde urbano con anexos vallados

A1.46 Infraestructura de canalización de cauce de barranco de Orden 4

A1.47 Infraestructura de telecomunicaciones sobre cima de cono volcánico escasamente integrada

## **A.2 Frente urbano-litoral**

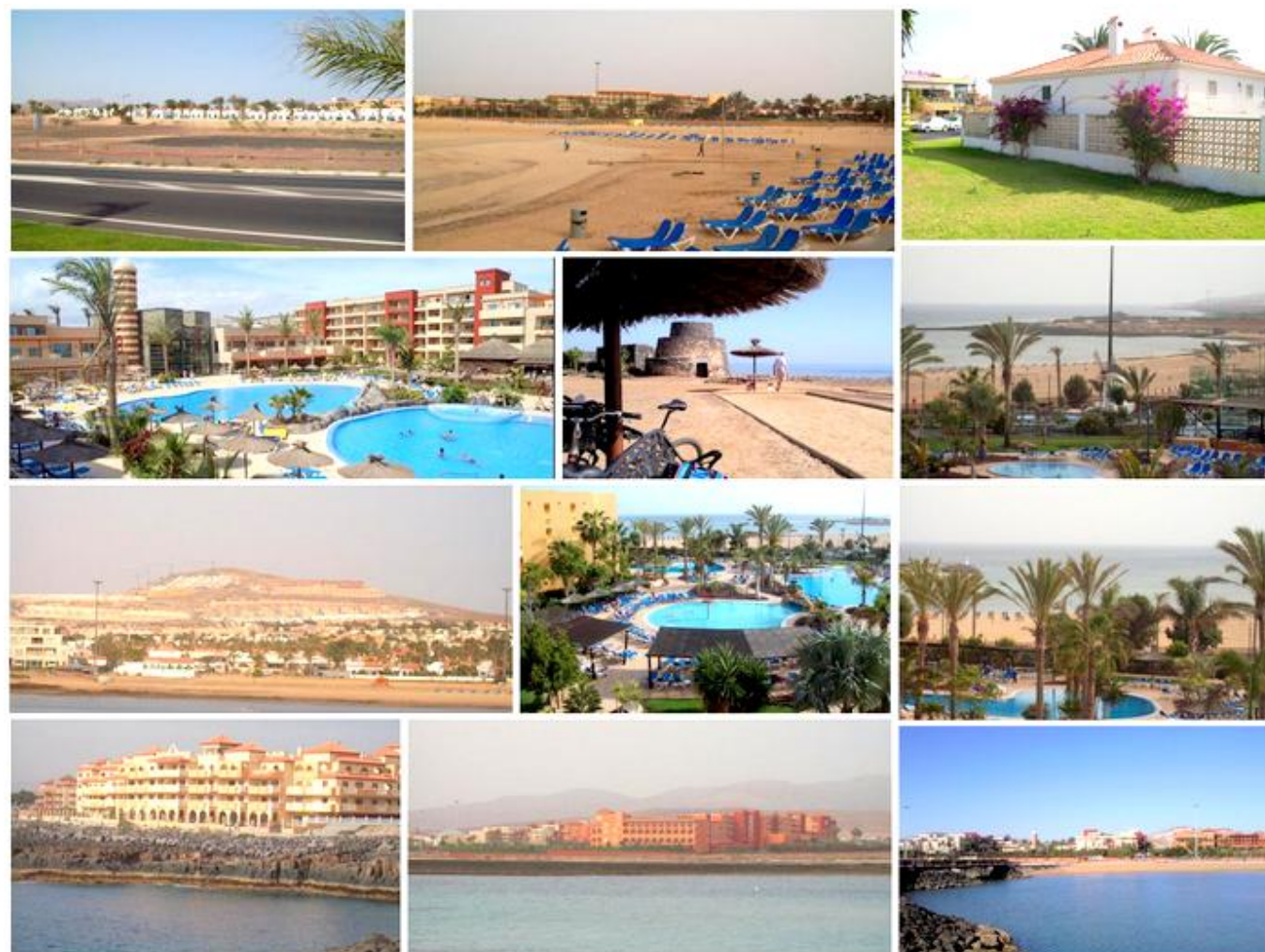
Para la delimitación de las unidades del frente urbano litoral, se han tenido en cuenta los siguientes criterios: usos del suelo urbano, tipología edificatoria, características del corredor o del eje de conexión litoral y relación espacio construido-espacio libre o ajardinado.

A2.1 Ámbito turístico en franja litoral con tipología edificatoria cerrada y nivel de ajardinamiento bajo

A2.2 Ámbito turístico en franja litoral con tipología edificatoria en edificación agrupada y nivel de ajardinamiento alto



- A2.3 Área residencial en franja litoral con tipología edificatoria en edificación aislada y nivel de ajardinamiento moderado
- A2.4 Ámbito turístico en franja litoral con tipología edificatoria en edificación en hilera y nivel de ajardinamiento alto
- A2.5 Ámbito turístico en franja litoral con tipología edificatoria en bloque abierto y nivel de ajardinamiento alto
- A2.6 Ámbito turístico en franja litoral con tipología edificatoria en bloque abierto y nivel de ajardinamiento moderado
- A2.7 Infraestructura portuaria
- A2.8 Edificación o edificaciones singulares con valor cultural en franja litoral
- A2.9 Espacio de uso terciario en franja litoral con edificación agrupada y nivel de ajardinamiento moderado
- A2.10 Infraestructura de transporte en franja litoral con nivel de ajardinamiento bajo
- A2.11 Espacio de uso comunitario en franja litoral con nivel de ajardinamiento alto
- A2.12 Espacio de uso terciario en la franja litoral con nivel de ajardinamiento alto
- A2.13 Parcela con dotación deportiva en la franja litoral
- A2.14 Espacio de uso terciario en franja litoral en edificación aislada
- A2.15 Infraestructura hidráulica en franja litoral con nivel de ajardinamiento bajo
- A2.16 Infraestructura de telecomunicaciones en franja litoral con nivel de ajardinamiento bajo
- A2.17 Espacio de uso comunitario en franja litoral con nivel de ajardinamiento bajo



*Imágenes de unidades ambientales del subsistema Frente urbano-litoral*

### 1.1.2 Unidades del soporte territorial (B)

#### B.1 Grandes ejes de conectividad y elementos de la trama urbana

Para la delimitación de las unidades de los grandes ejes de conectividad y elementos de la trama urbana, se han tenido en cuenta los siguientes criterios: jerarquía de los ejes viarios (autovía, carretera

comarcal, calle, etc.), tipología de los elementos de la trama urbana (parques, espacios libres, campos de golf, etc.), y presencia de vegetación.

B1.1 Campo de golf

B1.2 Paseo marítimo con área ajardinada y carril bici

B1.3 Paseo marítimo con carril bici

B1.4 Paseo marítimo en zona de playa

B1.5 Escollera

B1.6 Escollera con uso terciario en edificación singular

B1.7 Calle peatonal vertebradora del ámbito urbano-turístico con espacios libres ajardinados

B1.8 Autovía con ajardinamiento y carril bici

B1.9 Calle con sección transversal media con ajardinamientos anexos en cono volcánico

B1.10 Calle con sección transversal reducida bajo ladera de elevada pendiente

B1.11 Calle con sección transversal reducida atravesada por barranquera

B1.12 Calle con sección transversal amplia con ajardinamientos anexos conectora entre ámbito litoral y montaña

B1.13 Calle con sección transversal amplia con ajardinamientos anexos

B1.14 Calle con sección transversal media con palmeras (*Phoenix ssp.*) y zonas ajardinadas

B1.15 Avenida con sección transversal media y calle paralela con sección transversal reducida con zona ajardinada de separación y zonas arboladas

B1.16 Avenida con sección transversal media

B1.17 Calle peatonal

B1.18 Calle con sección transversal media en ámbito comercial

B1.19 Calle con sección transversal reducida en ámbito residencial-turístico



## **B.2 Áreas periurbanas de transformación**

Para la delimitación de las unidades de las áreas periurbanas de transformación, se ha tenido en cuenta el nivel de antropización que presentan, ya que desde un punto de vista ambiental su funcionamiento se asemeja o asemejó más a las áreas naturales.

B2.1 Área periurbana de transformación con nivel de antropización alto y tramos de cauce de barranco

B2.2 Área periurbana de transformación con nivel de antropización bajo

B2.3 Área periurbana de transformación con nivel de antropización alto

B2.4 Área periurbana de transformación con nivel de antropización medio

B2.5 Área periurbana de transformación con nivel de antropización medio y pendiente elevada

## **B.3 Grandes ejes ambientales y unidades con dominio de elementos naturales**

Para la delimitación de las unidades de los grandes ejes ambientales y de dominio de elementos naturales, se han tenido en cuenta los siguientes criterios: Características físicas (barrancos, laderas, etc.), valores ambientales en presencia y nivel de antropización.

B3.1 Eje ambiental en ladera de pendiente suave sobre suelos de Calcids-Fluvents con vegetación de Saladares y elementos con valor cultural

B3.2 Eje ambiental con presencia de vegetación de Saladares en zona de playa de arena

B3.3 Eje ambiental con valores culturales y presencia de vegetación de Saladares en zona de playa de cantos

B3.4 Eje ambiental con valores culturales y presencia de vegetación de Saladares y vegetación del cinturón halófilo costero en zona de playa de cantos

B3.5 Eje ambiental con presencia de vegetación de Saladares y matorral de sustitución en zona de playa de cantos

B3.6 Eje ambiental en cauce de barranco con matorral de sustitución y agua superficial ocasional

B3.7 Eje ambiental en cauce de barranco en zona de elevada pendiente y obras que acentúan los riesgos

B3.8 Eje ambiental sobre ladera de pendiente acentuada en cono volcánico con matorral de sustitución

B3.9 Piroclastos asociados a centros de emisión en cono volcánico con matorral de sustitución con nivel de antropización alto

B3.10 Cono volcánico con matorral de sustitución y nivel de antropización alto

#### **B.4 Grandes ejes ambientales y unidades con dominio de elementos naturales en el litoral**

Para la delimitación de las unidades de la franja litoral, se han tenido en cuenta los siguientes criterios: características físicas (playa, cantil, etc.) y nivel de antropización que presentan.

B4.1 Cantil con nivel de antropización alto y vegetación del cinturón halófilo costero

B4.2 Playa de arena con nivel de antropización alto

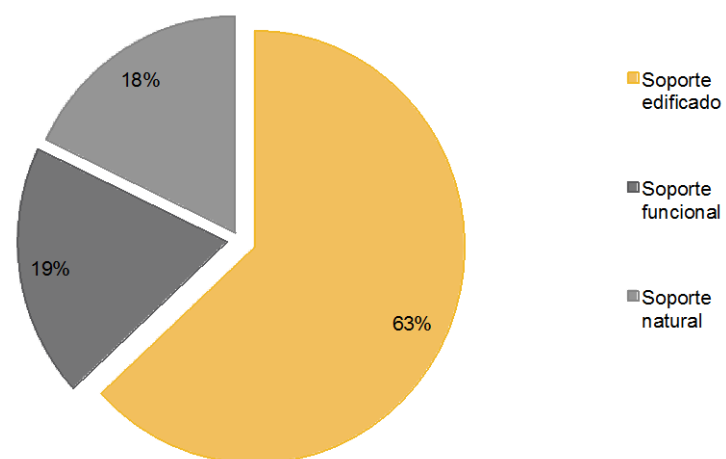
B4.3 Playa de cantos con nivel de antropización bajo y vegetación del cinturón halófilo costero

#### **Conclusiones**

La disposición en el territorio de las unidades presenta dos variantes, se da el caso de que una misma unidad (por ejemplo la A1.41) se encuentra distribuida de manera irregular en el área de estudio (en varios polígonos), mientras que en otros casos las unidades se presentan en un solo polígono.

Mediante la caracterización de las distintas unidades ambientales, el diagnóstico descriptivo permite interpretar el funcionamiento del ámbito, de manera que sirve para conocer cómo es y cómo funciona. Esto supone, en la posterior fase de ordenación, establecer propuestas diferenciadas y ajustadas a las distintas realidades del espacio considerado.

De los resultados obtenidos en este diagnóstico descriptivo, se puede afirmar que el ámbito de estudio del Plan posee un carácter eminentemente urbano, donde un grupo de unidades ambientales, las pertenecientes al espacio edificado, cobran un papel relevante y mayoritario en cuanto a la cantidad de territorio que ocupan. Tras este soporte le siguen a una distancia considerable las unidades del soporte funcional y las del soporte natural:



Relación porcentual de las Unidades Ambientales según soporte en relación a la globalidad. Elaboración propia

Unidades según tipologías			
Sistema de unidad	Soporte	Subsistema	Nº de Unidades
Edificado	Edificado	Área urbano-turística (A1)	47
Edificado	Edificado	Frente urbano-litoral (A2)	17
Territorial	Funcional	Grandes ejes de conectividad y elementos de la trama urbana (B1)	19
Territorial	Natural	Áreas periurbanas de transformación (B2)	5
Territorial	Natural	Grandes ejes ambientales y unidades con dominio de elementos naturales (B3)	10
Territorial	Natural	Grandes ejes ambientales y unidades con dominio de elementos naturales en el litoral (B4)	3

Número de unidades según sistema, soporte y subsistema. Elaboración propia



El análisis del **espacio edificado** ha generado un resultado de 64 unidades ambientales, cifra bastante elevada que nos muestra de lo heterogéneo de dicho ámbito en relación principalmente a usos y tipologías, entre otros factores. En relación a las tipologías no destaca ninguna sobre el resto, y las más frecuentes son las edificaciones agrupadas, en hilera y aisladas; del mismo modo pasa con los usos, pudiendo inferir pocas agrupaciones zonales, prevaleciendo la mixticidad de usos.

Si atendemos a las diferencias entre los subsistemas de este soporte, es visible una notable diferencia entre el litoral y el interior. Al igual que sucede en muchos ámbitos turísticos, frente a la línea de costa encontramos una mayor homogeneidad, tanto en tipologías (propias de hoteles), usos (terciarios principalmente), así como una correcta relación entre edificaciones, espacios libres y áreas ajardinadas. Del mismo modo sucede con la calidad visual existente entre uno y otro, siendo en muchos casos mayor en el litoral.

Con respecto al **soporte funcional**, el resultado ha sido la división en 24 unidades. Se caracteriza por la presencia de un gran eje de conectividad del tráfico rodado, la autovía FV-2, y otro peatonal que atraviesa prácticamente todo el ámbito de estudio en la parte de Caleta de Fuste-Montaña del dinero, que destaca positivamente (aún en obras en el último tramo), ya que favorece la descongestión del tráfico; en contraposición también destacan algunas vías con una amplia sección transversal o con mal estado de conservación.

En última instancia, el **soporte natural**, donde en los ámbitos periurbanos destaca la elevada presencia de impactos en los mismos, sin embargo, los ejes ambientales con dominio de elementos naturales presentan una notable relevancia en función de la riqueza natural y cultural que albergan, las cuales aportan a Caleta de Fuste un atractivo cuya mayor potenciación supondría multitud de beneficios para todo el ámbito.

## 1.2 Diagnóstico de la problemática ambiental

El tratamiento de los problemas ambientales existentes va a tener como eje fundamental el reconocimiento de los diferentes desequilibrios producidos por la presencia humana en el espacio turístico y natural, que vienen a tener su impronta espacial en un conjunto de impactos ambientales y visuales que, globalmente, en Caleta de Fuste no alcanzan una significativa dimensión territorial.

Los cambios que ha experimentado el paisaje costero de Caleta de Fuste a lo largo de su historia se deben a la sucesión de unos ritmos de ocupación del territorio muy diferentes, los cuales, han generado una serie de problemáticas. Aunque, la problemática actual emana, principalmente, por el rápido crecimiento poblacional que tuvo lugar en dicha costa, tras la implantación de los usos turísticos.

Por tanto, este apartado se centralizará en la degradación ambiental del entorno comprendido en el análisis del presente PMM desarrollado en Caleta de Fuste. Se entenderá la degradación, como una referencia a escenarios donde se producen situaciones indeseables, puede ser considerada como impactos ambientales o visuales, variando tanto en el espacio como en el tiempo. En principio se relacionan como señales del territorio insatisfactorias desde el punto de vista de la percepción ecológica, paisajística o en la adecuación del uso del suelo, que quedan reflejadas por la ausencia de vegetación acorde con el entorno, por la explotación de los recursos naturales por encima de su tasa de renovación, la presencia de contaminaciones de diverso tipo o por el uso discordante del territorio, entre otras situaciones.

### **Aspectos metodológicos**

Como se ha señalado con anterioridad, este diagnóstico toma como referente de valoración las unidades ambientales caracterizadas para el ámbito de actuación, por lo que la valoración de la problemática existente estará siempre referida a dichas unidades.

En este sentido, una vez detectados en la fase de análisis los impactos ambientales existentes, se han identificado los diferentes problemas dominantes que contribuyen al detrimento de la calidad ambiental, dando como resultado el siguiente listado de unidades en relación con su problemática:

- a. Unidades con dominio de problemática relacionada con las infraestructuras.

### **Impactos derivados de las infraestructuras**

Unidades con dominio de problemática relacionada con las edificaciones, construcciones y obras.

### **Impactos derivados de las edificaciones, construcciones y obras**

- b. Unidades con dominio de problemática relacionada con espacios libres públicos.

### **Impactos derivados de los elementos de los espacios libres públicos**

- c. Unidades con dominio de problemática relacionada con el espacio no ocupado.

### **Impactos sobre el espacio no ocupado**

- d. Unidades con dominio de problemática relacionada con la contaminación ambiental.

### **Impactos indicadores de contaminación ambiental**

## Exposición de resultados

A continuación se hace una descripción de la problemática ligada a cada uno de estos conjuntos de unidades:

### 1.- Unidades con dominio de problemática relacionada con las infraestructuras

Estas unidades conllevan una problemática propia de la realización e implantación de infraestructuras sin previa ordenación y gestión de la demanda y, corresponde a viarios y mobiliario o equipamiento estructurado implantados de forma caótica, y en muchos casos obsoletos que no se adecúan a las demandas poblacionales y estéticas de los ambientes turísticos, tales como secciones de viarios excesivas que presentan dificultades para el tránsito peatonal, así como repercusiones negativas en la calidad atmosférica. Otras calles presentan unas características estéticas de conservación que se alejan de una situación óptima, en las que la ausencia de vegetación o el inexistente mantenimiento de la misma; así como la percepción de malos olores y la degradación del entorno (por mobiliario deteriorado, presencia de residuos sólidos urbanos, etc.) se suman al escaso tratamiento paisajístico que se ha empleado sobre los mismos.

Los problemas ambientales más relevantes que se han detectado en este apartado están relacionados con:

Red de infraestructuras viarias:

- Mal estado de conservación del firme
- Mal estado de conservación de las aceras
- Vías con excesiva sección transversal
- Deficiencias en las zonas peatonales y/o accesos a minusválidos
- Falta de continuidad de carril bici
- Falta de señalización del carril bici
- Falta de continuidad del paseo marítimo

Red de telecomunicaciones y alumbrado:

- Concentración inadecuada de luminarias
- Deficiencia de luminarias
- Tipología inadecuada de luminarias
- Antenas que generan un notable impacto
- Torre de alta tensión

Red de saneamiento:

- Elementos del saneamiento en mal estado de conservación

En cuanto a la red de infraestructuras viarias podemos detectar varios problemas que pueden suponer un riesgo para los usuarios que transitan la zona, como el mal estado de conservación del firme y el mal estado de conservación de las aceras.

En el caso del **mal estado del firme**, vemos que se encuentra en mal estado sobre todo en los Apts. Broncemar Beach (unidad A1.19), calle La Maresia (unidad A1.25), calle Espino, avda Virgen de la Peña y Virgen de Guadalupe (unidad A1.27), calle Luz de Mafasca y calle San Isidro (unidad A1.28), calle San Francisco y calle Virgen del Carmen (unidad A1.29), Bungalows Tahona Garden (unidad A1.5), avda. Quinta y calle Orchilla (unidad B1.12) y la avda. del Castillo (unidad B1.14).

En cuanto al **mal estado de las aceras**, destacamos las que se encuentran en peor estado de conservación las aceras de la calle Espino, Tunera, avda. Virgen de la Peña, calle Virgen de Guadalupe y calle Virgen del Cobre (unidad A1.27), avda. del Castillo (unidad A.1.23 y B1.15), calle Acebuche, Barrilla, Cardón y Cosco (unidad A1.29), calle Sávila (unidad A2.10) y calle Juan Ramón Soto Morales (unidad B1.19).

El tercer lugar, señalar la problemática que supone las **vías con escasa sección transversal**. Podemos encontrar que estas vías son avda. del Castillo (unidad B1.15), calle Juan Ramón Soto Morales (unidad B.19) y calle El Castillo (unidad A1.14).

Un peligro para el transeúnte también supone las numerosas **deficiencias en las zonas peatonales y/o accesos a minusválidos**, pues se observa la necesidad de transitar con las sillas de ruedas por el firme y no por la acera, debido a la no existencia de accesos a las mismas. Esta problemática se observa en las siguientes unidades, calle El Castillo (unidad A1.14, B1.15 y unidad A2.5), calle José



Franchy Roca (unidad A2.1), calle Maestro Juan Cabrera (unidad B1.18), proximidades Depuradora de Aguas Casas de La Guirra (unidad B3.6) y Paseo Marítimo Promenade (unidad B4.2).

Otro problema que cabe reseñar es la **falta de continuidad de carril bici** y la **falta de señalización del carril bici** en el ámbito de estudio.

En el caso del primero lo encontramos en calle José Franchy Roca (unidad A2.1) y en el Paseo Marítimo de Caleta de Fuste (unidad B1.2), y en el caso del segundo, se haya también en el Paseo Marítimo de Caleta de Fuste (unidad B1.3).

En cuanto a la **falta de continuidad del paseo marítimo**, aparece en dos zonas, Castillo de Caleta de Fuste (unidad A2.17) y en la misma zona hasta la Escollera (unidad A2.7).

Otra problemática de gran importancia es la de la red de telecomunicaciones y alumbrado, puesto que sus impactos se extienden por todo el ámbito de estudio y se dividen en:

En cuanto a la **concentración inadecuada de luminarias**, cabe reseñar las de la calle A. Francisco Berriel Jordan (unidad B.17), Paseo Marítimo de Caleta de Fuste (unidad B1.3) y Paseo Marítimo de la zona de La Guirra (unidad B1.4).

Únicamente en una zona encontramos **deficiencias luminarias** reseñables, en la avda. del Castillo (unidad A2.2).

Uno de los problemas que más se advierten en el ámbito, pues se repite a lo largo del recorrido, es la **tipología inadecuada de luminarias**, como ejemplo calle Barilla (unidad A1.29), avda. Salinas de la Antigua (unidad A1.32), calle del Golf (unidad A1.40), calle el Castillo (unidad A1.5 y unidad A1.10), calle Jose Franchy Roca (unidad A2.1), avda. Virgen de La Antigua (unidad A.1.23), calle Los Molinos (unidad A1.31), calle Manuel Cabrera Cabrera (unidad A1.14), calle Francisco Berriel Jordan (unidad A1.15), calle Las Cascadas Golf (unidad A1.16), calle La Maresia (unidad A1.25), calle Espino, Tunera y Relinchón (unidad A1.27), calle Virgen del Carmen (unidad A1.28) o Centro Comercial Atlántico (unidad A2.11) entre otros.

Respecto a las **antenas que generan un notable impacto**, se observa esta problemática en la Depuradora de Aguas de Antigua (unidad A1.33) y en las antenas de la Montaña Blanca de Abajo (unidad A1.47).

Se encuentra una **torre de alta tensión** en la urbanización Villas Montaña Mar (unidad B2.4), lo cual provoca un impacto visual y ambiental notable.

En cuanto a la red de saneamiento, solo se observa un problema, que hace referencia a los **elementos del saneamiento en mal estado de conservación**, éstos se hallan de manera más visible en calle Verol y calle Pitera (unidad A1.14), Castillo de Caleta de Fuste zona hasta la Escollera (unidad A2.7) y paseo de la Orchilla (unidad B1.7).

Por lo demás, este tipo de problemática relacionada con las infraestructuras, se detecta especialmente, en unidades ambientales ubicadas en núcleos urbanos, en este sentido, se detecta una asociación directa entre unidades con esta tipología de problemática y la residencialización de las mismas, lo cual denota el abandono de la gestión administrativa de las infraestructuras.

## **2.- Unidades con dominio de problemática relacionada con las edificaciones, construcciones y obras:**

Caleta de Fuste es un núcleo que presenta una estructura preferentemente lineal, localizándose las edificaciones alineadas y concentradas al borde costero y a la carreteras de la Autovía FV-2, y a algunas pistas o antiguas vías desarrollándose la máxima densidad edificatoria en los cruces de caminos mientras que en la entrada del núcleo y en el borde costero se localiza el abandono de materiales de obras que causan un grave deterioro de la imagen turística.

Las edificaciones y construcciones que dominan en este núcleo, al margen de los usos terciarios y turísticos, son las residenciales; tanto las de primera como las de segunda residencia. Los impactos paisajísticos de este tipo de edificado derivan más por su alta densidad constructiva y la masificación de dichos edificios, además de las tipologías constructivas que caracterizan las implantaciones menos recientes (mayor número de plantas, con un lamentable estado de conservación y con diseños obsoletos y modelos menos integrados en el paisaje costero).

Los problemas ambientales más relevantes que se han detectado en este apartado están relacionados con:

- Mal estado de conservación general
- Exceso volumétrico
- Tipología arquitectónica inadecuada
- Elementos sobresalientes en la cornisa y/o fachada
- Tipología inadecuada de vallado

- Obras en estado de abandono

Se observa principalmente, en algunos complejos turísticos, ejemplos concretos de algunas edificaciones en muy **mal estado de conservación**. En este sentido, son muy destacables como en la calle Juan Ramón Soto Morales, Tenencia Alcaldía y la edificación esquina calle Castillo con calle A. Francisco Berriel Jordán (unidad A1.11), complejo hotelero en la Avda. José Franchy Roca (unidad A1.3), complejo de Apartamentos (unidad A1.4) y Bungalows la Tahona Garden SA (unidad A1.5)

Esta problemática también es destacable en algunos centros comerciales de la zona, los cuales presentan un estado de conservación y un tratamiento de fachadas inadecuado, como el Centro Comercial Monte Castillo (unidad A1.11).

En algunos casos, el **exceso volumétrico** de estas edificaciones es el elemento que altera el paisaje, como por ejemplo en el edificio en la esquina calle Castillo con calle A. Francisco Berriel Jordán (unidad A1.11), Broncemar Beach (unidad A1.7), Millenium Property World y Suit Hotel Castillo San Jorge & Antigua (unidad A2.1), Hotel Elba Carlota y Hotel Elba Sara (unidad A2.5) y el Centro Comercial Atlántico (unidad A2.14) entre otros, actuando además como pantalla visual que impide al peatón la contemplación de elementos significativos como el mar.

En cuanto a la **tipología arquitectónica inadecuada** entre la calle Verol y calle Pitera (unidad A1.14) y los Apartamentos Castillo Beach Club (unidad A1.33) y las edificaciones existentes en la Avenida Angel Jové (unidad A1.45) y en la urbanización Castillo (unidad A1.47).

En otros casos las edificaciones presentan una cantidad de **elementos sobresalientes de las cornisas** muy numerosa, lo cual es mayoritariamente identificable en zonas con alto grado de residencialización, donde cada propietario ha efectuado el tratamiento de fachadas y cornisas de distinta manera, dando como consecuencia un efecto visual caótico de estas edificaciones, como ejemplo destacan los Apto. Broncemar Beach (unidad A1.19), Apartamentos en avda. Virgen de la Peña y Virgen de Guadalupe (unidad A1.27), Bungalows Fuertesol y Club Caleta Dorada (A1.29), Apartamentos calle San Roque-calle San Isidro (unidad A1.19) y urbanización Villas Montaña Mar (unidad A1.1) entre otros.



*Edificaciones con elementos sobresalientes en la cornisa en la calle Luz de Mafasca*

En menor medida pero igual de importante debido al impacto visual, así como la peligrosidad que conlleva un uso de un **vallado inadecuado** encontramos a destacar, una en las proximidades del complejo de Apartamentos de la unidad A1.4, en los Apartamentos la Tahona Garden (unidad A1.5), Apartamentos Castillo Beach Club (unidad A1.33), edificación entre zona en obras y calle Los Molinos (unidad A.1.38) y los Apartamentos La Luna (unidad A1.15).

De toda la problemática, uno de los repartidos por todo el ámbito es el de las zonas en **obras en estado de abandono**, lo que genera un negativo impacto visual y por encontrarse en abandono un impacto ambiental considerable, como ejemplo la zona en obras próxima calle Los Molinos (unidad A.1.37), los Apartamentos La Luna (unidad A1.15), zona en obras próximas Juan Ramón Soto Morales (unidad A1.2) y proximidades Apartamentos Castillo Beach (unidad A1.27).

De manera general y por su carácter turístico, se puede afirmar que esta tipología de problemas es muy significativa en el ámbito considerado, implantándose en el territorio casi como un continuo de unidades ambientales con algún elemento que denota la problemática visual de las edificaciones existentes.

### **3.- Unidades con dominio de problemática relacionada con espacios libres públicos**

Esta es una de la problemática más significativa que se ha detectado en el ámbito, puesto que supone una de las demandas poblacionales más solicitadas tanto por los residentes, como por los turistas, solicitando la solvencia de la falta de mantenimiento o el desuso de algunas zonas verdes privadas y

los espacios libres, se concentran en jardines que se trataron hace años y hoy día carecen de mantenimiento, siendo utilizadas como jardineras de escaso valor y falta de un adecuado tratamiento de revegetación, principalmente arbolado). Otro aspecto problemático detectado en los espacios libres es el desaprovechamiento del espacio, es decir, existen espacios que reúnen las condiciones adecuadas para llevar a cabo determinados usos en ellos y en la actualidad no se está aprovechando ese potencial. Además existen algunos espacios libres tratados recientemente cuya funcionalidad y confort ambiental se ven afectados por la falta de mobiliario o la falta de conectividad.

Los problemas ambientales más relevantes que se han detectado en este apartado están relacionados con:

- Degradación del mobiliario urbano (papeleras, barandillas, luminarias, etc.)
- Inexistente o insuficiente mantenimiento de zonas ajardinadas

En lo que respecta a los espacios libres públicos, la problemática detectada es aplicable a todo el ámbito de estudio por la escasez del cuidado de los espacios libres.

Se han detectado **problemas relacionados con el mobiliario urbano** existente, con su mal estado y degradación, ya que en algunos casos no sólo tienen una trascendencia visual negativa, sino también ambiental, pudiendo destacar las zonas en obras próximas a la avda. Angel Jové (unidad A.1.12), la zona en obras de Juan Ramón Soto Morales (unidad A1.13), en los Apto. Castillo Beach (unidad A1.27), entre la calle San Roque y San Buenaventura (unidad A1.39) y en la calle José Franchy Roca (unidad A2.1).

De manera general en los espacios libres públicos la problemática más significativa que se ha detectado pasa por la **falta de mantenimiento o el desuso de algunos espacios libres**, en especial aquellas áreas ajardinadas que se trataron hace años y hoy día carecen de mantenimiento.

Destacan, pues se extienden por todo el ámbito, la avda. del Castillo, próxima a la FV-2 (unidad A.1.22), las zonas en obras próximas a la avda. Angel Jové (unidad A.1.12), entre calle Ajicán y avda. del Castillo (unidad A.1.23), calle La Maresia (unidad A1.25), Apartamentos Castillo Beach y calle Espino (unidad A1.27), en las calles Mimo, Cosco y Barrilla (unidad A1.29), en el paseo marítimo de la zona de La Guirra (unidad A2.17), avda. Virgen de La Antigua (B1.12) y avda. Virgen de La Peña (unidad B1.13).

Estos problemas en los espacios libres genera un desaprovechamiento del mismo, ya que, existen espacios que reúnen las condiciones adecuadas para llevar a cabo determinados usos en ellos y en la actualidad por falta de mantenimiento no se está aprovechando ese potencial.



Además existen algunos espacios libres cuya funcionalidad y confort ambiental se ven afectados por la falta de mobiliario o la falta de cuidado de los mismos.

#### 4.- Unidades con dominio de problemática relacionada con el espacio no ocupado

La presencia de la problemática de espacios no definidos en unidades ambientales se debe a los vacíos existentes entre las áreas fronterizas de los entornos urbanos, a solares no desarrollados, siendo éstos utilizados como aparcamientos no reglados o/y a desniveles o accidentes topográficos que no han sido adecuados a los entornos urbanos generando el olvido y abandono de deberes urbanísticos de estas piezas territoriales.

Estos espacios no ocupados, suponen problemas de salubridad públicos y visuales, puesto que rompen la dinámica estética del entorno urbano presentando una disposición caótica de sus elementos, entre los que destacan los ya mencionados entornos periféricos.

Además, estas áreas sin uso suelen ser susceptibles de contener problemas ambientales sinérgicos, como por ejemplo la presencia de vertidos sólidos o líquidos, los cuales pueden producir partículas de contaminación atmosférica e infiltraciones contaminantes en el subsuelo. Este problema es agravado por la falta de infraestructuras y saneamiento público que se dan en estas unidades, sobre todo en las épocas pluviales, las cuales pueden sufrir inundaciones y escorrentías esporádicas.

Los problemas ambientales más relevantes que se han detectado en este apartado están relacionados con:

- Parcelas con escasa integración paisajística
- Taludes
- Movimientos de tierra y/o escombreras
- Escasa integración visual del borde urbano con respecto al medio no ocupado
- Restos de áridos

La presencia de unidades ambientales relacionadas con espacio no ocupado, en el área diagnosticada, se limita a primero, las **parcelas con escasa integración paisajística** ya sea por el estado en el que se encuentran o porque visualmente no encajan con el medio, como por ejemplo la urbanización Las Cascadas (unidad A1.16), avda. del Castillo (unidad A1.20), calle Erbania y calle Jardines de Guize

(unidad A1.35), zona en obras próxima a calle la Levadía (unidad A1.41) y cercanías a la Depuradora de Aguas de Casas de la Guirra (unidad A2.15).



*Parcela con escasa integración paisajística contigua a la vía peatonal Alcalde Santiago García Urquía*

En segundo lugar destaca la **presencia de taludes** entre las calles Cosco y Barrilla (unidad A1.29), numerosos en las zonas en obras y escombreras en las cercanías del Barranco Mirafior y la urbanización Las Cascadas (unidad B2.3) y en la urbanización Castillo (unidad B3.7).

El tercer problema son los **movimientos de tierra y las escombreras**, estas últimas sí están muy presentes en el ámbito de estudio, como en las proximidades de los Apartamentos Castillo Beach (unidad A1.33), zona en obras próxima a la calle la Levadía (unidad A1.41), la zona de Las Corcobadas (unidad B.3.3), las zonas en obras entre la calle Mimo y la avda. Virgen de la Peña (unidad B2.1), zona en obras avda. Angel Jové (unidad B2.4), urbanización Castillo 3 Fase F – Calle Tibiabin (unidad B2.5), urbanización el Castillo 3 Fase K (unidad B3.10) y en la urbanización Castillo 3 Fase 0 (unidad B3.7).

El cuarto problema hace referencia a la **escasa integración visual del borde urbano** con respecto al medio no ocupado, ya que no existe una homogeneidad desde que terminan las construcciones en el límite urbano a donde comienza la parte no ocupada del ámbito de estudio, destacando la calle Erbania y calle Jardines de Guize (unidad A1.35), zona en obras próxima a la calle la Levadía (unidad A1.41), las zonas en obras entre la calle Mimo y la avda. Virgen de la Peña (unidad B2.1), zona en obras en la avda. Angel Jové (unidad B2.4) y la urbanización Castillo 3 Fase F – calle Tibiabin (unidad B2.5).

Por último el quinto problema que se encuentra, es el de los **restos de áridos**, menos presente pero también cabe mencionar por el daño ambiental que supone, encontrándose en dos puntos, en la zona

en obras próxima a la calle Levadía (unidad A1.41) y en la zona no ocupada cercana a los Apartamentos Holidays Home (unidad A.17).

### **5.- Unidades con dominio de problemática relacionada con la contaminación ambiental**

Caleta de Fuste fue un núcleo tradicional, hasta la década de los 80, numerosas edificaciones turísticas de reconocido prestigio internacional, daban empleo a gran parte de la población, esto fue justificación para el consumo de mucha parte del territorio de esta cala natural. Pero, actualmente, estos usos turísticos y comerciales causan muchos impactos ambientales, los cuales conjuntamente suponen una grave problemática ambiental para el medio costero y marino y en la degradación ambiental y visual del núcleo costero-turístico de Caleta de Fuste.

La costa está surcada por numerosos vertidos de procedencia no precisa, es decir, vertidos no registrados y fuera de todo tipo de control.

Los problemas ambientales más relevantes que se han detectado en este apartado están relacionados con:

Contaminación olfativa:

- Percepción constante de malos olores

Contaminación visual:

- Concentración lumínica excesiva por cartelería
- Edificación y/o elemento que genera un notable impacto visual
- Pintadas urbanas en patrimonio cultural

Contaminación por vertidos:

- Residuos sólidos urbanos
- Residuos sólidos urbanos en patrimonio cultural
- Vertidos líquidos
- Contenedor de residuos líquidos

- Vertidos tierra-mar

Como contaminación olfativa destacamos cuatro puntos relevantes con **malos olores constantes**, que hace desagradable el entorno. El primero en la zona El Castillo, en la zona en obras próxima a la calle Juan Ramón Soto Morales (unidad A1.13), el segundo próxima a los Apartamentos Castillo Beach Park (unidad A1.33), el tercero cerca del Centro Comercial El Castillo (unidad A1.39) y por último en la zona Las Marismas (unidad B1.4).

En cuanto a contaminación visual, uno de los más importantes es la **concentración lumínica por excesiva cartelería** en la zona comercial del área central de El Castillo (unidad A1.11) y en la estación de servicio de la zona de La Guirra (unidad A1.24).

También hay una edificación que genera un **notable impacto visual**, y se encuentra próxima a la avda. Angel Jové (unidad A1.45).

**Pintadas urbanas** destacamos sobre todo una, puesto que se encuentra en la zona costera de la Guirra (unidad A2.8).

Por su parte, en cuanto a la contaminación por vertidos, se observa que los **residuos sólidos** se encuentran representados principalmente por escombreras producidas por las obras en las infraestructuras viarias y los trabajos de construcción en algunos complejos turísticos y en las parcelas sin edificar (unidad B3.9), zonas en obras entre el Barranco Mirafior y Campo de Golf (unidad B2.3) y también en la Montaña Blanca de Abajo (unidad B3.10).



*Residuos sólidos urbanos en el solar junto a la Avda. Virgen de la Peña*

La localización de los problemas de este tipo suele coincidir con las del espacio no ocupado, ya que como se ha explicado anteriormente, estas unidades suelen contener en su interior una presencia de vertidos notables.

En cuanto a los **residuos sólidos urbanos referidos al patrimonio cultural**, los encontramos en la unidad A2.8, concretamente en el interior del los Hornos de cal de La Guirra, por lo que su relevancia agrava la problemática.

Finalmente, los **vertidos líquidos** se localizan preferentemente en aquellas zonas con redes de saneamiento muy degradadas y obsoletas como la Depuradora de Aguas de Casas de la Guirra (unidad B3.6). Donde se detectan vertidos líquidos, generalmente también se generan malos olores o contaminación del suelo. Además, produce la degradación de las comunidades vegetales y faunísticas presentes, dado que los vertidos alteran las condiciones naturales del medio, bien por la contaminación de suelo, bien porque restringen algún factor determinante para el desarrollo de las mismas.

Encontramos también un **contenedor de residuos líquidos**, en la zona de la Escollera cercana al Castillo de Caleta de Fuste (unidad A2.7).

En cuanto a los **vertidos tierra-mar aparecen** sobre todo en el Paseo Marítimo de Caleta de Fuste (unidad B4.1) y en las cercanías de los Hornos de Cal y Casas de La Guirra (unidad B3.5).

## **6. Unidades con dominio de problemática relacionada con la funcionalidad urbana y la accesibilidad**

Una de las principales problemáticas derivadas de la red viaria, es la ocupación permanente y destrucción del territorio. La eliminación del suelo, por la ejecución de infraestructuras y construcciones, implica la desaparición de la vegetación natural de esa zona.

Las carreteras, como elementos primordiales de la expansión urbana, destruyen los sistemas naturales y dificultan los flujos ecológicos, lo que se ve agravado en el caso de vías que ocupan y consumen una mayor proporción del territorio de la que realmente necesitan, así como el mal estado en el que se encuentra el firme provocando no sólo un notable impacto visual, sino también que pueda poner en peligro a los vehículos que circulan por la misma. Por ejemplo, en los Apartamentos Broncemar Beach (unidad A1.19), calle La Maresia (unidad A1.25), calle Espino, avda. Virgen de la Peña y Virgen de Guadalupe (unidad A1.27), calle Luz de Mafasca y calle San Isidro (unidad A1.28), calle San Francisco y calle Virgen del Carmen (unidad A1.29), Bungalows Tahona Garden (unidad A1.5), avda. Quinta y calle Orchilla (unidad B1.12) y la avda. del Castillo (unidad B1.14).



Lo mismo sucede con el mal estado en las aceras. Esto facilita que los transeúntes presenten un bajo confort ambiental, así como la peligrosidad que supone transitar por dichas aceras tanto por el peatón como por los minusválidos teniendo que ir por el firme debido a la degradación en la que se encuentran dichas aceras. Notable es el caso de las calle Espino, Tunera, avda. Virgen de la Peña, calle Virgen de Guadalupe y calle Virgen del Cobre (unidad A1.27), avda. del Castillo (unidad A.1.23 y B1.15), calle Acebuche, Barrilla, Cardón y Cosco (unidad A1.29), calle Sávila (unidad A2.10) y calle Juan Ramón Soto Morales (unidad B.19).

Por otro lado, los carriles bici, poseen un efecto directo y significativo sobre la percepción. De tal modo, la discontinuidad de estos elementos en determinados puntos, puede generar incertidumbre y malestar en los usuarios.

Este problema se detecta, principalmente, en los ámbitos del Paseo Marítimo de Caleta de Fuste (unidad B1.2), y en Paseo Marítimo de Caleta de Fuste (unidad B1.3).

La falta de continuidad del paseo marítimo provoca tanto en residentes como en turistas una notable disfunción paisajística, lo que acarrea un bajo nivel de confortabilidad, apareciendo en dos zonas, Castillo de Caleta de Fuste (unidad A2.17) y en la misma zona hasta la Escollera (unidad A2.7).

En la zona del ámbito de actuación, se puede destacar la presencia de problemas asociados a la accesibilidad, presentándose algunos puntos con accesos a las playas en mal estado o incluso dándose la inexistencia de éstos. Por lo que estas deficiencias en las zonas peatonales y/o accesos a minusválidos suponen un peligro para el transeúnte. Esta problemática se observa en las siguientes unidades, calle El Castillo (unidad A1.14, B1.15 y unidad A2.5), calle José Franchy Roca (unidad A2.1), calle Maestro Juan Cabrera (unidad B1.18), proximidades Depuradora de Aguas Casas de La Guirra (unidad B3.6) y Paseo Marítimo de la zona de la Guirra (unidad B4.2).

Señalar la problemática que supone las vías con escasa sección transversal, ya que se caracterizan generalmente por su peligrosidad, como por ejemplo la avda. del Castillo (unidad B1.15), calle Juan Ramón Soto Morales (unidad B.19) y calle El Castillo (unidad A1.14).

### 1.3 Capacidad de uso

El diagnóstico de la capacidad de uso del territorio supone su valoración en función de su mérito para ser conservado, así como de sus posibilidades para ser aprovechado. En este sentido, se estructura a partir de tres diagnósticos específicos: calidad para la conservación, limitaciones de uso y potencialidades. En última instancia, la definición de las potencialidades del territorio tienen una

vinculación directa con los otros dos diagnósticos sectoriales y determina, a la postre, las posibilidades de actuación que se materializan en la estrategia del Plan.

Al igual que sucedía con el diagnóstico de la problemática ambiental, los diagnósticos sectoriales que definen la capacidad de uso, toman como referente de valoración territorial las unidades ambientales caracterizadas para el ámbito de actuación del Plan.

### 1.3.1 Diagnóstico de calidad para la conservación

Definidas las unidades ambientales a través de las características más relevantes, es pertinente evaluar sus cualidades para la conservación con el fin de evitar y/o reducir los efectos negativos sobre las mismas. La representación espacial de este valor indica dónde se localizan los elementos territoriales más importantes que deben conservarse, restringiendo, en lo posible, las actividades más agresivas hacia zonas menos valiosas.

#### Aspectos metodológicos

Se ha determinado, mediante la utilización de distintas tecnologías de información geográfica, una propuesta metodológica de valoración indirecta, que sea válida para la tipología del ámbito de estudio y que a su vez agilice el proceso.

Esta metodología se fundamenta en el diagnóstico del territorio mediante los aspectos estudiados en la etapa de análisis, que concurren en las unidades ambientales previamente establecidas y adaptadas al ámbito de actuación. Así, para la valoración de la calidad se tienen en cuenta, para las unidades del espacio edificado y del soporte funcional, los siguientes criterios de valoración: la calidad de la biodiversidad, la calidad visual del paisaje y la calidad del patrimonio cultural; mientras que para las unidades del soporte natural, se consideran los siguientes: el valor ecológico, el valor paisajístico y el valor científico-cultural.

Los resultados finales de la calidad para la conservación, obtenidos de la aplicación de los distintos algoritmos, se han clasificado atendiendo a la siguiente escala de valores:

Valores comprendidos entre 4,01 y 5: **Muy Alta**

Valores comprendidos entre 3,01 y 4: **Alta**

Valores comprendidos entre 2,01 y 3: **Media**

Valores comprendidos entre 1,01 y 2: **Baja**

Valores comprendidos entre 0 y 1: **Muy Baja**

### 1. Calidad para la conservación del espacio edificado y del soporte funcional:

Es necesario valorar las unidades ambientales en relación al potencial urbano-turístico y a las expectativas de calidad ambiental a que aspira la sociedad. Por ello, se ha diseñado la siguiente fórmula de valoración ponderada, con la que se consigue cuantificar la incidencia de los distintos elementos territoriales, en función de su relevancia para el establecimiento de la calidad para la conservación del ámbito:

$$CC = \frac{(C_{bio} * 2) + (C_{pai} * 8) + (C_{pcul} * 4)}{14}$$

*Donde:*

CC = Calidad para la Conservación

C<sub>bio</sub> = Calidad de la biodiversidad

C<sub>pai</sub> = Calidad visual del paisaje

C<sub>pcul</sub> = Calidad del patrimonio cultural

2 / 8 / 4 = Coeficientes de ponderación

14 = Sumatoria de coeficientes de ponderación

Los criterios de valoración utilizados para evaluar las distintas variables son los siguientes:

#### a. Calidad de la biodiversidad

La valoración de esta variable se ha realizado teniendo en cuenta: las características de las áreas con vegetación y la presencia de áreas de interés florístico y/o faunístico. Para ello, se ha aplicado la siguiente ecuación de media ponderada:

$$C_{bio} = \frac{(C_{veg} * 8) + (A_i * 4)}{12}$$

*Donde:*

C<sub>bio</sub> = Calidad de la biodiversidad

C<sub>veg</sub> = Características de las áreas con vegetación

A<sub>i</sub> = Presencia de áreas de interés florístico y/o faunístico

8 / 4 = Coeficientes de ponderación

12 = Sumatoria de coeficientes de ponderación

Las categorías de valoración utilizadas son las siguientes:

a.1. Características de las áreas con vegetación

- Valor 0: Ausencia en la unidad de áreas con vegetación
- Valor 1: La unidad presenta un nivel bajo de ajardinamiento
- Valor 3: La unidad presenta un nivel moderado de ajardinamiento
- Valor 5: La unidad presenta un nivel alto de ajardinamiento

a.2. Presencia de áreas de interés florístico y/o faunístico

- Valor 0: Ausencia en la unidad de áreas de interés florístico y faunístico
- Valor 3: Presencia en la unidad de un área de interés florístico o de un área de interés faunístico
- Valor 5: Presencia en la unidad de un área de interés florístico y de un área de interés faunístico

b. Calidad visual del paisaje

Se han tomado los valores obtenidos del análisis de la calidad visual del paisaje y se han reclasificado atendiendo a la siguiente valoración:

- Valor 1: Unidades con calidad visual del paisaje muy baja y baja

- Valor 3: Unidades con calidad visual del paisaje moderada
- Valor 5: Unidades con calidad visual del paisaje muy alta y alta

#### c. Calidad del patrimonio cultural

Para la obtención de este valor se ha tenido en cuenta la presencia de bienes patrimoniales (arqueológicos, arquitectónicos y/o etnográficos) y/o de figuras de protección como Bienes de Interés Cultural (BIC); estableciéndose las siguientes categorías de valoración:

- Valor 0: Ausencia en la unidad de elementos pertenecientes al patrimonio cultural
- Valor 1: Presencia en la unidad de al menos 1 elemento con interés militar y/o arqueológico y/o etnográfico (Hornos de Cal)
- Valor 3: Presencia en la unidad de al menos 2 elemento con interés militar y/o arqueológico y/o etnográfico (Hornos de Cal).
- Valor 5: Presencia en la unidad de al menos 1 BIC (Bien de interés cultural)

## 2. Calidad para la conservación de las unidades del soporte natural:

Teniendo en cuenta que cada unidad es el resultado de la conjunción de características y procesos diversos, su valor puede considerarse como la consecuencia de varias dimensiones. En este sentido, la calidad para la conservación de cada unidad resultará de la consideración conjunta, mediante la aplicación de una media aritmética, de los siguientes factores de evaluación: el valor ecológico, el valor paisajístico y el valor científico-cultural.

$$CC = \frac{\bar{X} VE + \bar{X} VP + \bar{X} VCC}{3}$$

*Donde:*

CC = Calidad para la conservación

XVE = Promedio del valor ecológico

XVP = Promedio del valor paisajístico



XVCC = Promedio del valor científico-cultural

Tales factores de evaluación son básicamente de carácter cualitativo, por lo que se hace necesario aplicar criterios de valor ampliamente aceptados y contrastados, así como utilizar escalas jerárquicas que proporcionan rangos de valor simples. Para ello, se ha adaptado y conjugado la metodología propuesta en "Ordenación Territorial" (Gómez Orea, 2001) y las dimensiones, criterios y escalas de valor del diagnóstico ambiental del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Gran Canaria. Fase de Avance (Cabildo de Gran Canaria, 2006).

Por tanto, tal como se ha dicho y se evidencia en la fórmula expresada, los datos de los anteriores factores de evaluación son el resultado de una media aritmética previa, obtenida de la aplicación de la siguiente escala de valores a una serie de criterios específicos:

- **Valor nulo = 0** (En lo que respecta a la evaluación paisajística no se ha tenido en cuenta el valor nulo, dado que todo paisaje, por muy degradado que se encuentre, es susceptible de contener cierto valor).
- **Muy bajo = 1**
- **Bajo = 2**
- **Medio = 3**
- **Alto = 4**
- **Muy alto = 5**

Los criterios específicos valorados conforme a la anterior escala, para cada factor de evaluación, son los siguientes:

a. Para obtener el valor ecológico se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

- **Condiciones ambientales.** Estado ambiental de las condiciones atmosféricas, suelos, acuífero, así como cualquier otro parámetro que condicione el soporte a las comunidades dependientes de los mismos en un sector determinado.
- **Características geomorfológicas.** Se valora la importancia, espectacularidad, rareza o abundancia de las características litológicas y geomorfológicas que dan carácter a un sector y son a su vez el soporte de unas comunidades específicas de unos ambientes muy determinados.

- **Abundancia de flora.** Abundancia de los elementos que configuren la cubierta vegetal del sector. Refiriéndose a especies propias o características de ese piso vegetal en un ecosistema natural.
  - **Diversidad de flora.** Riqueza específica de elementos vegetales en la unidad, refiriéndolo a otro ecosistema tipo de las mismas características del estudio.
  - **Abundancia de fauna.** Se valora la riqueza de individuos de las diferentes especies observadas en la zona.
  - **Diversidad de fauna.** Riqueza específica que presenta la fauna habitual de la zona.
  - **Especies raras o en peligro de extinción.** Abundancia y diversidad de especies raras o en peligro, así como aquellas que están incluidas en alguna normativa legal de protección.
  - **Zonas de nidificación.** Se valora con la máxima puntuación la existencia de áreas de nidificación de especies de interés para la avifauna autóctona.
  - **Flora y fauna introducida.** Se valora positivamente la inexistencia de elementos introducidos que compitan o desplacen las comunidades características del lugar.
  - **Capacidad de regeneración.** Capacidad que posee una zona de recuperar de manera natural sus poblaciones iniciales.
- b. Para obtener el valor paisajístico se han tenido en cuenta los siguientes criterios:
- **Singularidad.** Se valora la rareza o excepcionalidad de una zona y sus componentes, refiriéndose generalmente a paisajes únicos en su género.
  - **Variabilidad.** Diversidad y/o riqueza de elementos que configuran el paisaje, tanto los geomorfológicos como las masas vegetales o presencia de láminas de agua o cualquier otro elemento destacable en el mismo, valorándose más aquellos paisajes con fuertes contrastes para el observador.
  - **Representatividad.** Califica a un sector o zona por ser un exponente claro de los paisajes típicos de un lugar o una tipología determinada, mostrándose en él claramente las características definitorias de la clase paisajística a que pertenece.
  - **Valor estético.** Se valoran características como cromatismo, formas destacables o llamativas, texturas, etc., desde un punto de vista puramente estético. Es sin duda el aspecto más difícil de valorar debido a la subjetividad de las características, ya que podrá variar la estimación según los gustos del observador.

- **Estado de conservación.** La carencia de intervenciones o elementos extraños al paisaje revalorizarán una zona desde el punto de vista natural o rural, por lo que se valorará negativamente la presencia de cualquier elemento antrópico discordante o intervenciones modificadoras del paisaje.
- c. Para obtener el valor científico-cultural se han tenido en cuenta los siguientes criterios:
- **Patrimonio.** La existencia de elementos patrimoniales, tanto desde el punto de vista arquitectónico como de yacimientos arqueológicos, así como de cualquier otro elemento patrimonial de cualquier naturaleza.
  - **Usos tradicionales del suelo.** La existencia de cualquier uso tradicional del suelo y en especial cultivos tradicionales que se desarrollan en el ámbito de actuación, los cuales aunque en muchos casos sean poco productivos o rentables, son una muestra viva de costumbres y etnografía.
  - **Capacidad de uso didáctico, lúdico o deportivo.** Capacidad de un sector para ser aprovechado como zona didáctica por los exponentes que posee o como lugar de ocio tanto desde el punto de vista lúdico como deportivo.

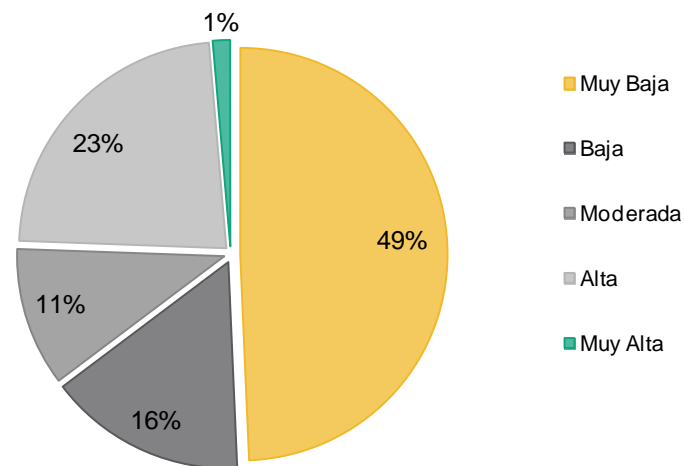
### Exposición de resultados

Mediante los resultados obtenidos a través de análisis anterior podemos constatar que en el espacio edificado y funcional existen un número muy elevado de unidades con una calidad para la conservación "Muy Baja", prácticamente la mitad de las unidades (49%) no posee ningún elemento con valor cultural, ningún área de interés florístico y/o faunístico, un porcentaje bajo o nulo de ajardinamiento (que además en muchas de las unidades dichas zonas presentan un escaso o nulo mantenimiento) y además una baja o muy baja calidad visual, de modo que los dos valores más repetidos en este análisis han sido el 0,57 y el 0,67, ambos valores que se encuentran en el rango de muy baja calidad para la conservación.

El siguiente resultado más repetido es el de "Alta" calidad para la conservación (23%), esto se debe principalmente a la alta calidad visual y al elevado porcentaje de área ajardinada que encontramos numerosas unidades, sobre todo en edificaciones turísticas del ámbito litoral y en urbanizaciones residenciales recientes de los campos de golf y de la Montaña del Dinero.

En relación a la calidad para la conservación "Baja" (16%), se da principalmente en unidades con calidad visual moderada o baja, nivel de ajardinamiento moderado o bajo, pero que carecen de áreas de interés faunísticas y florísticas, así como de elementos del patrimonio cultural. Le sigue muy de cerca la calidad para la conservación "Moderada", con un 11% de los resultados, que han sido obtenidos a consecuencia de unidades que en la mayoría de los casos presentan una alta o muy alta calidad visual

y un nivel de ajardinamiento moderado o alto. En último lugar encontramos la unidad ambiental con "Muy Alta" calidad para la conservación, que para este soporte corresponde a la unidad "A2.8 Edificación o edificaciones singulares con valor cultural en franja litoral a unidad", relativa a la Torre de San Buenaventura y a los Hornos de Cal de La Guirra.



Relación porcentual de la Calidad para la Conservación en el Soporte Edificado y en el Soporte Funcional. Elaboración propia

En el **soporte natural** es necesario destacar la inclusión de las unidades de las áreas periurbanas de transformación, puesto que su funcionamiento y caracterización poseen, en este caso, las variables propias de este soporte, como pueden ser los llanos pedregosos con matorral de sustitución. Tras el análisis de los diferentes indicadores de la calidad para la conservación se obtienen unos resultados dispares en cuanto a subsistemas, concentrando los dos subsistemas de unidades con dominio de elementos naturales los valores altos y muy altos, mientras que el subsistema del área periurbana de transformación concentra los valores moderados, bajos y sobre todo muy bajos.

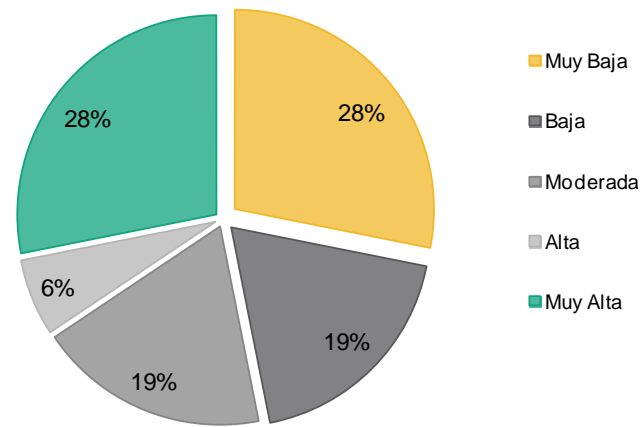
Mediante este apartado se puede apreciar la importancia de grandes ejes ambientales, cuyos valores ecológicos, paisajísticos y culturales son de notable consideración. Las unidades con "Muy Alta" calidad para la conservación (28%) aglutinan prácticamente todos las variables positivas concernientes a la calidad para la conservación, tanto en relación al valor ecológico (singularidad geomorfológica, abundancia de la flora, diversidad de la flora, abundancia de la fauna, diversidad de la fauna y especies raras) como en relación al valor paisajístico (singularidad, variabilidad, representatividad y valor

estético). En ellas encontramos las áreas de interés geológico y geomorfológico, las áreas de interés faunístico y florístico y gran parte de los principales elementos del patrimonio cultural, entre los que destaca el BIC (Bien de interés cultural) del yacimiento paleontológico de la Guirra. Las encontramos en las zonas de la Caletilla del Espino, la Caleta de la Guirra, entre las Corcobadas y la Playa del Castillo (ocupando un pequeño sector de la misma) y tras el Paseo Marítimo, desde La Punta del Bajo hasta el fin del área de estudio en el sector norte, en el barranco de La Cruzada.

En contraposición a estos valores positivos, las áreas con una "Muy Baja" calidad para la conservación representan al igual que el caso anterior el 28% de los resultados, tratándose de áreas con matorral de sustitución con una alta presión antrópica, en las que encontramos numerosos impactos ambientales, de modo que la variable positiva de representatividad que les otorga pertenecer al paisaje predominante de Fuerteventura (Matorral de algoaera) queda en un segundo plano, o en ocasiones inapreciable, debido a la elevada problemática ambiental. Se observan estas unidades junto al Barranco de La Cruzada (al límite del borde urbano de la zona del Castillo), en parte de las laderas de la Montaña del Dinero, entre la calle Ayoze y la Avda. Virgen de la Peña y en varios sectores en torno a dicho cono volcánico.

Los siguientes resultados de calidad para la conservación más obtenidos han sido los de "Baja" y "Moderada", con un 19% corresponden también a zonas de matorral de sustitución, pero con un nivel menor de degradación que no condiciona tanto sus valores de representatividad y estética paisajística, encontrando incluso en varias unidades elementos del patrimonio cultural (yacimientos arqueológicos en la unidad "B2.5 Área periurbana de transformación con nivel de antropización medio y pendiente elevada" y patrimonio militar en la unidad "B2.2 Área periurbana de transformación con nivel de antropización bajo"). Encontramos estas unidades en los espacios intersticiales entre la zona del campo de golf y Caleta de Fuste, entre la autovía FV-2 y la Caletilla del Espino, así como en algunos sectores de las laderas y la cima de la Montaña del Dinero.

En último lugar encontramos las unidades con una "Alta" calidad para la conservación, siendo este grupo el menor en cuanto a porcentaje de totales (6%), concerniente sólo a las dos playas que representan la unidad "B4.2 Playa de arena con nivel de antropización alto", donde variables como características geomorfológicas (se incluyen en las áreas de interés geológico y geomorfológico), variabilidad, representatividad y estética paisajística le confieren dicho valor, se trata de la Playa del Castillo y la playa de Las Marismas.



Relación porcentual de la Calidad para la Conservación en el Soporte Natural. Elaboración propia



Imágenes de unidades con "Alta" o "Muy Alta" calidad para la conservación



### 1.3.2 Diagnóstico de limitaciones de uso

Para este Plan, las limitaciones de uso derivadas de las condiciones ambientales están relacionadas con la concurrencia, en determinados puntos del territorio, de un cierto número de recursos o limitaciones físicas (paisajes singulares, elementos singulares de la flora y la fauna, los valores patrimoniales, etc.), que determinarán el grado de restricciones para el desarrollo de usos y actividades asociadas al turismo, que impliquen una transformación sustancial de las condiciones del sistema natural o del patrimonio cultural existente.

Aspectos metodológicos

Para conocer tales restricciones al uso turístico, los criterios utilizados son los siguientes:

- Limitaciones de uso derivadas de la calidad paisajística "Muy Alta".
- Limitaciones de uso derivadas de la singularidad de los elementos bióticos y de la "Alta" o "Muy Alta" calidad para la conservación de los elementos naturales.
- Limitaciones de usos derivadas de la pendiente del terreno, considerando como una limitación aquellas unidades que sobrepasan 35° de pendiente en más del 50% de su superficie y/o existe probabilidad de riesgos de avenidas, desprendimientos o deslizamientos.
- Limitaciones de uso derivadas de la existencia de elementos culturales con valores de patrimonio histórico, ya sean arqueológicos, paleontológicos, arquitectónicos o etnográficos.

#### **Limitaciones de uso derivadas de la calidad paisajística "Muy Alta".**

El paisaje resulta ser una componente generalista que engloba en sí valores de elementos naturales y antrópicos, aunque suelen predominar, en el caso del ámbito del Plan, los de carácter antrópico. Su valoración entraña las dificultades propias de una variable poco ponderable cuantitativamente, sin embargo, una correcta evaluación de la calidad visual del paisaje puede dar orientaciones de uso positivas para la planificación y, en todo caso, puede indicar los lugares más sensibles ante cualquier actuación en el territorio, es por ello que para una correcta evaluación de las limitaciones de usos se han seleccionado sólo aquellas unidades con "Muy Alta" calidad visual del paisaje, siendo las siguientes en el ámbito del presente Plan:

A1.18 Ámbito turístico con tipología en edificación aislada y nivel de ajardinamiento alto

A2.2 Ámbito turístico en franja litoral con tipología edificatoria en edificación agrupada y nivel de ajardinamiento alto

A2.8 Edificación o edificaciones singulares con valor cultural en franja litoral

A2.11 Espacio de uso comunitario en franja litoral con nivel de ajardinamiento alto

B1.4 Paseo marítimo en zona de playa

B3.1 Eje ambiental en ladera de pendiente suave sobre suelos de Calcids-Fluents con vegetación de Saladares y elementos con valor cultural.

B3.2 Eje ambiental con presencia de vegetación de Saladares en zona de playa de arena

B3.3 Eje ambiental con valores culturales y presencia de vegetación de Saladares en zona de playa de cantos

Entre los principales elementos de la calidad visual ponderados, a las unidades anteriores les ha otorgado la mayor ponderación aspectos como: formas del relieve con un alto contraste visual, paisaje vegetal con tonalidades y formas propias de especies autóctonas, proporción adecuada del ajardinamiento con contrastes significativos entre diferentes estratos vegetales (buen estado de conservación y presencia de especies autóctonas), existencia de una única tipología edificatoria, materiales que aportan calidad estética y no rompen con la tipología del entorno, etc.

**Limitaciones de uso derivadas de la singularidad de los elementos bióticos y de la "Alta" o "Muy Alta" calidad para la conservación de los elementos naturales.**

El estudio de las características faunísticas y florísticas revela una moderada presencia de las mismas en el paisaje urbano. Además, subsiste la conveniencia, motivada en algunos casos por cuestiones legales o vinculantes, de que se genere un marco de limitaciones espaciales para determinados ámbitos a partir de su catalogación como áreas de interés ecológico de cara a la conservación.

Por tanto, a efectos de este marco, a continuación se citan las zonas en las que se limitan los usos sobre las mismas, en razón de su interés por la presencia de vegetación o de fauna cuya preservación se plantea como un factor limitante para determinadas actuaciones antrópicas en el territorio:

B3.1 Eje ambiental en ladera de pendiente suave sobre suelos de Calcids-Fluents con vegetación de Saladares y elementos con valor cultural

B3.2 Eje ambiental con presencia de vegetación de Saladares en zona de playa de arena

B3.3 Eje ambiental con valores culturales y presencia de vegetación de Saladares en zona de playa de cantos

B3.4 Eje ambiental con valores culturales y presencia de vegetación de Saladares y vegetación del cinturón halófilo costero en zona de playa de cantos

B3.5 Eje ambiental con presencia de vegetación de Saladares y matorral de sustitución en zona de playa de cantos

B3.6 Eje ambiental en cauce de barranco con matorral de sustitución y agua superficial ocasional

B4.1 Cantil con nivel de antropización alto y vegetación del cinturón halófilo costero

B4.2 Playa de arena con nivel de antropización alto

B4.3 Playa de cantos con nivel de antropización bajo y vegetación del cinturón halófilo costero

Las unidades anteriores agrupan prácticamente todas las variables positivas concernientes a la calidad para la conservación, tanto en relación al valor ecológico, como al paisajístico y cultural. En ellas se encuentran las áreas de interés geológico y geomorfológico, las áreas de interés faunístico y florístico y gran parte de los principales elementos del patrimonio cultural, entre los que destaca el BIC (Bien de interés cultural) del yacimiento paleontológico de la Guirra.

**Limitaciones de uso derivadas de la pendiente del terreno, considerando como una limitación aquellas unidades que sobrepasan 35º de pendiente en más del 50% de su superficie y/o existe probabilidad de riesgos de avenidas, desprendimientos o deslizamientos.**

En primer lugar es necesario destacar que la unidad ambiental "B3.7 Eje ambiental en cauce de barranco en zona de elevada pendiente y obras que acentúan los riesgos" ha de tenerse en cuenta por la necesidad de acabar las obras que se están realizando sobre la misma, puesto que agravan la magnitud del riesgo de avenidas y del riesgo de desprendimientos y/o deslizamientos, teniendo en cuenta la necesidad de establecer actuaciones encaminadas a mitigar dichos riesgos mediante canalizaciones y demás elementos de protección. Por lo tanto las limitaciones de uso a este respecto están provocadas por la ausencia de dichas actuaciones.

Del mismo modo se han incluido en este apartado unidades ambientales del ámbito de estudio que presentan una pendiente del terreno que en ocasiones supera los 35° de inclinación, así como las demás zonas con riesgo de desprendimientos y/o deslizamientos.

En el ámbito de estudio del presente Plan las unidades con dichas limitaciones son las siguientes:

B1.10 Calle con sección transversal reducida bajo ladera de elevada pendiente

B1.11 Calle con sección transversal reducida atravesada por barranquera

B2.5 Área periurbana de transformación con nivel de antropización medio y pendiente elevada

B3.7 Eje ambiental en cauce de barranco en zona de elevada pendiente y obras que acentúan los riesgos

B3.8 Eje ambiental sobre ladera de pendiente acentuada en cono volcánico con matorral de sustitución

B3.9 Piroclastos asociados a centros de emisión en cono volcánico con matorral de sustitución con nivel de antropización alto

B3.10 Cono volcánico con matorral de sustitución y nivel de antropización alto

**Limitaciones de uso derivadas de la existencia de elementos culturales con valores de patrimonio histórico, ya sean arqueológicos, paleontológicos, arquitectónicos o etnográficos.**

Esta limitación se corresponde con las unidades ambientales que poseen en su interior elementos con interés arqueológico, paleontológico, etnográfico o arquitectónico. Para la elaboración del Patrimonio Cultural se han consultado los distintos catálogos y la carta disponible a nivel municipal e insular, así como el trabajo de campo realizado para la elaboración del presente Plan; es necesario destacar que algunas fuentes se encuentran en proceso de actualización, por lo que su aprobación podría modificar los resultados expuestos en este apartado.

Todos los lugares con valores patrimoniales del ámbito diagnosticado, forman parte del interés paisajístico y de la cultura del pueblo, por eso deben ser mantenidos por las administraciones competentes en las debidas condiciones de estética y de conservación. Por tanto presentan limitaciones en la realización de obra en ellos o cerca de su ámbito, que no corresponda a su rehabilitación o a su integración paisajística. El uso de estos lugares con interés cultural queda limitado al científico, educativo, cultural y turístico-divulgativo, debiendo ser protegidos en la medida necesaria en caso de

que se dé otro uso actualmente en ellos. En el ámbito de actuación de este Plan, se localizan las siguientes unidades con elementos culturales en su interior:

A2.8 Edificación o edificaciones singulares con valor cultural en franja litoral

B2.2 Área periurbana de transformación con nivel de antropización bajo

B2.5 Área periurbana de transformación con nivel de antropización medio y pendiente elevada

B3.1 Eje ambiental en ladera de pendiente suave sobre suelos de Calcids-Fluents con vegetación de Saladares y elementos con valor cultural

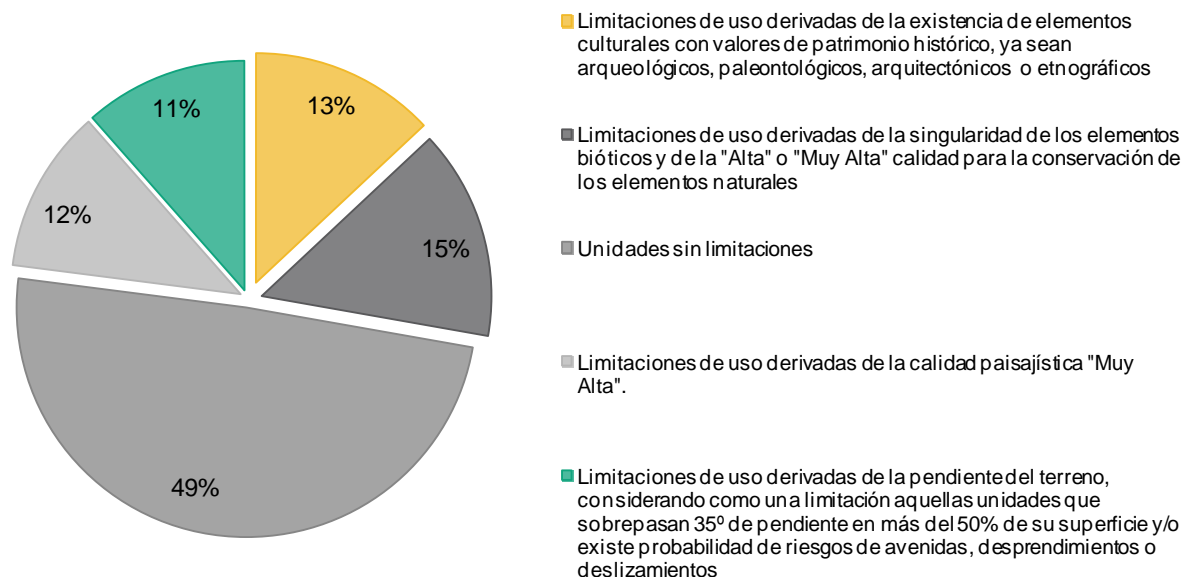
B3.2 Eje ambiental con presencia de vegetación de Saladares en zona de playa de arena

B3.3 Eje ambiental con valores culturales y presencia de vegetación de Saladares en zona de playa de cantos

B3.4 Eje ambiental con valores culturales y presencia de vegetación de Saladares y vegetación del cinturón halófilo costero en zona de playa de cantos

B3.5 Eje ambiental con presencia de vegetación de Saladares y matorral de sustitución en zona de playa de cantos

En cuanto a los resultados de las limitaciones de uso en comparación con el total de unidades ambientales del ámbito de estudio apreciamos que prácticamente la mitad de las unidades carecen de limitaciones de uso (49%), en cuanto a las unidades con limitaciones de uso los resultados porcentuales son bastante equitativos, tal y como se muestra en el siguiente gráfico:



Relación porcentual entre las limitaciones de usos y las unidades ambientales. Elaboración propia

### 1.3.3 Diagnóstico de potencialidades

Se entiende como tal diagnóstico, la evaluación o estimación de las unidades ambientales para acoger determinadas actividades, que repercutiendo de manera efectiva sobre el desarrollo económico del ámbito, no impliquen o tengan como resultado una modificación negativa del entorno. En otras palabras, la potencialidad se define como el conjunto de elementos positivos para la óptima utilización del territorio, en este caso, desde el punto de vista turístico.

#### Aspectos metodológicos

Las unidades ambientales del ámbito de actuación se han organizado, atendiendo al potencial que presentan, en estos cuatro grandes grupos:

**Unidades con potencial para la mejora de la accesibilidad y funcionalidad.** Son aquellas que constituyen unidades ambientales con una estructura capaz de resistir las actividades propias de los grandes ejes y áreas que articulan el espacio urbano-turístico (recepción, canalización y distribución de flujos).



**Unidades con potencial para la reconversión de usos y mejora de espacios libres públicos.** Son aquellas áreas destinadas a colmatar la trama urbana y aquellos espacios libres públicos que presenten deficiencias de habitabilidad que afecten de manera extrema al confort ambiental de los mismos.

**Unidades con potencial para el aprovechamiento de recursos territoriales infrautilizados.** Áreas con valores patrimoniales, naturales, de capacidad de acogida y/o de oportunidad de localización, que en la actualidad se encuentran en desuso y que su puesta en valor influiría positivamente en el desarrollo socio-económico del entorno.

**Unidades con potencial para la mejora de tratamiento estético y gestión de residuos de áreas comerciales.** El carácter urbano-turístico que posee el ámbito de estudio, hace que las distintas áreas comerciales existentes sean pieza clave en el funcionamiento socioeconómico de la zona, mostrándose como elementos imprescindibles de la oferta turística complementaria. Teniendo esto en cuenta, se identifica en estas áreas la potencialidad que poseen para ser correctamente tratadas, en cuanto a la gestión de los residuos que se generan en ellas y en cuanto a la estética que presentan sus elementos estructurales.

#### **Unidades con potencial para la mejora de la accesibilidad y funcionalidad**

Las unidades que se constituyen como vertebradoras de los flujos poblacionales que se generan en el ámbito de estudio, son las siguientes: las Avenidas del Castillo (unidad B1.15) y de la Virgen de la Peña (B1.13), las calles Telde (B1.9) y Pablo Picasso (B.1.12), el Paseo Peatonal de La Orquilla (B1.7) y la Autovía FV-2 (B1.8), las calles Alcalde Juan Ramón Soto Morales (B1.18) y Maestro Juan Cabrera Cabrera (B1.19) y las unidades relativas al paseo marítimo actual (B1.3, B1.2, B1.4).



*Avda. del Castillo en el tramo próximo al muelle, donde se aprecia un mal estado de conservación del firme*

En estas unidades o través de ellas se accede a los principales entes que conforman el funcionamiento del ámbito (turísticos, comerciales, residenciales, comunitarios y naturales), de manera que todos estos elementos del soporte funcional son susceptibles de mejorar sus conexiones, de homogeneizar los elementos del mobiliario urbano (papeleras, luminarias, elementos de sombra, zonas ajardinadas, etc.), de mejorar visualmente el espacio viario mediante la revitalización de zonas verdes y de ampliar la red de carril bici y de calles peatonales, con el fin de mejorar el funcionamiento y la calidad estética de todo el área de estudio.

De las unidades anteriormente mencionadas la que ha sufrido recientes remodelaciones que se consideran adecuadas es la calle Alcalde Juan Ramón Soto Morales (unidad B1.18), que podría servir de ejemplo para el resto de ejes de comunicación, y que aun así posee potencialidad para otras actuaciones que continúen mejorando su funcionalidad, sobre todo en actuaciones que favorezcan y que potencien el comercio.

Por otro lado se encuentran unidades que no conforman ejes de conectividad actualmente pero que poseen un elevado potencial para ello, destacando la unidad "B3.7 Eje ambiental en cauce de barranco en zona de elevada pendiente y obras que acentúan los riesgos", que se encuentra en obras y cuya finalización supondría la vertebración completa del eje litoral-montaña mediante una calle peatonal que descongestione el tráfico rodado y permita cumplir con uno de los objetivos principales de las áreas urbanas: la reducción de los problemas derivados del tráfico rodado y de la escasez de aparcamientos. La culminación de las obras en esta unidad además de potenciar la accesibilidad supondría la reducción de los riesgos agravados por dichas obras, mencionados en anteriores apartados.

En las unidades "A2.17 Espacio de uso comunitario en franja litoral con nivel de ajardinamiento bajo", "B3.2 Eje ambiental con presencia de vegetación de Saladares en zona de playa de arena" y "B3.3 Eje ambiental con valores culturales y presencia de vegetación de Saladares en zona de playa de cantos" el potencial sería de especial relevancia, puesto que supondría la continuidad del paseo marítimo. En las unidades B3.2 y B3.3 hay que tener en cuenta que las obras para ello ya se están llevando a cabo, aún con la consideración de que se trata de las zonas con mayores valores naturales y culturales. En base a esta continuación del paseo existe la posibilidad de crear un itinerario interpretativo de lugares con interés cultural y de biodiversidad, mediante el cual se potenciara la utilización de los recursos naturales e histórico-artísticos presentes casi de manera continua a lo largo de todo la línea de costa del ámbito de estudio.



*Falta de continuidad del paseo marítimo en la zona del muelle*

### **Unidades con potencial para la reconversión de usos y mejora de espacios libres públicos**

En relación a los espacios públicos existen varias unidades ambientales que albergan espacios libres públicos, donde la carencia de áreas estanciales, la baja homogeneidad de mobiliario y pavimentos, la presencia significativa de edificaciones con una mala calidad estética, la falta de mantenimiento de ajardinamientos, la presencia de residuos sólidos urbanos y la intensa degradación de algunos de sus elementos, hacen necesaria una actuación urgente sobre la mayoría de los espacios públicos existentes, con lo que se facilitaría la recualificación y la mejora de muchos de ellos. Estas unidades serían la A1.12, A1.22, A1.30, A1.23 y A2.17, B1.7 y B1.17.



*Espacio libre público con degradación del mobiliario urbano en la plaza de la calle Manuel Velázquez Cabrera (izquierda) y espacio libre con falta de mantenimiento de áreas ajardinadas entre la Autovía FV-2 y la Calle Maestro Juan Cabrera Cabrera (derecha)*

En relación a las unidades relativas al soporte edificado, determinadas edificaciones residenciales poseen una potencialidad para las mejoras estructurales, paisajísticas y económicas del ámbito de estudio, en base a ello se han establecido como potencial para la reconversión de usos todas aquellas unidades residenciales con tipologías en edificación aislada, debido a su alta calidad visual del paisaje, estas unidades serían: A1.16, A1.25, A1.28, A2.3, A1.32 y A1.38.

Otras unidades que poseen especial trascendencia debido a su dimensión, a su proximidad a las principales áreas receptoras y de canalización de flujos, así como al enorme potencial que poseen para acoger nuevos usos turísticos, comunitarios o terciarios son los solares (A1.41), que actualmente manifiestan la presencia de residuos sólidos urbanos, vallados inadecuados y otros impactos relativos a los espacios no ocupados. La activación de un vacío urbano es siempre una oportunidad para la ciudad turística, por lo que se hace necesaria una intervención que reconvierta los usos actuales y/o reduzcan el impacto que generan estas parcelas sobre la calidad estética del ámbito. Otras unidades con igual potencial y con similar problemática son las unidades A1.30, A2.10, B2.1, B2.3 y B2.5.

En este momento, la carencia de espacios estanciales, la baja homogeneidad de mobiliario y pavimentos, la presencia significativa de edificaciones con una mala calidad estética, la falta de mantenimientos de ajardinamientos, la presencia de vertidos y la intensa degradación de algunos de sus elementos, hacen necesaria una actuación urgente sobre la mayoría de los espacios públicos existentes, con lo que se facilitarían la recualificación y la mejora de muchos de éstos.

### **Unidades con potencial para el aprovechamiento de recursos territoriales infrautilizados**

Las unidades del litoral se muestran como las unidades ambientales con mayores recursos viables para la oferta de actividades complementarias para el sector turístico. En relación a ello las unidades ambientales relativas a determinados elementos culturales y los ejes ambientales con dominio de elementos naturales, presentan una notable relevancia en función de la riqueza natural y cultural que albergan, las cuales aportan a Caleta de Fuste un atractivo cuya mayor potenciación supondría multitud de beneficios para todo el ámbito. En relación a esta premisa las unidades que cuentan con esta potencialidad serían aquellas que albergan elementos culturales y naturales de relevancia, encontrándose de manera conjunta en muchas unidades, tal y como sucede en la costa entre la Playa del Castillo y La Punta de La Hondura, al final del ámbito de estudio, estas serían las unidades B3.1, B3.2, B3.3, B3.4 y B3.5, que poseen una alta o muy alta calidad para la conservación y una elevada problemática ambiental.

Otras unidades como la B2.2 y B2.5 poseen potencial para estos aprovechamientos porque cuentan con un elemento del patrimonio militar y del patrimonio arqueológico respectivamente, además de

calidades visuales moderada y baja y una problemática ambiental moderada; del mismo modo sucede con la unidad A2.8, donde se encuentran los BIC de la Torre de San Buenaventura y donde la problemática ambiental es claramente visible, haciendo imprescindible actuaciones y actividades encaminadas a la preservación y difusión de dos de los principales BIC de la isla de Fuerteventura. Otras unidades en las que destacan elementos pictóricos relevantes, son las unidades A2.7 y B1.8, que aun careciendo de elementos del patrimonio cultural oficial, poseen otros que merecen igual consideración.

Otras unidades con valores naturales (áreas de interés faunístico y/o florístico y áreas de interés geológico y geomorfológico) unido a una elevada problemática derivada principalmente de los residuos sólidos urbanos y los vertidos tierra-mar; además de su atractivo turístico, pone de manifiesto una relativa necesidad de determinadas actuaciones en las unidades B3.6, B4.1, B4.2 y B4.3, encaminadas a seguir potenciando la actividad turística.

Las unidades del paseo marítimo y las escolleras de la zona de las Marismas se muestran como unidades ambientales de usos comunitarios y terciarios con edificaciones singulares y por tanto, con recursos viables para la oferta de actividades complementarias para el sector turístico, se trata por tanto de las unidades B1.2, B1.3, B1.4 y B1.5.

Los espacios de uso terciario y comunitario que se encuentran repartidos a través del ámbito de estudio, de manera que en la franja litoral se corresponde con las unidades A2.9, A2.13, A2.14, en la zona de la Avda. del Castillo con las unidades A1.20, A1.12, A1.11, A1.22, en la calle Juan Ramón Soto Morales y su entorno (unidades A1.3, A1.11, A1.42, A1.12), en la zona del Centro Comercial Monte Castillo (unidades A1.11, A1.22, A1.23, A1.24, A1.39) y en la zona de La Guirra y el Campo de Golf en las unidades A1.12, A2.14, A1.20 y A1.24. Muchas de estas unidades han quedado obsoletas o carecen de la tipología y el tratamiento de conservación adecuado, por lo tanto es necesario generar medidas que permitan revitalizar y revalorizar estos espacios y otros de similares características, facilitando el acceso a los mismos, renovando las instalaciones y mejorando la calidad estética, tanto para el aprovechamiento actual como, fundamentalmente, en previsión de una futura demanda por el aumento de la actividad turística en el entorno.

En base a la premisa anterior encontramos que las unidades relativas a solares (A1.41) que se encuentran distribuidas por todo el ámbito de estudio podrían servir, entre otras cosas, para aumentar los usos comunitarios y terciarios necesarios para una diversificación de la oferta turística complementaria y otros usos turísticos. Estas unidades presentan una considerable problemática que requieren de actuaciones encaminadas a mitigar este hecho, sobre todo al tratarse de un ámbito turístico.



### Unidades con potencial para la mejora de tratamiento estético y gestión de residuos de áreas comerciales

Diversas unidades ambientales del ámbito de estudio, albergan en su interior zonas comerciales de distintas tipologías. Algunas de estas áreas, presentan en la actualidad un estado de conservación y un tratamiento de fachadas inadecuado, lo cual aporta un valor negativo que va en detrimento de la calidad del paisaje de la zona, entre los que destaca el centro comercial en estado de abandono en la calle Franchy Roca (A1.3).

Además se detecta en ellas la potencialidad para ofrecer un mejor servicio al turista, mediante la renovación o adecuación del tratamiento estético general, favoreciendo así, tanto la calidad visual de las propias áreas comerciales, como sinérgicamente las de su entorno, por tanto el resto de unidades con dicha potencialidad serían A1.7, A1.11, A1.20, A1.24, A1.39, A2.9, A2.12 y A2.14.



*Centro comercial en estado de abandono en la calle Franchy Roca (izquierda) y centro comercial en mal estado de conservación en la calle Juan Ramón Soto Morales (derecha)*

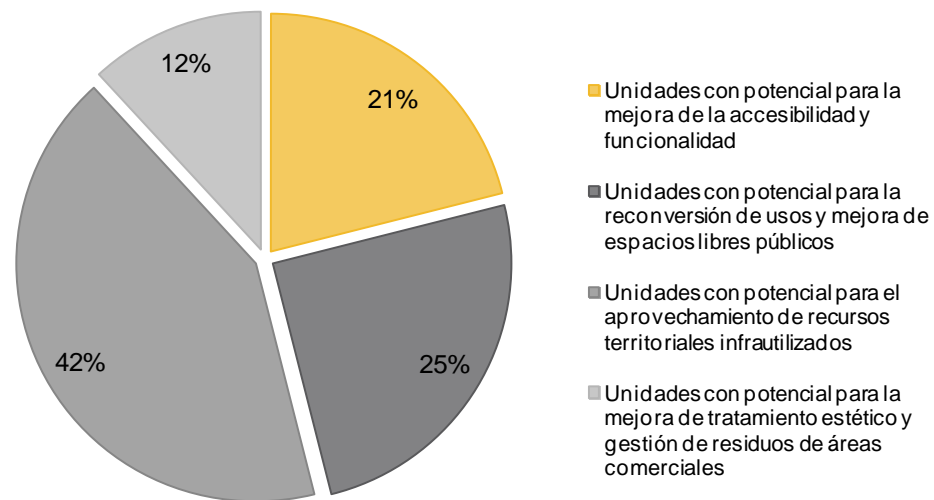
Suelen localizarse en estas zonas comerciales, lugares concretos destinados a albergar los distintos contenedores de residuos según sus tipologías. Dicha localización suele producir una concentración excesiva de residuos, generando a su vez la presencia de malos olores en su entorno, lo cual, es un aspecto muy negativo para el usuario de la zona comercial.

La solución, y consecuentemente la potencialidad que se detecta, pasa por la correcta ubicación de estos lugares destinados a la acumulación de residuos en zonas aisladas de los propios centros comerciales, evitando así que el usuario pueda transitar por ellas o por sus inmediaciones.

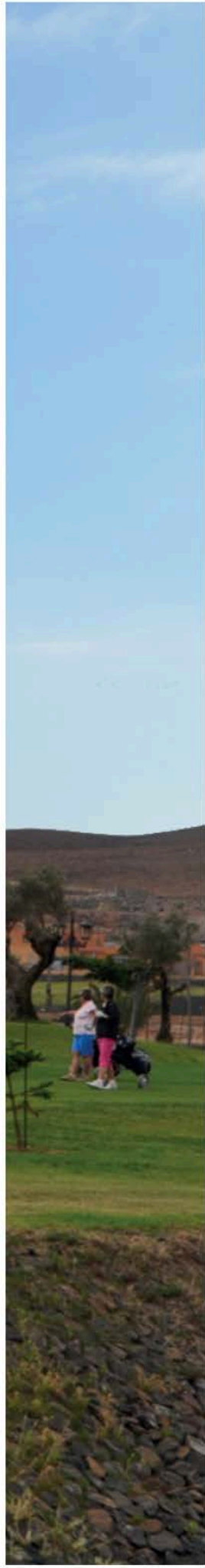


Grosso modo, con actuaciones de mejora estética de las edificaciones y de reubicación de lugares destinados a la acumulación de residuos en estas áreas comerciales, se puede conseguir un incremento notable de la calidad del servicio de oferta complementaria que ofrece el ámbito de actuación.

En relación al diagnóstico de potencialidades, en el ámbito de estudio los resultados porcentuales según el tipo de potencialidad que presentan las unidades son los siguientes:



Diagnóstico socioeconómico



## 2. DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO

### 2.1 Diagnóstico poblacional: Carga poblacional a efectos de los análisis de movilidad

El estudio del crecimiento poblacional, se analiza desde una perspectiva geo demográfica, a través del estudio de las interrelaciones existentes entre un conjunto de individuos y el territorio que habitan.

La carga poblacional permite acercarse a la carga demográfica “real” de los territorios con un nivel de desagregación municipal. La carga de población da la posibilidad de comparar la información de diferentes territorios, independientemente de que su ubicación sea litoral o interior o que su actividad principal sea turística, industrial o agrícola. Este dato no sólo ofrece la potencial capacidad demográfica de un territorio sino que informa de la población real en un momento dado, dato imprescindible a la hora de determinar, regular y dimensionar el número de instalaciones y servicios que se prestan no sólo a los ciudadanos “residentes” sino también a todas aquellas personas que por diferentes motivos (vacaciones, trabajo, estudios, etc.) permanezcan en un territorio de manera temporal sin residir permanentemente en él. Además, al haber sido calculado tomando como materia prima datos oficiales de publicación periódica, permite hacer proyecciones.

Para la estimación de la proyección demográfica futura del municipio, se han de tener en cuenta los siguientes aspectos conceptuales:

- Carga poblacional. La carga poblacional se refiere al conjunto de personas que, potencialmente, son usuarias de los servicios locales, así como destinatarias de las regulaciones del planeamiento propuesto. Esta carga poblacional se compone a su vez de:
- Población de derecho (o residente): se corresponde con la población con residencia permanente en el municipio.
- Población equivalente (o flotante o no residente): se corresponde con la población que, no teniendo la residencia, es usuaria de los servicios locales de manera continuada<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Hasta el año 2001, el Censo Demográfico del INE incluía los datos de población de derecho (la residente, con independencia de si en el momento censal se encontraba presente o ausente) y de población de hecho (los residentes presentes y transeúntes). A partir del Censo del año 2001, el INE sustituyó el concepto de “población de hecho”; por un nuevo concepto de “población vinculada” con el fin de subsanar errores e interpretaciones equívocas que el término de población de hecho producía.

- Proyección demográfica. Se corresponde con la estimación de la evolución futura de una población local, siempre a partir de criterios metodológicos y análisis geo demográficos previos. Esta proyección se realiza para la estimación futura de la carga poblacional.

Los análisis geo demográficos están dirigidos a la estimación de estos componentes de la carga poblacional local. En este caso, para su cálculo, se parte de las siguientes hipótesis:

- Para la estimación de la población de derecho, se utilizan previsiones del comportamiento futuro de la población según previsiones de comportamiento de natalidad, mortalidad y migraciones según el ISTAC.
- Para la estimación de la población equivalente o no residente, se utilizarán los datos relativos a la “población vinculada”. La “población vinculada”, tiene como objetivo estimar la población que aun no residiendo, también utiliza un determinado territorio y se define como el conjunto de personas censales, que no teniendo residencia habitual en el municipio, tienen algún tipo de vinculación habitual, ya sea porque trabajan, estudian o tienen una segunda vivienda en el territorio de referencia y que utilizan con cierta frecuencia<sup>2</sup>.

De este modo, a partir de los datos de la población residente y de la población equivalente o no residente, se puede hallar la CARGA POBLACIONAL que, de manera efectiva, soporta el municipio de Antigua.

Para poder operar con ambas poblaciones, en primer lugar, hay que hacer comparables ambas magnitudes, ya que la primera se refiere a aquellas cuya vinculación es permanente (365 días al año) y la segunda se refiere a los individuos que no tienen permanencia habitual en el municipio (menos de 365 días). Para ello, se hace necesario realizar una transformación de la “población vinculada” en “población equivalente”, dato que sumado a la población residente permite obtener la carga poblacional real del municipio; la cual sirve de referencia para conocer las demandas de suelo y de servicios.

En resumen, para el cálculo de la carga poblacional del municipio de Antigua y la proyección demográfica se requieren datos relativos a la población de derecho, la población vinculada y la población equivalente.

---

<sup>2</sup> Definiciones Censales Básicas. INE 2001

## 2.1.1 Población de derecho o residente

### Padrón municipal

Como se ha indicado, el concepto de población de derecho o residente se equipara a los datos correspondientes al Padrón Municipal.

	Población de derecho	Variación anual
2000	4.821	
2001	5.722	18,7%
2002	6.543	14,3%
2003	6.587	0,7%
2004	6.853	4,0%
2005	7.578	10,6%
2006	8.206	8,3%
2007	9.204	12,2%
2008	9.715	5,6%
2009	10.371	6,8%
2010	10.458	0,8%
2011	10.600	1,4%
2012	11.172	5,4%

### Proyección demográfica de la población residente

La proyección de la población de derecho se realiza a partir de las estimaciones que realiza el ISTAC. Así se obtienen la siguiente proyección municipal, para el periodo de referencia 2013-2019.

	Población de derecho	Variación Anual
2011	10.600	
2012	11.172	2,5%
2013	11.441	2,4%
2014	11.711	2,4%
2015	11.987	2,4%
2016	12.268	2,3%
2017	12.555	2,3%
2018	12.849	2,3%
2019	13.145	2,3%

### 2.1.2 Población no residente

Para la estimación de la población no residente del municipio, se utilizan los conceptos anteriormente indicados de población equivalente y población turista.

#### Población Equivalente

La población equivalente se corresponde con el número de personas de la población vinculada que, por las características de su vinculación al municipio, equivalen a personas residentes de manera permanente en el municipio. Este indicador supone una transformación de la población vinculada en población residente permanente.

De esta forma, las distintas opciones de vinculación con el municipio determinan unos niveles de permanencia diferentes, que han de ser tenidos en cuenta para la estimación de la población equivalente total.

Partiendo de la clasificación de la población vinculada que realiza el INE, se incluyen dentro de la población vinculada los siguientes grupos:

- Población que no reside pero que estudia en el municipio
- Población que no reside pero trabaja en el municipio
- Población que no reside, pero tiene una segunda residencia en uso

Para el último año publicado, los grupos sociodemográficos que integran la población vinculada no turística se corresponde con las poblaciones que se indican en el cuadro adjunto, según el Censo de Población y Vivienda del año 2001:

Población vinculada NO TURÍSTICA. Antigua 2001	
Personas que TRABAJAN pero que no residen	997
Personas que ESTUDIAN pero que no residen	36
Personas con SEGUNDA RESIDENCIA	484
Total	1.517

A partir de estas definiciones de los grupos sociodemográficos que integran la población vinculada, se pueden establecer las equivalencias que se indican a continuación:



- La población que trabaja y que no es residente: tendría una permanencia anual en el municipio del 65,48% del año, referida a un período de 11 meses de trabajo al año, descontando el mes de vacaciones laborales.
- La población que estudia y que no es residente: tendría una permanencia en el municipio del 53,58% del año, referida a un período de permanencia de 9 meses, descontando los 3 meses de vacaciones educativas.
- La población que tiene segunda residencia en el municipio: tendría una permanencia anual del 27,63% del año, correspondientes a diversos conceptos, como son un período de 2 meses al año de vacaciones, verano y otros periodos, un promedio de 2 fines de semana al mes, durante los meses restantes, además de algunos días al año de estancia en el municipio por diversos motivos<sup>3</sup>.

Equivalencias de la población vinculada (días)		
CONCEPTO	Días al año	Permanencia anual (% 365 días)
Población que TRABAJA pero no reside		
11 meses (47,8 semanas), 5 días a la semana	239	<b>65,48%</b>
Población que ESTUDIA pero no reside		
9 meses (39,11 semanas), 5 días a la semana	195,54	<b>53,57%</b>
SEGUNDA RESIDENCIA pero que no reside		
2 meses al año (verano, vacaciones)	60,85	16,67%
2 fines de semana al mes, 10 meses al año	40	10,96%
Subtotal	100,85	<b>27,63%</b>

La aplicación de estas proporciones de permanencia anual permite establecer la proporción entre la población equivalente y la población vinculada, a partir de las equivalencias de los distintos grupos sociodemográficos que las integran, según se indica en el cuadro siguiente:

---

<sup>3</sup> Bajo el concepto de “Población que tiene segunda residencia” se integran los efectos de incremento poblacional que generarían diversos proyectos de infraestructuras públicas y mejoras de los espacios públicos que están previstos o en construcción en la actualidad. Estas inversiones actúan como un atractivo para personas no residentes en el municipio pero que desean disfrutar cierta parte del año en el mismo. A éstos, se añaden los efectos positivos sobre la actividad económica local, con similares repercusiones poblacionales.

	Total	Porque trabaja allí	Porque estudia allí	Porque tiene una segunda vivienda allí
<b>Población Vinculada año 2001 (INE) no turista</b>	<b>1.517</b>	997	36	484
<b>Permanencia Anual</b>		65,48%	53,58%	27,63%
<b>Población Equivalente</b>	<b>806</b>	653	19	134
<b>(Población Equivalente / Población Vinculada no turista) en %</b>	<b>53,12%</b>			

En conclusión, se obtiene que la población equivalente supone un promedio del **53,12%** de la población vinculada no residente. De manera complementaria, si se aplica sobre la proporción entre la población vinculada y la población residente según el Censo para el año 2001 (5.519 habitantes residentes), se estima igualmente que la proporción entre la población vinculada y la población residente (o población de derecho) es del **27,49%**.

### Población turista

El aspecto más importante a tener en cuenta a la hora de hacer el estudio demográfico para un municipio principalmente turístico como es Antigua es la cantidad de turistas que hay en el municipio diariamente.

El cálculo de la población turística se ha obtenido por medio de los datos del número total de plazas de alojamiento existentes en el municipio y con el grado de ocupación de los establecimientos turísticos, para así poder hacer una aproximación del número de visitantes que conviven en la zona.

Plazas ofertadas		
	Hoteleras	Extrahoteleras
2009	5.454	6.565
2010	5.587	6.367
2011	5.587	6.367
2012	5.587	6.340

Índice ocupación por plaza		
	Hoteleras	Extrahoteleras
2009	52,28%	24,59%
2010	59,07%	36,08%
2011	71,96%	38,18%
2012	73,41%	34,18%

Población turística			
	Hoteleras	Extrahoteleras	Total
2009	2.851	1.614	4.466
2010	3.300	2.297	5.597
2011	4.020	2.431	6.451
2012	4.101	2.167	6.268

Sin embargo, para obtener un dato más aproximado de las infraestructuras necesarias en el municipio, hay que tener en cuenta que éstas deben estar preparadas para afrontar un 100% de ocupación de los establecimientos turísticos, por lo que la población turista sería igual al número de plazas existentes.

En el presente documento, se tendrá en cuenta los datos de población turista media que existe en Antigua, ya que no dará una mayor información sobre el número de personas media que transitan por el ámbito.

### 2.1.3 Carga poblacional

A partir de los datos obtenidos sobre las características de la población vinculada y la población equivalente de Antigua en los últimos años, se puede estimar la carga poblacional que puede soportar el municipio.

- Población vinculada no residente = 27,49% de la población de derecho

	Población de derecho	Población vinculada no residente
2000	4.821	1.181
2001	5.722	1.401
2002	6.543	1.602
2003	6.587	1.613
2004	6.853	1.678
2005	7.578	1.856
2006	8.206	2.010
2007	9.204	2.254
2008	9.715	2.379
2009	10.371	2.540
2010	10.458	2.561
2011	10.600	2.596
2012	11.172	2.736

- Población equivalente no turística = 53,12% de la población vinculada no residente

	Población de derecho	Población vinculada no residente	Población equivalente no turística
2000	4.821	1.181	627
2001	5.722	1.401	744
2002	6.543	1.602	851
2003	6.587	1.613	857
2004	6.853	1.678	892
2005	7.578	1.856	986
2006	8.206	2.010	1.068
2007	9.204	2.254	1.197
2008	9.715	2.379	1.264
2009	10.371	2.540	1.349
2010	10.458	2.561	1.360
2011	10.600	2.596	1.379
2012	11.172	2.736	1.453

- Población turística (sólo se disponen de datos de los años 2009, 2010, 2011 y 2012)

	Población turística
2009	4.466
2010	5.597
2011	6.451
2012	6.268

- Población equivalente = Población turística + Población equivalente no turística

	Población de derecho	Población vinculada no residente	Población equivalente no turística	Población turística	Población equivalente
2009	10.371	2.540	1.349	4.466	5.815
2010	10.458	2.561	1.360	5.597	6.958
2011	10.600	2.596	1.379	6.451	7.830
2012	11.172	2.736	1.453	6.268	7.722

- Carga poblacional = Población de derecho + Población equivalente

	Población de derecho	Población vinculada no residente	Población equivalente no turística	Población turística	Población equivalente	Carga poblacional
2009	10.371	2.540	1.349	4.466	5.815	16.186
2010	10.458	2.561	1.360	5.597	6.958	17.416
2011	10.600	2.596	1.379	6.451	7.830	18.430
2012	11.172	2.736	1.453	6.268	7.722	18.894

Por lo tanto, la Carga Poblacional que soporta el municipio de Antigua en el año 2012 es de 18.894 habitantes, que es un 69,12% más que la población que está censada en el municipio.

## 2.2 Aspectos generales de Antigua, Caleta de Fuste

Se parte del supuesto que el turismo en los destinos funciona como un sistema o como una totalidad organizada compuesta de diferentes elementos (oferta, demanda, sistema de gobierno, etc.). Cuando el funcionamiento del sistema no está acorde con las expectativas de la demanda y de la comunidad receptora, entonces es necesario hacer planificación. El siguiente supuesto parte de la idea de que la planificación local del turismo es imprescindible para lograr los objetivos de desarrollo de los destinos y mejorar la calidad de vida de la gente que vive allí, a través de un proceso de dinamización e inversión pública y privada en la actividad. En otras palabras, el destino (oferta) tiene que organizarse de acuerdo a los intereses y expectativas de la demanda para que el sistema turístico “funcione” armónicamente.

### 2.2.1 Problemática

Caleta de Fuste cuenta con una zona comercial degradada y no acorde con las exigencias actuales de los turistas. Algunos de los factores que han influido a esta degradación son, la progresiva residencialización de la zona, por lo que la oferta tiende a orientarse a la población residente y no a la turística, o la falta de una imagen común del núcleo turístico que identifique el destino.

La escasa variedad de oferta complementaria adecuada al turista provoca que éstos no tengan incentivos para salir de los complejos en los que están alojados. Debido a esto, existe un aumento de la demanda del “todo incluido”.

### 2.2.2 Potencialidades

Los elementos atractores de la zona necesitan ser potenciados con una estrategia específica para cada una de ellas que realmente cumpla el objetivo de dinamización.

1. **Zona comercial:** Peatonalización, ampliación de aceras y creación de carril bici e identificación de aparcamientos para promover el comercio local.
2. **Las Playas:** Implantación de mobiliario urbano adecuado, homogéneo y atractivo. Creación de señalética y carteles informativos acorde con la imagen de la zona que ayuden a orientar y situar al turista, así como la dotación de servicios en las mismas.
3. **Oferta gastronómica:** Creación de rutas temáticas y/o de degustación.
4. **Cercanía al aeropuerto:** Consolidación como base de pasajeros de tránsito y potenciación como punto céntrico de la isla.
5. **Los campos de golf:** Potenciar la práctica de este deporte con la creación de tiendas especializadas y con la creación de minigolf y escuelas de golf para la captación de futuros clientes.
6. **Puerto deportivo:** Promover rutas para avistar delfines y el cementerio de barcos, así como las diferentes ofertas de actividades deportivas náuticas.

Para llevar a cabo las diferentes actuaciones es fundamental la cooperación empresarial. Esta puede ser definida como un conjunto de acuerdos entre empresas para compartir recursos, capacidades o actividades con el propósito del mutuo aprendizaje y la mejora de la posición competitiva.

Los motivos para una cooperación empresarial pueden ser:

- Reducir riesgos y costes económicos,
- Aprovechar la complementariedad de los recursos, habilidades o experiencias de las empresas asociadas.

Entre las ventajas que se obtienen, incrementan las capacidades y competencias de los asociados, sin necesidad de incorporar o desarrollar nuevos recursos y/o habilidades.

Por otra parte, uno de los principales inconvenientes es la pérdida de autonomía en las estrategias empresariales.

Pueden existir diferentes tipologías de cooperación empresarial:



- **Cooperación tecnológica:** a través de este acuerdo de cooperación, se pretende obtener una tecnología ya sea de proceso o de producto.
- **Cooperación en el aprovisionamiento:** el aprovisionamiento es un factor fundamental para la competitividad de la empresa, obtener el suministro en condiciones óptimas de calidad, tiempo y coste supone una importante ventaja para la empresa frente a sus competidoras. La decisión estratégica de alcanzar un acuerdo de cooperación en este ámbito con los proveedores supone un importante avance para el logro de la mejora de la competitividad.
- **Cooperación en la producción:** debido a la falta de capacidad productiva instalada, rigideces en los propios sistemas productivos o a la especialización, cada vez es más frecuente que las empresas subcontraten parte de su producción.
- **Cooperación en el marketing:** crear una imagen de marca, un nombre comercial,... es costoso y difícil, por tanto, en muchos casos esto es sólo accesible a las grandes empresas o a empresas muy especializadas. En este sentido, la cooperación entre pequeños productores puede facilitar el crear una imagen de marca, una mayor presencia en el exterior o ayudar a destacar el origen regional de un determinado producto.
- **Cooperación para la comercialización:** muchas veces la introducción de productos en nuevos mercados supone un grado importante de dificultad para las pequeñas empresas, que tendrían que dedicar a ello grandes recursos no disponibles. En este sentido, la cooperación entre varias empresas puede suponer una suma de recursos e intereses que permitan la comercialización en otros mercados o abrir nuevos canales de venta. En otros casos, a través de la cooperación, se plantea simplemente el intercambio de productos entre empresas que, teniendo distintas ubicaciones geográficas, se comprometen a la comercialización en sus respectivos mercados.
- **Cooperación en el servicio post-venta:** Este tipo de acuerdos se deben bien a la lejanía entre el fabricante y el cliente, por lo intensivo de la mano de obra que requiere el servicio y los altos costes de desplazamiento o por el coste que supone crear una red propia de atención al cliente. En estos casos, a través de la cooperación se solventan estas carencias y se mantiene la eficiencia en el servicio al cliente.

Se hace necesario, avanzar en la creación de un modelo nuevo y dinámico de flujos de cooperación entre los diferentes agentes públicos y privados implicados en la renovación y modernización.

Conceptos:

- Diferenciación
- Innovación
- Calidad
- Rentabilidad
- Energías Renovables
- Gestión de Residuos
- Consenso entre los diferentes agentes
- Coordinación y racionalización de los recursos

Tareas a desarrollar por los agentes en Cooperación:

- Aumento de la calidad de los servicios turísticos del destino
- Aumento, diversificación y mejora de la oferta complementaria
- Mejora del medio urbano y natural
- Ampliación y mejora de los espacios de uso público
- Puesta en valor de recursos turísticos
- Creación de nuevos productos
- Sensibilización e implicación en una cultura de la calidad.

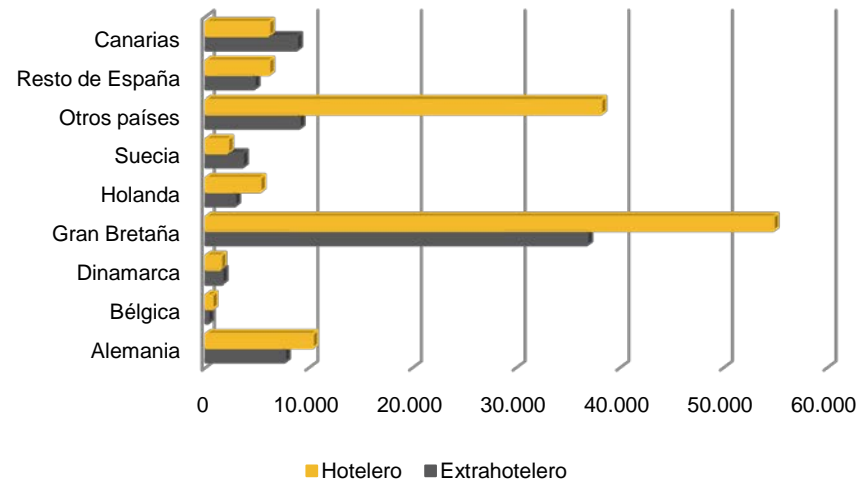
### 2.2.3 Tipología de los turistas

Los datos que se muestran a continuación representan algunas de las características del perfil del turista en Caleta de Fuste. El objetivo es determinar el tipo de turista para poder elaborar estrategias de actuación acorde con las demanda del destino.

La fuente de los datos es el Instituto Canario de Estadística (ISTAC).

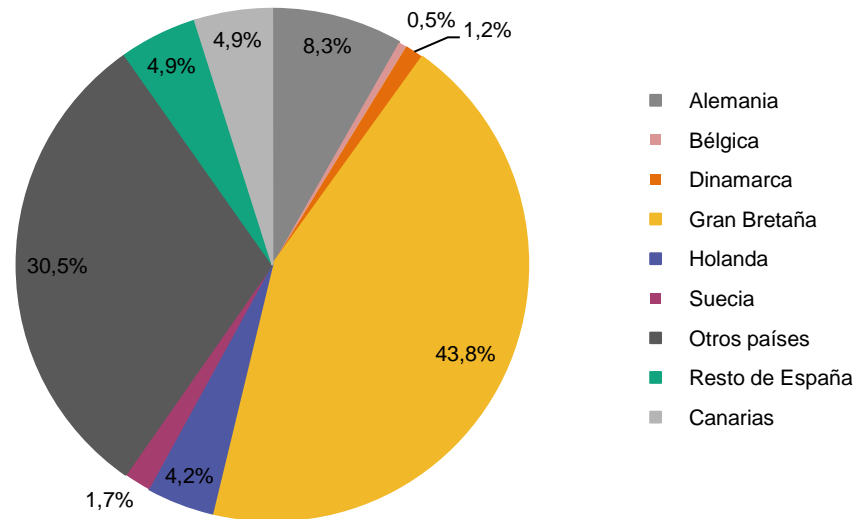
## Pernoctaciones

Pernoctaciones según nacionalidad. Año 2012

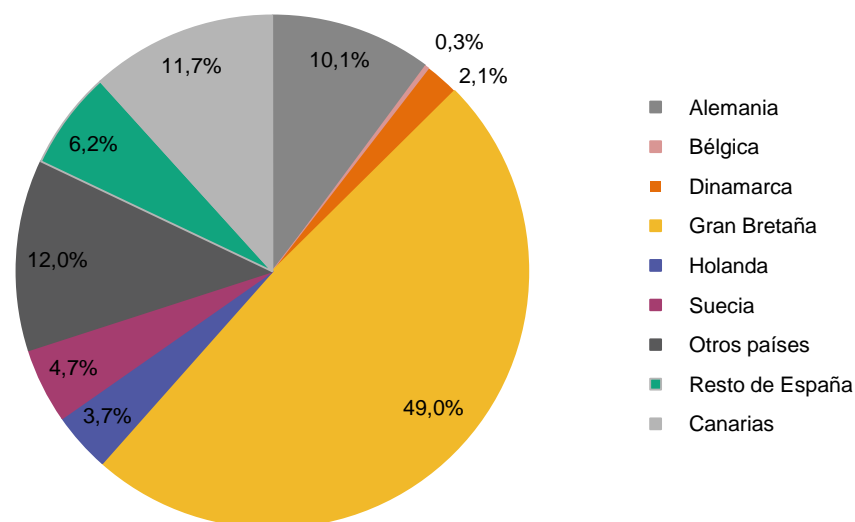


En establecimientos hoteleros de Caleta de Fuste, el 43,8% de las pernoctaciones son de turistas británicos, y en los extrahoteleros este porcentaje se incrementa hasta el 49,0%. El resto de las nacionalidades se distribuyen tal y como se muestran en los gráficos siguientes:

Pernoctaciones hoteleras. Año 2012

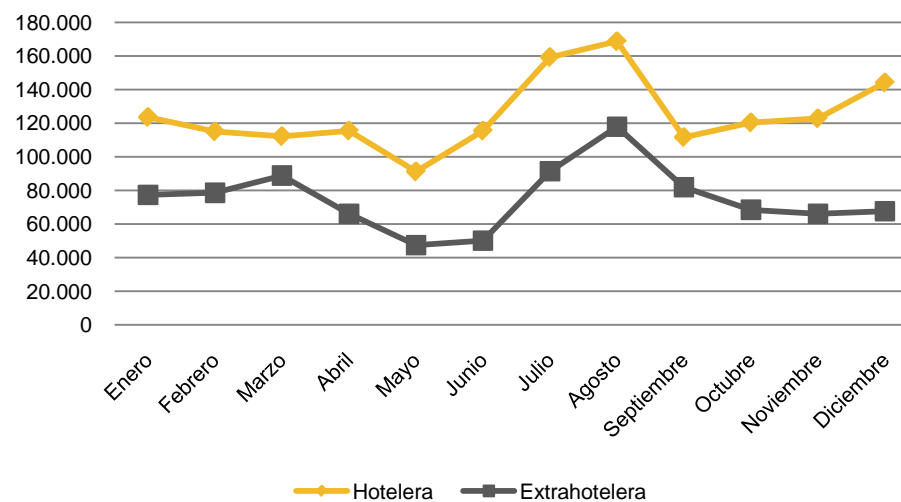


Pernoctaciones extrahoteleras. Año 2012



Analizando el año 2012 en la zona de estudio, se observa que los meses con mayor número de pernoctaciones son los de julio y agosto, provocado principalmente por la llegada de turistas nacionales, que eligen Canarias como destino turístico para sus vacaciones de verano. Por otro lado, los meses de abril a julio son los que presentan un menor número de pernoctaciones, coincidiendo con el final de la temporada alta del archipiélago.

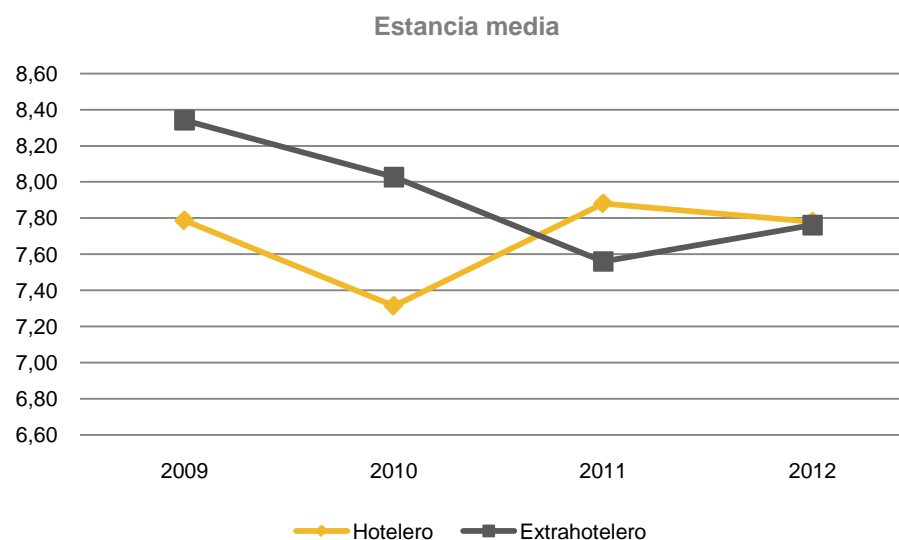
Pernoctaciones. Año 2012



### Estancia Media

Esta variable es una aproximación al número de días que, por término medio, los viajeros permanecen en los establecimientos y se calcula como cociente entre las pernoctaciones y el número de viajeros.

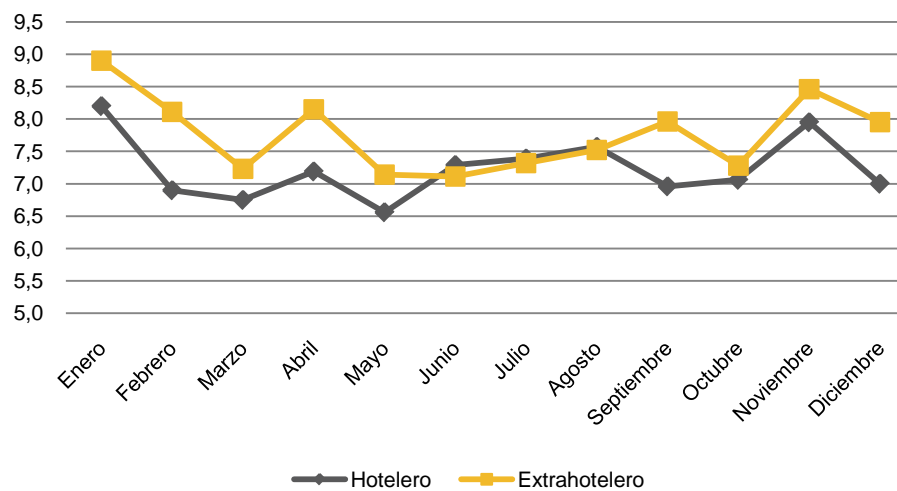
Durante los últimos cuatro años, la estancia media de los turistas en Caleta de Fuste ha sido de siete días y medio. En los establecimientos hoteleros la media de estos años ha sido de siete días, mientras que para los establecimientos extrahoteleros fue de casi ocho días.



En el gráfico anterior se observa como la tendencia a alojarse en establecimientos extrahoteleros es decreciente, mientras que la del hotelero es ascendente. Esto es debido a que los turistas son cada vez más exigentes y prefieren alojarse en establecimientos con mayor calidad.

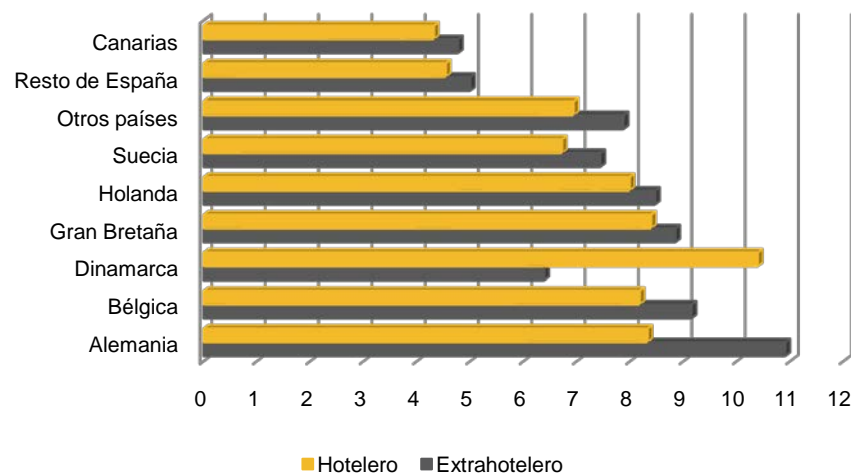
Tal y como muestra el gráfico siguiente, los meses preferido por los turistas para alojarse un mayor número de noche son los meses de invierno.

Estancia media. Año 2012



Según nacionalidades, los que más alargan sus estancias en establecimientos hoteleros son los daneses, y los que menos, los canarios. Mientras que son los alemanes y los belgas los que se alojan durante más tiempo en los establecimientos extrahoteleros.

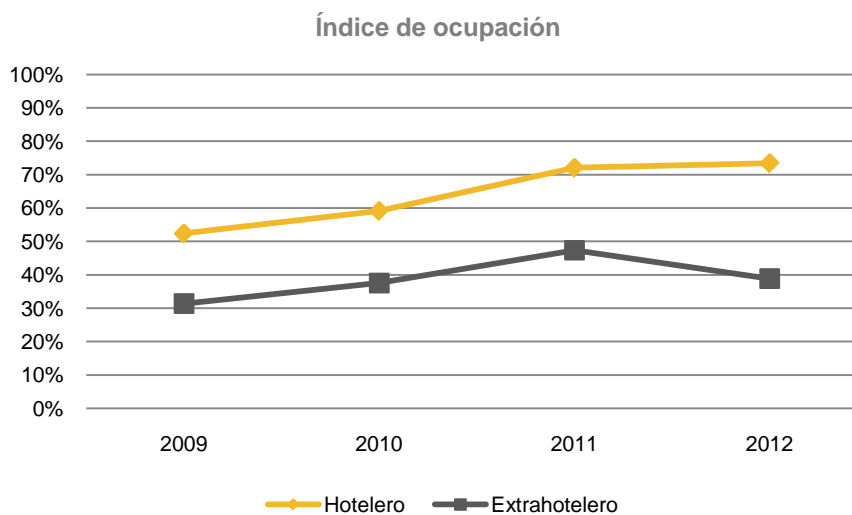
Estancia media. Año 2012



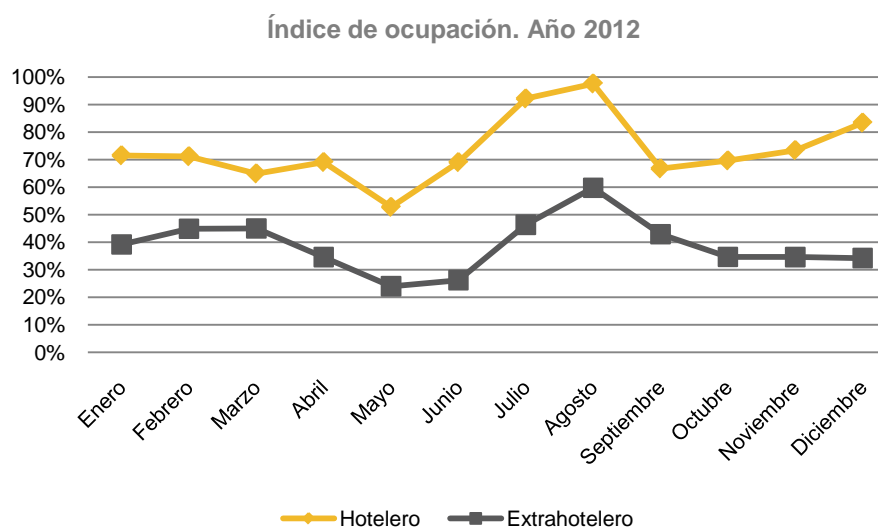


### Índice de ocupación

Como muestran los siguientes datos, la ocupación hotelera y extrahotelera ha aumentado en los últimos años, siendo mayor en los establecimientos hoteleros.



Al igual que ocurría con las pernoctaciones, los meses de verano son los que presenta mayor grado de ocupación.

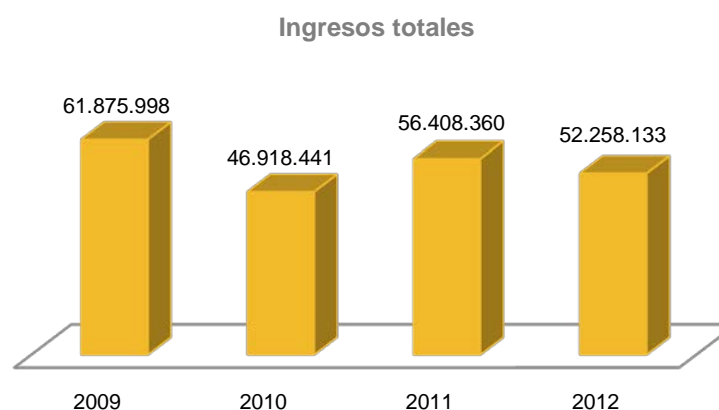


## 2.2.4 Ingresos y rentabilidad (ADR y RevPAR)

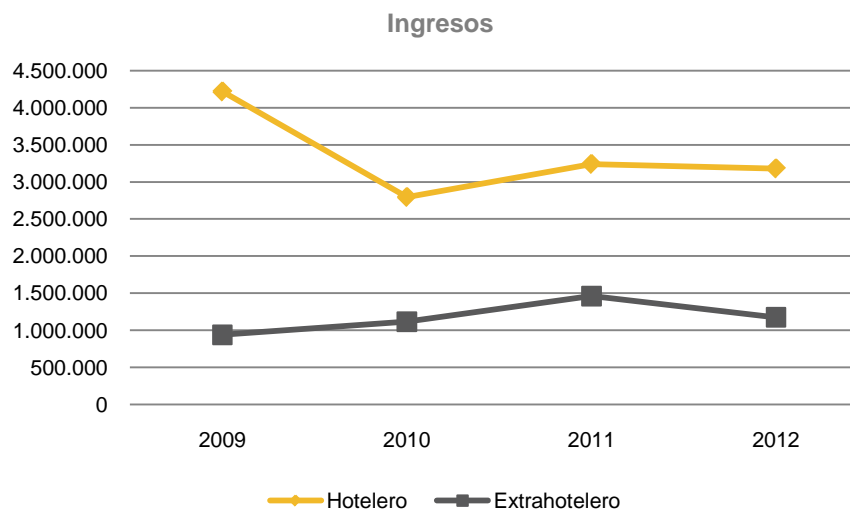
En este apartado se analizan los ingresos y rentabilidades de los complejos turísticos de la zona.

### Ingresos

En el año 2012, Caleta de Fuste obtuvo unos ingresos de 52.258.133€ provenientes de establecimientos turísticos, lo que supone un 15,5% menos que en el año 2009.

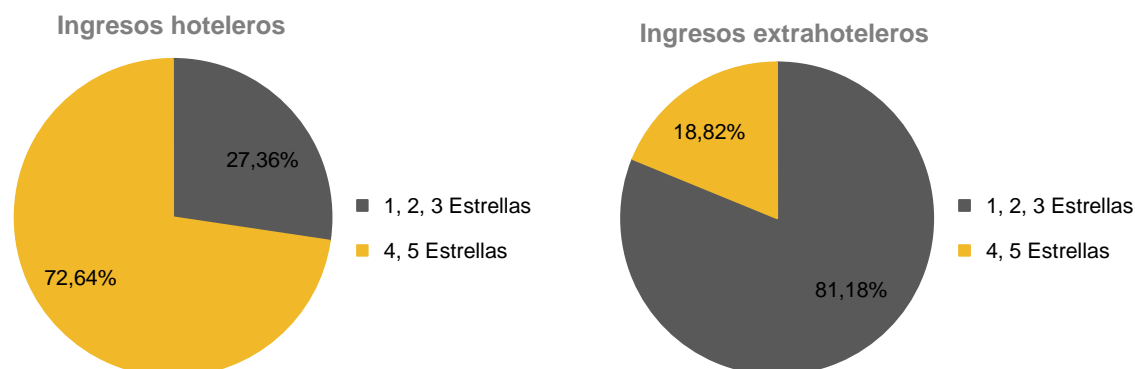


La siguiente gráfica muestra la evolución de los ingresos medios mensuales según el tipo de alojamiento:



En 2012, el 72,99% de los ingresos provinieron de los establecimientos hoteleros, y el 26,01% de los extrahoteleros (en el año 2009 la distribución llegó a ser del 81,72% frente al 18,22%).

De los ingresos hoteleros, el 72,64% son de establecimientos de 4 y 5 estrellas, mientras que la mayor parte de los ingresos extrahoteleros son de los complejos de baja categoría.



Para poder hacer una comparativa entre los ingresos hoteleros y los extrahoteleros, primero hay que homogeneizar la muestra dividiendo el ingreso medio mensual entre el número medio de establecimientos abiertos:

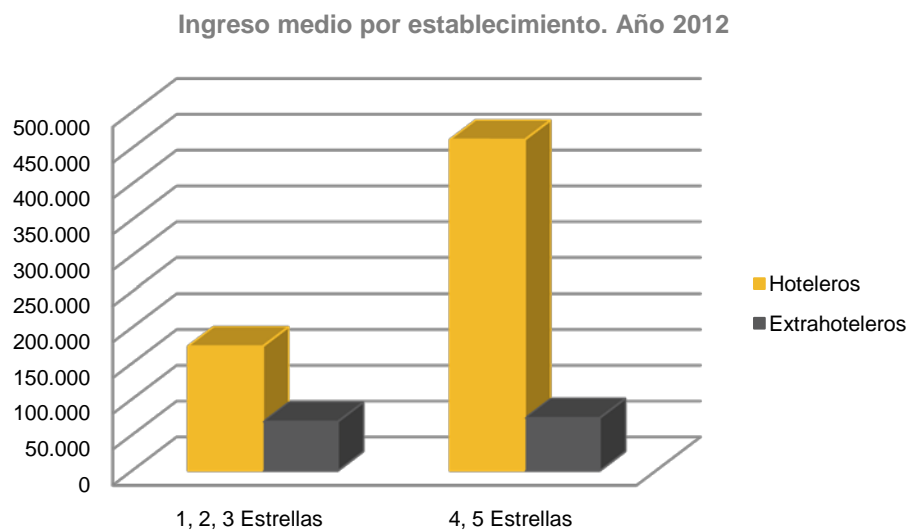
Ingreso medio mensual				
Hoteleros	2009	2010	2011	2012
TOTAL CATEGORÍAS	4.217.082	2.793.763	3.239.589	3.179.473
1, 2, 3 Estrellas	981.248	720.422	958.574	869.913
4, 5 Estrellas	3.235.834	2.073.341	2.281.015	2.309.560
Extrahoteleros	2009	2010	2011	2012
TOTAL CATEGORÍAS	939.251	1.116.107	1.461.108	1.175.371
1, 2 Llaves	616.917	902.139	1.227.650	954.177
3, 4, 5 Llaves	322.334	213.968	233.458	221.194

Número de establecimientos abiertos				
Hoteleros	2009	2010	2011	2012
TOTAL CATEGORÍAS	10	10	10	10
1, 2, 3 Estrellas	5	5	5	5
4, 5 Estrellas	5	5	5	5
Extrahoteleros	2009	2010	2011	2012
TOTAL CATEGORÍAS	18	17	17	17
1, 2 Llaves	16	14	14	14
3, 4, 5 Llaves	2	3	3	3

Ingreso medio por establecimientos				
Hoteleros	2009	2010	2011	2012
TOTAL CATEGORÍAS	421.708	279.376	323.959	317.947
1, 2, 3 Estrellas	196.250	144.084	191.715	173.983
4, 5 Estrellas	647.167	414.668	456.203	461.912
Extrahoteleros	2009	2010	2011	2012
TOTAL CATEGORÍAS	53.165	65.653	85.948	69.480
1, 2 Llaves	39.588	64.439	87.689	68.564
3, 4, 5 Llaves	154.720	71.323	77.819	73.731

Por lo tanto, se puede concluir que en Caleta de Fuste, cada hotel obtiene un ingreso medio mensual de 317.947€, mientras que el ingreso medio de un establecimiento extrahotelero es de 69.480€.

La distribución de los ingresos según la categoría del establecimiento viene reflejada en el siguiente gráfico:



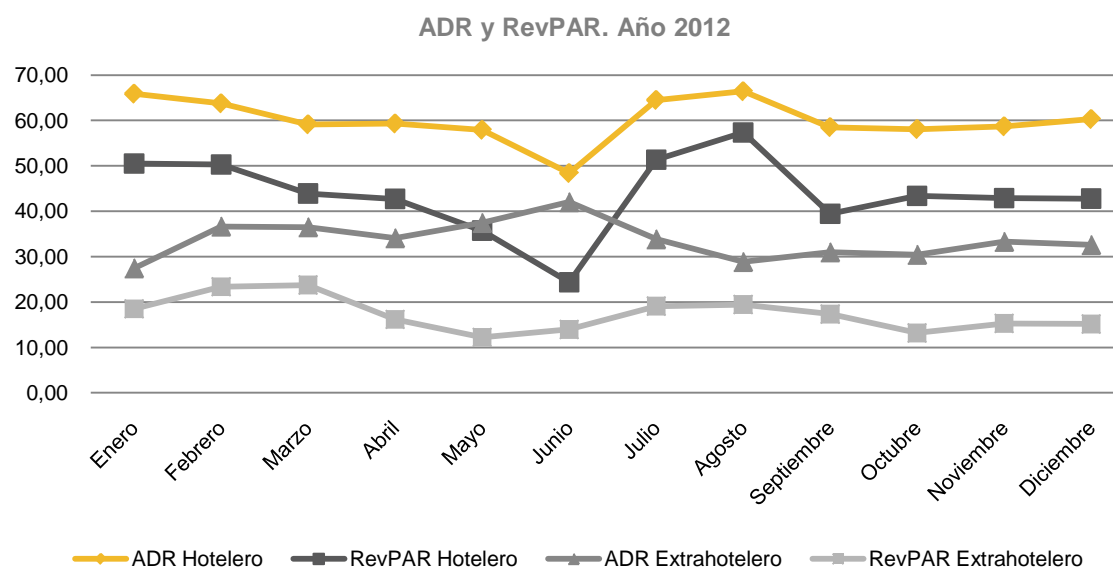
La mayor parte de los ingresos hoteleros provienen de los de mayor categoría. Sin embargo, la diferencia entre los ingresos de establecimientos extrahoteleros de diferentes categorías es mínima.

## ADR y RevPAR

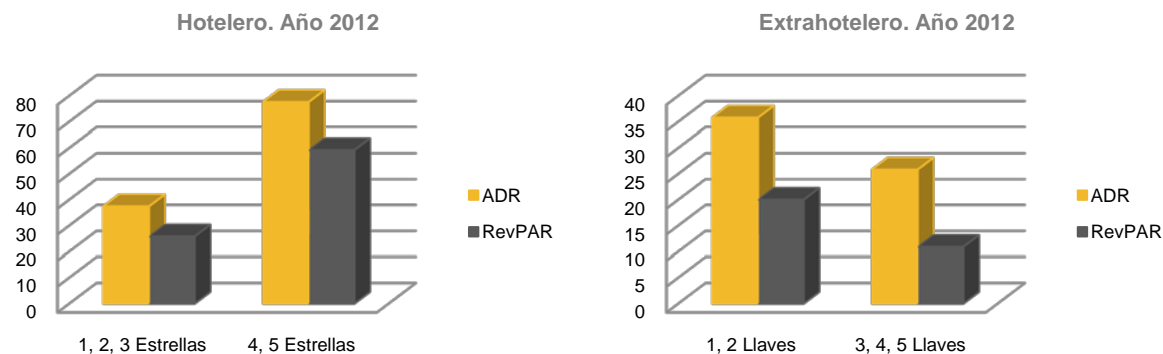
Como ya se habló en la memoria de información del este Plan de Modernización, los indicadores ADR y RevPAR son los más representativos para poder analizar la rentabilidad de los establecimientos hoteleros y extrahotelero.

- **ADR** (Average Daily Rate o Tarifa Media Diaria por habitación): es la tarifa media por habitación mensual.
- **RevPAR** (Revenue per Available Room o Ingresos por Habitación Disponible): son los ingresos medios por habitación disponible.

El siguiente gráfico muestra los resultados del ADR y del RevPAR para el año 2012:



Se observa como el comportamiento del ADR hotelero y el RevPAR hotelero es más homogéneo que los del extrahotelero (cuando uno disminuye, el otro también).



En los gráficos anteriores, se observa como la diferencia, entre la tarifa media mensual y los ingresos medios mensuales, es menor en los establecimientos hoteleros que en los extrahoteleros. Esto significa que la repercusión del precio en los ingresos no es tan eficiente como en los hoteles.

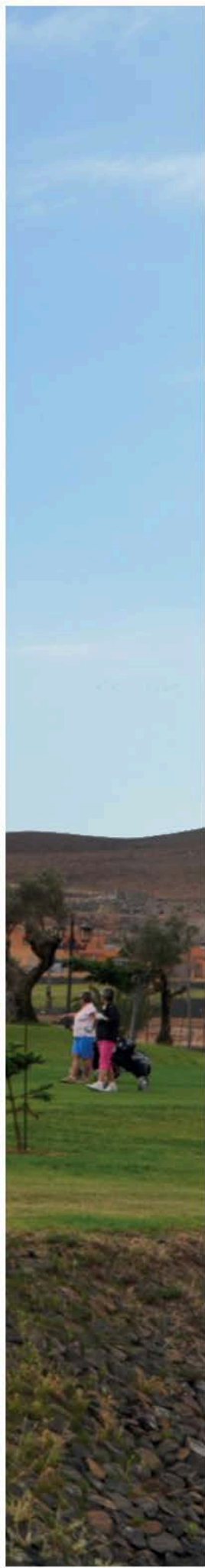
### 2.3 Problemática y potencialidades

Una vez analizado la problemática, potencialidades, el perfil del turista y los ingresos y rentabilidades de los establecimientos turísticos para Caleta de Fuste, se pueden obtener algunas conclusiones para optimizar el objetivo final del Plan de Modernización y Mejora.

- Debido al aumento de población residente, en gran parte por la nacionalización de algunos turistas (concretamente el 45,4% de la población de derecho del municipio de Antigua son de nacionalidad extranjera), ha habido un progresivo cambio para satisfacer a la demanda local cuyas preferencias y necesidades no son las mismas que la de los turistas. Por lo tanto, para una zona como la de Caleta de Fuste hay que potenciar y priorizar actuaciones en el ámbito turístico, para así poder crear atractivos en la zona que hagan que los visitantes del núcleo no sólo se queden con lo que le ofrezcan en los “todo incluido”.
- Para potenciar los atractivos que posee el núcleo de una forma rápida y efectiva, es fundamental el asociacionismo. Con la cooperación empresarial se podrá reducir los costes de las actuaciones así como el riesgo de las mismas.
- Dichas actuaciones deben de ir enfocadas teniendo en cuenta el perfil del turista que visitan la zona, así como sus preferencias y hábitos.



Diagnóstico urbanístico



### 3. DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

El diagnóstico debe ser una herramienta de trabajo, que ahonde en la complejidad del territorio y en la realidad urbana, para seleccionar aquellos escenarios significativos del núcleo turístico. El estudio de esos escenarios debe revertir en un conocimiento profundo de las necesidades y potencialidades del núcleo.

Este apartado de diagnóstico urbanístico, sin carácter normativo, pretende extraer mediante un análisis previo elaborado con la información descrita en la Memoria de Información, **aquellos aspectos que generan un problema para el óptimo funcionamiento del núcleo turístico y determinar aquellos que, por su potencial, podrían considerarse idóneos para la mejora del mismo.**

El análisis de las características del núcleo con una **perspectiva crítica**, deriva en la detección de una problemática y de unas potencialidades del núcleo, que ayudan a establecer una serie de acciones dirigidas a definir una estrategia encaminada, principalmente, a la mejora de Caleta de Fuste como núcleo turístico, con el fin de aumentar su competitividad mediante la consolidación de un producto turístico más atractivo para el visitante.

Cabe traer a colación lo que las Directrices de Ordenación del Turismo establecen con respecto al modelo urbano: *“La calidad del espacio urbano constituye un requisito básico del modelo. Ello supone la adecuación cuidadosa a las necesidades de lo que se ha dado en llamar ciudades del ocio, un espacio ordenado, atractivo, limpio, claro, seguro. En su definición territorial tienen que jugar un papel fundamental los equipamientos, la dotación de espacios libres, los itinerarios peatonales continuos, el arbolado, la fácil legibilidad del espacio, con la presencia de hitos orientadores e identificadores del mismo, la correcta resolución del entorno de los centros comerciales y su abastecimiento, la calidad y homogeneidad de la señalización y la cartelería, la limpieza o la seguridad ciudadana. En suma, los elementos que pueden hacer atractivo el lugar y deseable la experiencia turística.”*



### 3.1 Análisis previo

Ahondar en la realidad con una mirada crítica, sin dar por sentado las problemáticas y potencialidades del núcleo turístico, es la premisa de este análisis previo.

Este análisis se organiza en cuatro grandes bloques:

- **Morfología urbana**, analiza la forma del núcleo.
- **Morfología de la edificación**, muestra la percepción del núcleo urbano.
- **Identidad urbana**, examina las particularidades que definen el núcleo.
- **Planeamiento**, analiza los principales instrumentos que afectan al núcleo.

De los cuales se extrae posteriormente:

- **La problemática**, recoge los problemas que se detectan tras el estudio de la morfología urbana y de la edificación.
- **Las potencialidades**, recoge aquellas que se vislumbran en los apartados anteriores.

#### 3.1.1 Morfología urbana

La morfología urbana es el aspecto externo de un núcleo, su forma. Su estudio pretende comprender la estructura que subyace en dicho núcleo urbano, su formación y transformación. Es decir, el patrón de los elementos que la componen.

Estos elementos derivan de los procesos socio-espaciales desarrollados en la ciudad durante sus años de existencia y evolución. Se estudiarán a partir de:

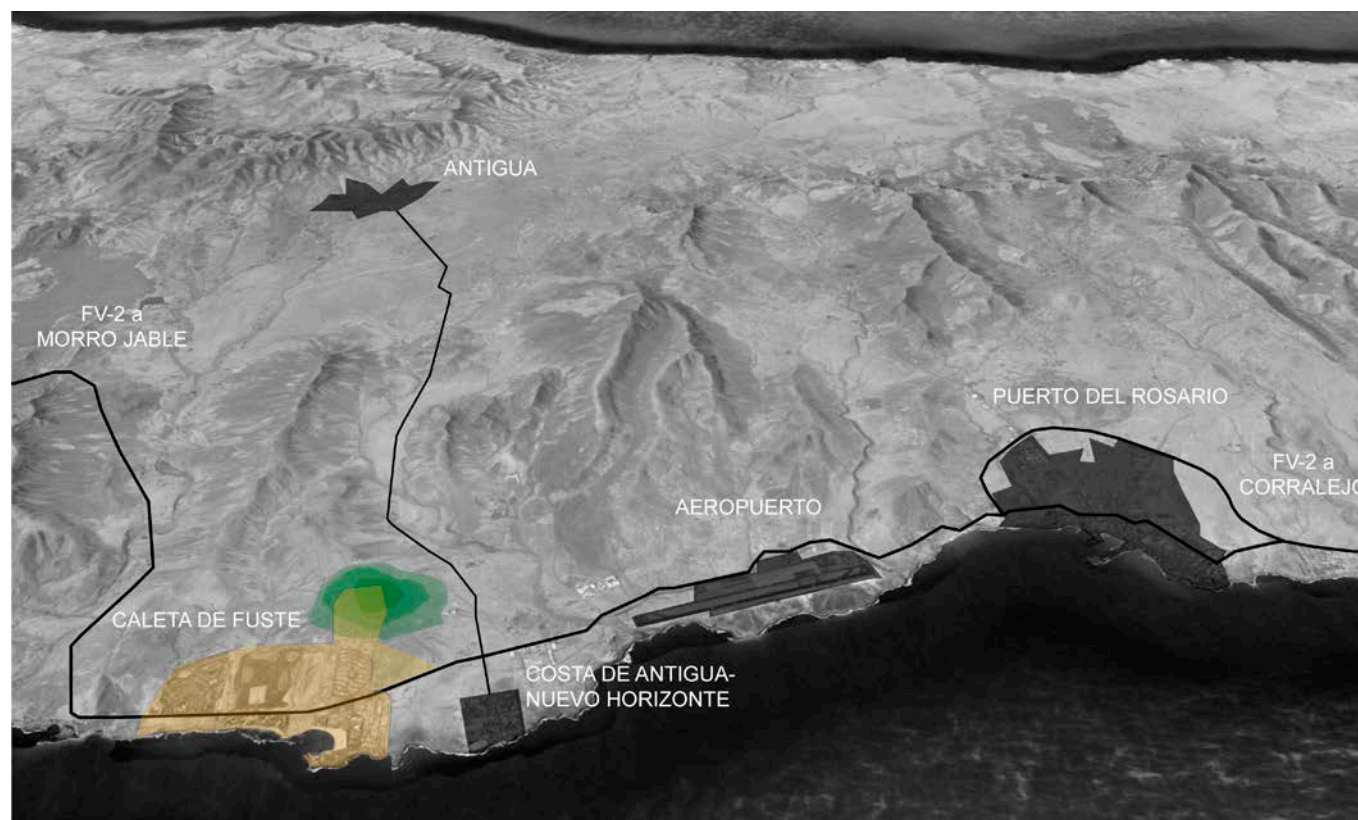
- El **emplazamiento y la situación**, es decir, tanto por el medio físico en el que se asienta, como por su posición respecto a su entorno geográfico-social.
- La **trama**, que queda conformada por lo construido y los espacios libres. El trazado de la trama determina el esquema del plano del núcleo urbano.
- Los **sistemas de usos**, que en definitiva establecen las diferentes utilidades del espacio urbano y las relaciones funcionales que se construyen en el núcleo.



De una forma global, la morfología urbana es el modo en que cada núcleo se organiza internamente para dar respuesta a las demandas funcionales que tienen sus habitantes y/o visitantes. Es un proceso dinámico que va transformándose con la evolución de la ciudad, con los cambios que se producen en el tiempo.

### 3.1.1.1 Emplazamiento y situación

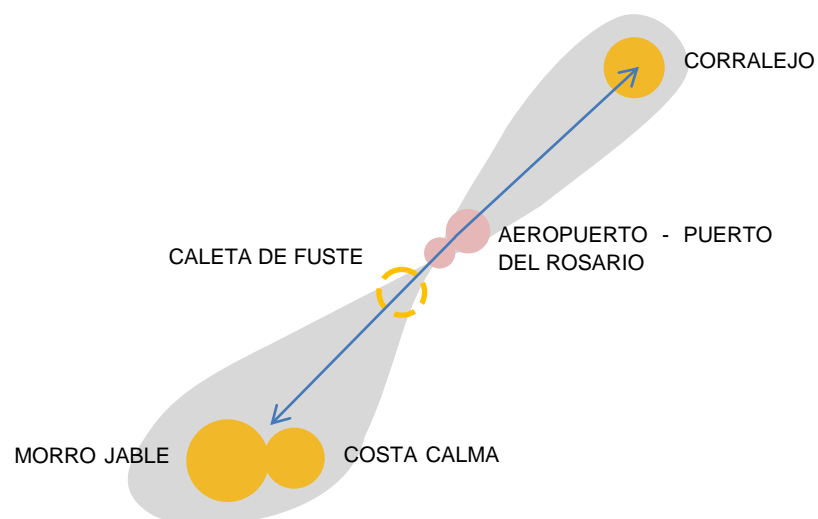
Caleta de Fuste se desarrolla en la zona costera del municipio de Antigua. Su emplazamiento queda condicionado por la orientación de la franja costera que funciona como abrigo natural.



*Situación del ámbito de estudio*

El ámbito de estudio se sitúa en la zona centro-este de la isla de Fuerteventura. Puede considerarse un punto medio entre las dos zonas turísticas de mayor influencia en la isla: Corralejo, a 45 Km, y Morro Jable a 76 Km.

Esta característica que, en un principio, puede pensarse como un factor positivo, puede dar lugar a un alejamiento de la masa de turistas hacia los polos que suponen Corralejo y Morro Jable - Costa Calma.



*Esquema de la polaridad entre los núcleos turísticos más importantes de Fuerteventura*

Por otro lado, Caleta de Fuste es el núcleo turístico de Fuerteventura más cercano al aeropuerto (7 Km) y a la capital de la isla, Puerto del Rosario (22 Km).

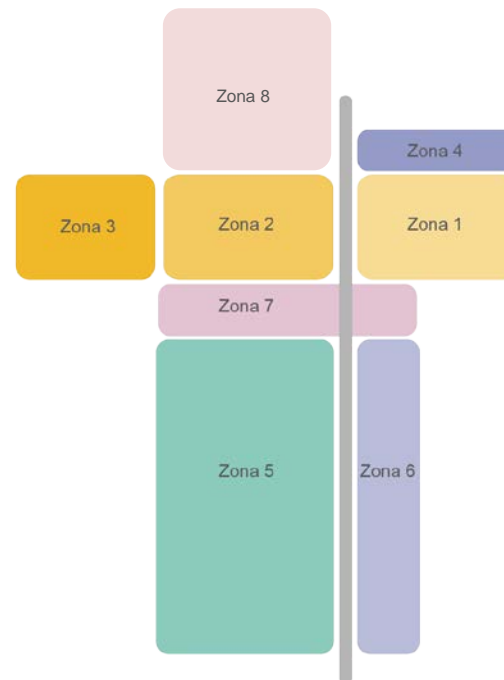
En este contexto, asimismo cabe señalar el pueblo de Antigua (18 Km), que aunque no crea una fuerte influencia en el entorno del ámbito de estudio, funciona como complemento al mismo.

*Vista general del ámbito de estudio*



### 3.1.1.2 Trama urbana

Con el auge e implementación del turismo en la isla de Fuerteventura, a finales de los años 70, comienzan a trazarse las primeras urbanizaciones en Caleta de Fuste. Así, se aprueban para el área comprendida entre las Salinas del Carmen, el Castillo de Caleta de Fuste y el límite con el municipio de Puerto de Rosario, diez planes especiales turísticos. De estos, el Plan especial del Castillo Caleta de Fuste, se aprobó en el año 1973, comenzando a continuación las obras de urbanización y la construcción de apartamentos y bungalows (Zonas 1 y 4). En 1980 se construyó el puerto del Castillo, el primero y único de la isla con uso deportivo.



*Zonas del ámbito de estudio*

El Plan General, aprobado en 1981, recoge como suelo turístico-residencial, clasificando como urbano los planes de “Castillo de Caleta de Fustes” y “El Castillo”.

En el documento de Revisión del Plan General de Ordenación, aprobada en 1991, se categoriza el suelo urbanizable programado, estableciéndose nueve sectores, seis de ellos de uso residencial-turístico. De éstos, se aprobaron el sector 3 “Fuerteventura Golf” y el sector 9 “Las Salinas” (Zona 5 y 6), con la obligatoriedad de ejecutar al mismo tiempo que las obras, sendos campos de golf de 18 hoyos y destinar un mínimo de superficie edificable a uso turístico en hoteles de categoría mínima de cuatro o



cinco estrellas. Estos dos sectores se encuentran desarrollados y ejecutados y son actualmente suelos urbanos consolidados.



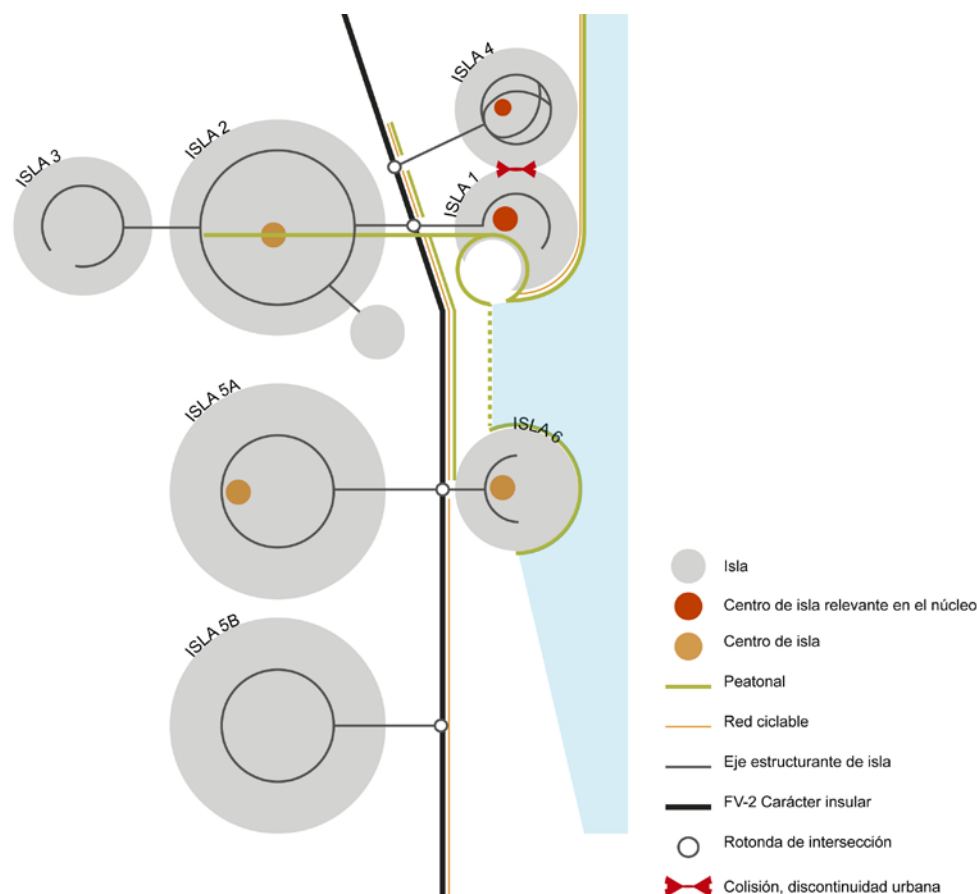
*Orígenes del núcleo de Caleta de Fuste. Fuente: Panorámico*

#### - **El trazado de la trama**

La ausencia de un único plan que estructure y organice todo el crecimiento, unido a la escasa o nula relación entre los distintos planes especiales, ha tenido como consecuencia la fragmentación del núcleo.

Para una mejor comprensión de la estructura del ámbito de estudio, se ha realizado un esquema en el que se sintetiza la situación urbana de Caleta de Fuste. La inconexión de los diferentes planes especiales ha conllevado la aparición de bordes sin colmar, áreas diferenciadas que no interactúan espacialmente ni organizativamente y, por lo tanto, **discontinuidades en el trazado de la trama**. Estas discontinuidades se traducen en grandes áreas sin urbanizar y sin uso.

Las **discontinuidades en el trazado de la trama** y la inconexión de los planes especiales, han llevado a la creación de diferentes zonas con particularidades en su funcionamiento y en su articulación con el resto del núcleo. Se sintetizan por ello, en el siguiente esquema, seis *Islas*:



Esquema morfológico de "islas" que refleja la discontinuidad en el trazado de la trama en el núcleo

- **Isla 1:** Posee el carácter de centro del núcleo turístico. En ella se encuentra la playa del Castillo, el puerto deportivo y una gran oferta turística complementaria.

Se organiza, tanto su sistema viario como edificaciones, en torno a la línea de costa.

Se puede diferenciar un *Centro de la Isla 1*. Este correspondería al espacio conformado por el C.C. El Castillo y el C.C. Bronce Mar. Es un lugar de referencia para todo el núcleo, pues acoge gran afluencia de turistas gracias, principalmente, a la cercanía a la playa y a su oferta de ocio nocturno.

- **Isla 2:** Zona turística situada al oeste de la carretera FV-2. Estructurada por el peatonal Orchilla y por un viario circundante, que da acceso a los diferentes establecimientos. Se detecta un centro de *isla* conformado por el C.C. Montecastillo, aunque debido al estado de obsolescencia del mismo no posee la suficiente capacidad de poder de atracción.



La estructura de esta *isla* es muy característica, asemejándose su forma a una columna vertebral y sus costillas. Consta de un eje principal que circunscribe a toda la *isla* y de calles de segundo orden ("costillas") las cuales se ramifican desde este eje principal, adentrándose en la trama, dando acceso a los establecimientos turísticos. Consiste en calles que culminan en fondos de saco, quedando todas ellas unidas por el peatonal Orchilla ("columna vertebral"). Se trata de un esquema intencionado, adaptado a la topografía, estableciendo una diferenciación entre el tránsito rodado y el peatonal. Las calles que conforman las "costillas" poseen una escala confortable y acorde con las edificaciones del entorno.





*Calle de segundo orden*

- **Isla 3: Zona residencial.** Su diseño se adapta al relieve de la Montaña Blanca de Abajo, distinguiéndose una estructura orgánica que se adecúa al terreno. Cabe señalar que existe un gran número de urbanizaciones en construcción, lo que establece una situación especial en cuanto a escena urbana (punto 3.1.2.1 Escena urbana). Junto a la Isla 5B, es la que mayor aislamiento sufre, debido, tanto a la distancia que existe con la Isla 1, como a la inexistencia de centros de islas que las dote de interés. La isla 3 no cuenta con espacios libres públicos, dotaciones ni establecimientos comerciales, de carácter residencial o turístico.

### Isla 3



*Vista de la Isla 3*

- **Isla 4:** Acoge el mayor número de centros comerciales del núcleo, siendo por ello un área de referencia para todo el núcleo. Se caracteriza por un sistema viario específico, conformado por cuatro calles principales.

Aun no existiendo una discontinuidad en la trama entre la isla 4 y la isla 1, se percibe una discontinuidad urbana, generada por una fractura en la sección y acentuada con un desdoblamiento de la vía.



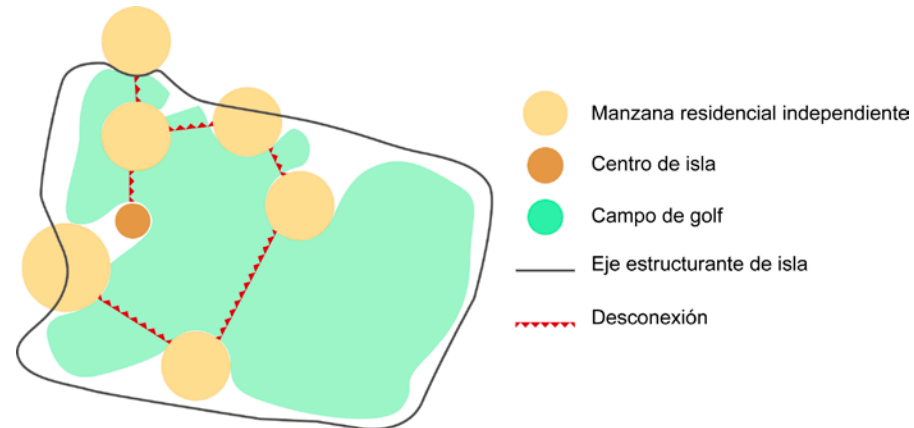
*Desdoblamiento de la vía. Calles Alcalde Juan Évora  
Suárez y Avenida del Castillo – Calle Ajicán*



*Desnivel que crea una discontinuidad urbana acentuada  
por la franja vegetal que actúa como barrera visual*

- **Isla 5A-5B:** Se corresponde con las urbanizaciones que acogen los campos de golf. Se trata de zonas con fuerte carácter introvertido, de uso principalmente residencial, a excepción del centro de la *isla 5A*, donde se ubica el Hotel Elba Palace Golf. El funcionamiento de estas zonas gira en torno a las instalaciones deportivas.

La distribución de las manzanas residenciales entorno a los campos de golf, conformando mayoritariamente urbanizaciones independientes, hace que se encuentren a una gran distancia unas de otras e imposibilita un recorrido peatonal entre las distintas agrupaciones. El campo de golf, que físicamente une las manzanas residenciales, supone una barrera para posibles recorridos peatonales, debido a que posee un vallado en todo su perímetro.



Esquema Isla 5A: El campo de golf se presenta como unión física y barrera simultáneamente

- **Isla 6:** Es la zona más reciente del ámbito de estudio, formada por la edificación de tres grandes hoteles y el Centro Comercial Atlántico, el cual conforma el centro de la presente isla.

Los **ejes estructurantes** de cada una de las *islas*, mediante sus enganches a la carretera FV-2, conforman el único nexo de unión física entre las diferentes zonas.

La dualidad de la FV-2 es muy representativa en el núcleo, pues funciona simultáneamente como eje de unión y barrera. Su carácter insular conlleva un diseño discordante, claramente, con su contexto inmediato. Determina un límite físico entre los ámbitos Este y Oeste del núcleo, dificultando la integración urbana del conjunto. Esta dualidad se acentúa en las *Islas 1 y 2*.

Dicha vía FV-2, acoge el tramo de red ciclable de mayor continuidad y longitud del ámbito de estudio, lo que acentúa la calidad de conector de los diferentes ejes estructurantes.

El elemento de unión más distintivo de Caleta de Fuste, son las vías peatonales, las cuales son:

- El **peatonal Orchilla:** es un eje peatonal que estructura toda la *Isla 2* y discurre hasta la *Isla 1* intersecando con el paseo marítimo. En su encuentro con la FV-2, el cruce se resuelve mediante un nivel peatonal subterráneo. La fisonomía de esta calle es de gran importancia en el ámbito de estudio, detallándose en el *apartado 3.1.1.3 Sistemas de usos*.
- El **paseo marítimo:** une las *Islas* de la franja costera 1 y 4. Actualmente está en desarrollo su continuidad hacia la *Isla 6*.

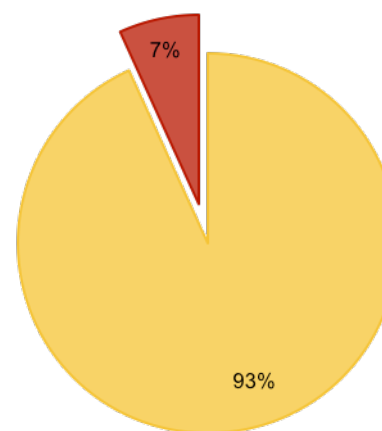




#### - Ocupación

La Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, en su artículo 11, recoge las condiciones para que, en caso de renovación edificatoria de un establecimiento turístico de alojamiento, se otorguen incentivos de edificabilidad. En el apartado 2 de dicho artículo, apunta que *“Sólo podrán admitirse incrementos de edificabilidad cuando no tenga como consecuencia el incumplimiento de los estándares de equipamiento de los establecimientos turísticos de alojamiento establecidos en la normativa sectorial. La ocupación de la parcela no podrá ser superior al 40%, estando prohibidos los incrementos cuando la vigente sea superior a dicho índice”*.

En el ámbito de estudio, **el 93% de las parcelas edificadas tiene menos de un 40% de ocupación. El 7% restante corresponde**, principalmente, a las parcelas de la Zona 4 (Plan Especial El Castillo), de uso residencial y turístico. Fuera de esta zona 4, son parcelas residenciales aquellas que superan el 40% de ocupación, a excepción de la parcela correspondiente al Hotel Los Geranios Suites.



- ≤ 40% de ocupación
- > 40% de ocupación
- Sin edificar

Plano ocupación

Distribución ocupación

#### - **Los bordes urbanos**

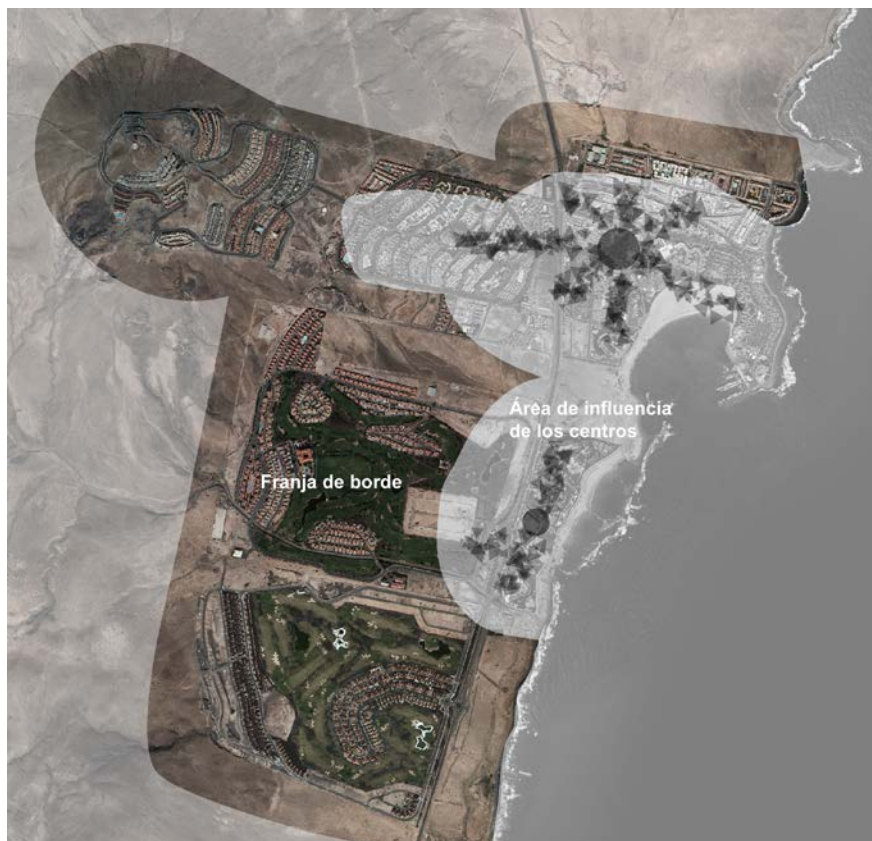
El estudio de los bordes del ámbito de estudio, como espacio físico, conlleva a la reflexión sobre algunos procesos como la expansión, la densificación de los centros, la creación o consolidación de nuevas centralidades, la articulación con áreas rurales o el paisaje anexo, así como la relación con otros territorios de la isla.

Desde un punto de vista teórico, el urbanismo ha definido a lo largo de la historia diferentes tipos de bordes para las ciudades.

- Antes del siglo XIX, los bordes se configuraron como un símbolo de seguridad. La idea definida por las políticas y el planeamiento era contener la ciudad, desmarcarla de lo rural.
- En el siglo XIX, las ciudades industriales y el crecimiento ligado a los procesos de migración del campo a la ciudad, hicieron que los bordes dejaran de ser una línea bien definida. Surge una **ciudad informal** que se desarrolla en los bordes de la ciudad planeada.
- En los años 40 del siglo XX, con el auge del planeamiento de las ciudades se planea una fusión entre la ciudad y las áreas rurales conexas mediante un **cinturón verde**.
- Otro modelo de desarrollo es el de la expansión urbana en zonas anteriormente rurales con un alto valor ambiental. Son **ciudades asociadas a la naturaleza**. Generalmente estos espacios cuentan con poca oferta de infraestructuras o equipamientos. La idea de borde se diluye.

Teniendo en cuenta la escala del núcleo de Caleta de Fuste, y una vez estudiada la casuística de bordes a nivel teórico, a continuación se analizará y profundizará el del ámbito de estudio.

Para poder determinar los bordes del ámbito de estudio, y entendiendo el borde como el espacio que rodea a un centro cualquiera, se ha establecido un área de influencia de aquellos dos centros que se consideran que tienen relevancia a nivel de núcleo en Caleta de Fuste (*ver punto 3.1.1.2 Trama urbana*). Así se genera una **franja de borde** que tiene contacto con el suelo rústico.



*Franja de borde urbano delimitada por el área de influencia de los centros y el suelo rústico*

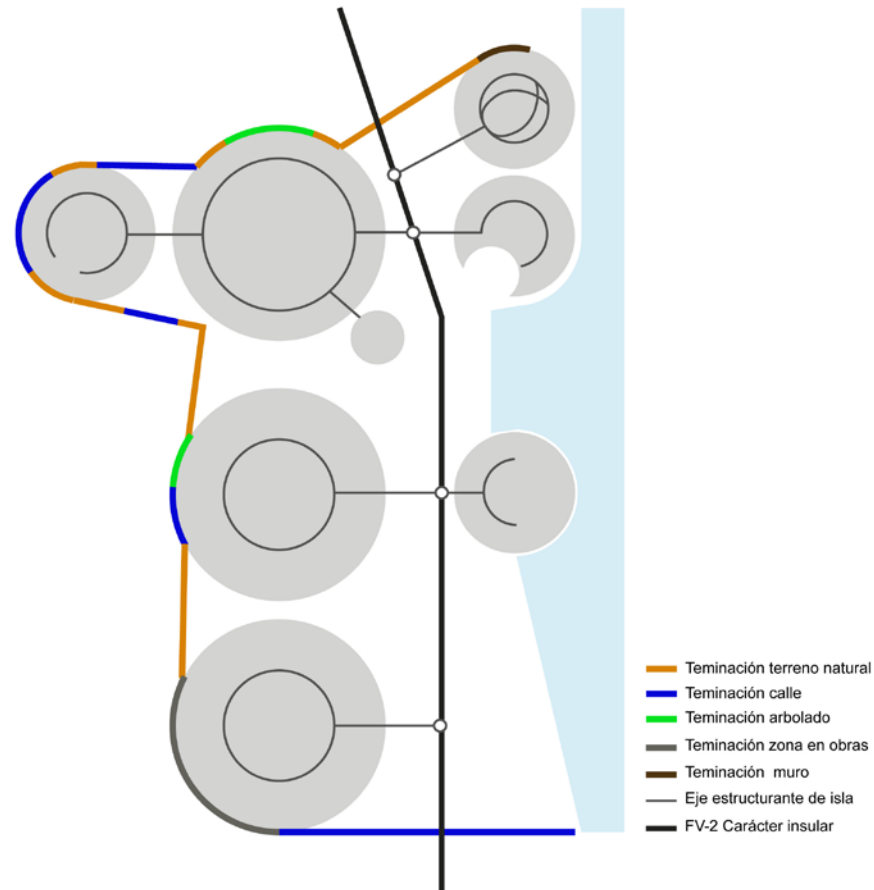
Estudiando la fisonomía de esta franja, se deriva que corresponden principalmente a las **áreas residenciales, también las ligadas a los campos de golf, y a zonas verdes** en proyecto. Se localizan los problemas de la ciudad teórica asociada a la naturaleza, ya que esta franja está desprovista de equipamientos e infraestructuras potentes.

Se puede interpretar que, en el proceso de urbanización de estas áreas, se produjo una expansión urbana introvertida, desde el punto de vista funcional, que obvió la existencia de un centro urbano que congregaba el atractivo del ámbito.

Otra característica de la *franja de borde* del ámbito de estudio es el estado inacabado de muchas de sus construcciones y urbanizaciones, así como la no ocupación de muchas otras edificaciones. Además de que, en el proceso de urbanización, se denota **una falta de reflexión en la definición del**



**contacto con el suelo rústico y el paisaje que éste ofrece.** Una consecuencia de ello son las numerosas calles que aparecen como terminaciones de las urbanizaciones.



*Esquema del tipo terminación de la urbanización del ámbito de estudio*

A modo de conclusión decir que se ha de reflexionar sobre el borde del núcleo turístico, pues se presenta como espacio donde explorar. Posiblemente, el espacio público sea una herramienta capaz de absorber las diferencias, entre lo urbano y lo rural. Además, la condición del espacio público como medio colectivo tiene la potencialidad de revertir una situación de espacio de límite y diferenciación, en una condición de espacio de inserción y continuidad.



*Terminación mediante arbolado*



*Terminación terreno natural*



*Terminación arbolado-calle*



*Terminación mediante muro*



*Terminación mediante calle*



*Terminación zona en obras*



### 3.1.1.3 Sistemas de usos

Para comprender la Morfología Urbana de la ciudad y su territorio ésta se desglosa en cuatro sistemas, el viario, espacios libres, dotaciones y uso turístico y residencial. Son los grandes conjuntos de relaciones que configuran el soporte o tejido urbano. Por tanto, se entiende la Morfología Urbana como el sustrato geométrico-espacial y funcional que da sustento a la vida urbana.

#### - Sistema viario

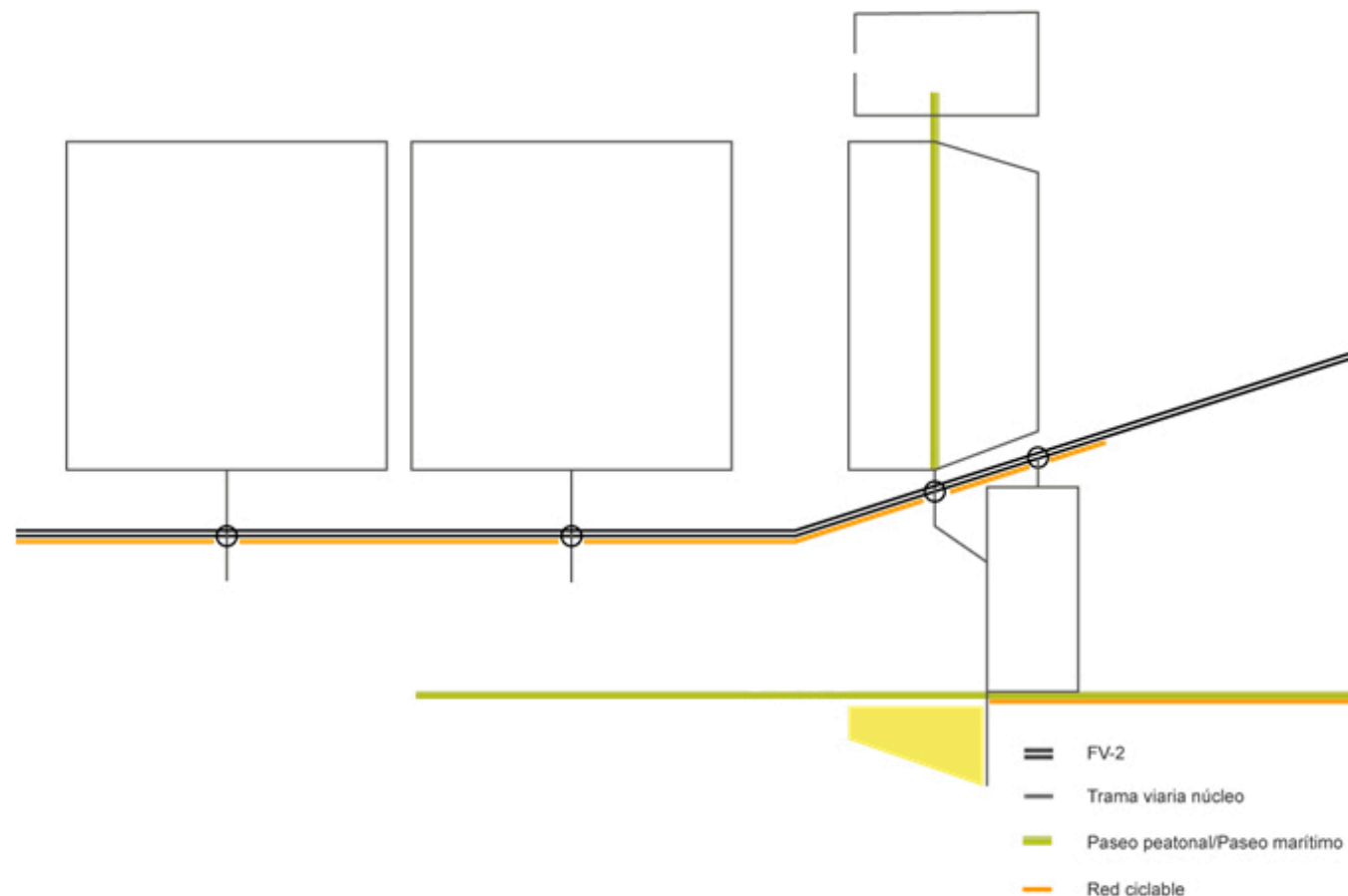
La estructura y morfología urbana deriva, directamente, de la evolución histórica del núcleo a partir del primer emplazamiento. Dentro de la estructura urbana del núcleo, el sistema viario de la misma ocupa un lugar importante, ya que, en función de los diferentes tipos de vías existentes, de su estado y de las comunicaciones, tanto internas como externas, se produce una adecuada actividad urbana.

En la Estructura Urbana, la relación de zonas predominantes se da a través del sistema vial.

El sistema viario de Caleta de Fuste, al estar interrumpido por la FV-2 (de alta capacidad), está físicamente dividido en dos zonas, lo que implica un desarrollo ramificado, aunque unido por una trama central que conecta las zonas 1, 2 y 3, mediante el peatonal Orchilla en las zonas 2 y 3, y unido a la Avenida del Castillo en la zona 1. Por tanto, a pesar estar dividido por la FV-2, existe una conectividad entre las diferentes zonas del núcleo. No obstante, la trama se encuentra ramificada con terminaciones en fondo de saco, por lo que la continuidad general del núcleo en la zona 2 es defectuosa, dificultando la movilidad.

La zona 4, es quizá, la más destacable por tener una estructura diferente a la del resto del núcleo, lo que hace que la movilidad entre la zona 1 y 4 sea más complicada.

Sin embargo, el trazado proyectado de la variante para la FV-2 por el exterior del núcleo, supondrá una importante mejora en la accesibilidad del núcleo y en la conexión de las zonas del mismo, uniéndolo y permitiendo una mejor relación entre las dos zonas.



Plano esquemático sistema viario

El **paseo marítimo es una vía peatonal que une todas las zonas por la costa** y se encuentra interrumpido en la zona del puerto, estando actualmente programado para dar continuidad a la trama.

El carril bici posee una sección bidireccional, suponiendo una clara oportunidad de conexión en el núcleo, no obstante se encuentra inconexo y con obstáculos.

El **peatonal Orchilla** es una franja, que discurre como columna vertebral en las zonas 1 y 2 y separa la trama urbana, permitiendo una conexión peatonal hasta la costa, facilitando la continuidad y relaciones directas entre el peatón y el paseo marítimo. El peatonal, que a la vez es un espacio libre de carácter longitudinal, es un todo continuo estructurante que enlaza las diferentes zonas propiciando el desplazamiento del ciudadano de la parte alta del núcleo hacia el paseo marítimo y viceversa. Se considera pues, un elemento fundamental en el núcleo y, por lo tanto, la actuación y potenciación sobre el mismo es clave en la planificación e intervención para convertirlo en un lugar estratégico de comunicación para el desarrollo del núcleo, resaltando las verdaderas cualidades que tiene y encontrando así puntos de esponjamiento y espacios relevantes de calidad.



*Peatonal Orchilla estructurante*

*Panorámicas  
Peatonal Orchilla:*

*Este paseo que  
discurre a lo largo  
de las zonas 1 y 2  
se puede considerar  
uno de los grandes  
potenciales del  
ámbito.*



### - El sistema de los espacios libres

En el Plan General de Ordenación de Antigua, existen varias áreas calificadas como zonas verdes, no habiéndose desarrollado un gran número de estos espacios, por lo que no se consideran en el cómputo de superficie a efectos prácticos.

Como se ha desarrollado en el *punto 6.3 Espacios libres públicos de la Memoria de Información*, los espacios libres de Caleta de Fuste, que se pueden en la actualidad disfrutar como tal, son:

Código	Espacio libre	Área (m <sup>2</sup> )
1	Parque Infantil Junto AP. Caleta Garden	2.076,1
2	Parque Infantil y Plaza junto C.C Los Arcos	1.613,17
3	Zona Ajardinada entre C/ Alcalde Juan Évora Suárez y Avd. del Castillo	5.019,67
4,5,6	Zonas ajardinadas entre C/Alcalde Juan Évora Suárez y FV-2	5.813,07
7	Zona ajardinada paseo marítimo/Hotel Barceló Club El Castillo	5.602,53
8	Plaza Junto C.C Happy Center	903,31
9	Plaza de la C/Manuel Velázquez Cabrera	2.455,1
10	Plaza C.C Atlántico	15.411,77
	<b>Total</b>	<b>38.894,72</b>

*Cálculo déficit/exceso de espacios libres públicos con estándar idóneo*

Por otra parte, analizando el *plano de diagnóstico D.2.6 Espacios libres*, se puede concretar que Caleta de Fuste dispondría del espacio libre público necesario con la adecuación del espacio libre no tratado y con la apertura de aquellos que actualmente tienen un uso privado.

La planificación de los espacios libres públicos debe tener en cuenta el acceso y disfrute para todos los ciudadanos, y principalmente, que conlleven un conjunto de **funciones sociales** (diálogo, relación, cohesión, comercio, recreación, libertad, seguridad, productividad) y **funciones ecológicas** (saneamiento, paisajismo, regulación del clima, sostenibilidad). Estas funciones se pueden materializar mediante **elementos estéticos** (materia, línea, volumen, plano, espacio, color, luz, perspectiva, composición y textura) y **funcionales** (continuidad, enlace, coherencia, variedad, distribución y contenido, articulación). (*Técnicas de recuperación del espacio público en el urbanismo moderno*, Augusto Cesar Pinto Carrillo).

La calidad y equipamiento de un espacio libre influye en la predisposición a usarlo como tal. Para que los espacios libres no se conviertan en zonas residuales que adornan el núcleo es preciso plantear en ellos un uso y acondicionarlo. Así una zona ajardinada, puede funcionar como área de descanso o recreo si se dota del mobiliario adecuado, cualificando la red de espacios libres.



El núcleo cuenta con recorridos peatonales y ciclables que lo estructuran, tanto en la dirección paralela a la costa como en la dirección perpendicular a la misma. Aunque esta malla asienta las bases para la conexión de los espacios libres “posibles”, la no ejecución, u ocupación de los mismos, imposibilita percibir un sistema de espacios libres integrado, que facilite recorridos y conecte aquellas áreas disfrutables para los ciudadanos.

Los espacios libres públicos que se pueden disfrutar en el ámbito de estudio, se localizan principalmente en la zona 4 (PE El Castillo). Se encuentran estructurados entorno a las avenidas Alcalde Juan Ramón Soto Morales y Alcalde Juan Évora Suárez, completando la zona comercial. Fuera de esta zona se localiza la plaza del C.C. Atlántico Fuerteventura.

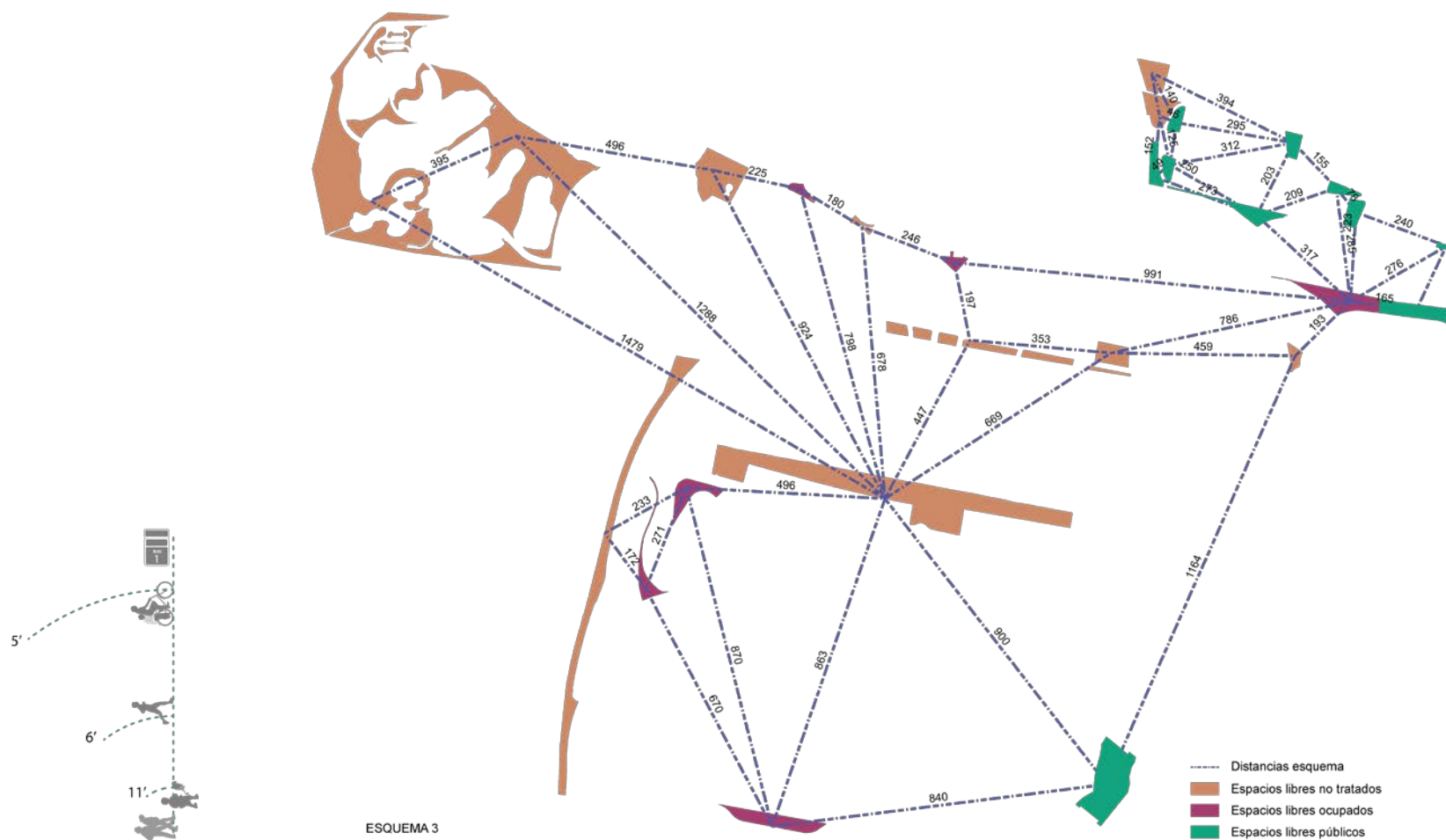
Los espacios descritos de la zona 4, no conforman un conjunto conexo. Se describen como fragmentos urbanos que carecen de continuidad peatonal y calidad estética. Los espacios libres de las zonas 3, 4, 5 y 6 son zonas ajardinadas sin contenido o no tratados, perdiendo totalmente su función social. En cuanto a las áreas de juegos infantiles (1 y 2), presentan barreras, vallas y muros, perdiendo su condición de abierto y de libre acceso.

En el núcleo no existe una distribución equitativa de espacio libre público. Especialmente, las zonas 2 y 3 no cuentan con espacio para relacionarse. El peatonal Orchilla, que estructura estas zonas, es potencialmente un eje de relación social, de paseo y encuentro pero no goza de elementos funcionales que lo acondicionen como tal.



*Peatonal Orchilla*

Para comprender de forma global el conjunto de espacios libres del núcleo, se realiza un esquema de la distribución de los mismos y las distancias (en línea recta) entre ellos. Esto facilita la visión propositiva, teniendo en cuenta que un espacio libre debe estar a una distancia-tiempo mínima para vencer la distancia psicológica y que, de lo contrario, no facilita su uso.



### - Las dotaciones y equipamientos

Las **dotaciones y equipamientos**, son espacios imprescindibles para el buen funcionamiento del núcleo urbano y la estructura social. Sirven para proveer a los ciudadanos de las instalaciones necesarias para su educación, enriquecimiento cultural, salud, etc.

Las dotaciones y equipamientos públicos existentes en Caleta de Fuste se encuentran dispersos en el núcleo, siendo la policía local, la zona deportiva-rocódromo y el recinto ferial los presentes en el ámbito de estudio. Cabe destacar el rocódromo, el cual se encuentra en buen estado de conservación.



En el ámbito de estudio, y como consecuencia del fenómeno de residencialización de algunas zonas, se produce un aumento de la necesidad de dotaciones y equipamientos, por lo que se hace ineludible un aumento de dotaciones escolares, sanitarias, administrativas, deportivas, asistenciales y de suelo para emplazar servicios públicos, inexistentes en la actualidad en el núcleo.



*Rocódromo y Recinto ferial*

En cuanto a los equipamientos privados, el núcleo cuenta con un puerto deportivo además de un spa y complejo deportivo, campos de golf y otros.

#### - **Uso turístico y residencial. La residencialización**

El PGO de Antigua establece para cada parcela un uso característico, siendo este el que “*caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considere*”. A su vez, incluye en el uso residencial los hoteles, apartahoteles, conjuntos de apartamentos y, en general, cualquier otra edificación similar, destinada a uso turístico-residencial. Por ello, la principal causa que ha provocado que en el núcleo exista una mezcla tan clara de los usos residencial-turístico, es la propia normativa urbanística municipal.

El uso comercial aparece como uso complementario al uso característico, limitando en la mayoría de las parcelas un porcentaje máximo de la edificabilidad y situándolo en planta baja o sótano.

Según la Memoria de las Directrices de Ordenación del Turismo, en su *punto III, artículo 3.3 El Modelo Urbano*, para obtener un espacio urbano atractivo que aporte una experiencia turística deseable se debe evitar el uso mixto: “*Para conseguir este fin, resulta igualmente necesario abordar la mezcla de*

*usos en las áreas turísticas consolidadas. La afección entre los usos turístico y residencial tienen su origen básicamente en los diferentes hábitos, horarios, actitudes y necesidades de los residentes y los visitantes y en el uso diferente que ambos colectivos hacen tanto del espacio edificado como del espacio urbano; pero también en la reiterada experiencia de la utilización turística irregular de las edificaciones destinadas a uso residencial, fuera del control y la garantía de calidad y servicio que constituyen el objetivo de la regulación turística. Por unas y otras razones, las Directrices consideran que se debe evitar el uso mixto, por el deterioro que la situación causa en la oferta turística, revisando los instrumentos de planeamiento que permitan ambos usos en un mismo ámbito o sector, con el fin de especializar íntegramente los espacios en uno u otro destino.”*

En el caso de que existan áreas en las que se encuentren consolidados ambos usos, como ocurre en Caleta de Fuste, las Directrices de Ordenación del Turismo establecen que el **planeamiento tendrá entre sus objetivos deslindarlos** y, en su caso, ordenar el proceso de transformación hacia la especialización, **primando el mantenimiento del uso turístico de alojamiento sobre el residencial**, sobre todo en las áreas que el planeamiento considere las más idóneas para el alojamiento turístico. Correspondiendo al planeamiento insular la definición de las condiciones de compatibilidad entre ambos usos.

El PIOT de Fuerteventura de 2001, en su ordenación turística de 2003, establece que: “Los instrumentos de planeamiento, al asignar usos pormenorizados deberán aclarar taxativamente si en una parcela es posible la implantación de un uso de alojamiento turístico o de un uso residencial no destinado a explotación turística, no admitiéndose la posibilidad de que se puedan implantar, alternativamente, uno u otro. A tal fin, no podrán definirse calificaciones que determinen como admisibles ambos usos, debiendo las mismas determinar cómo admisibles sólo uno de ellos y declarar prohibido el otro, sin que puedan coexistir en una misma manzana.”

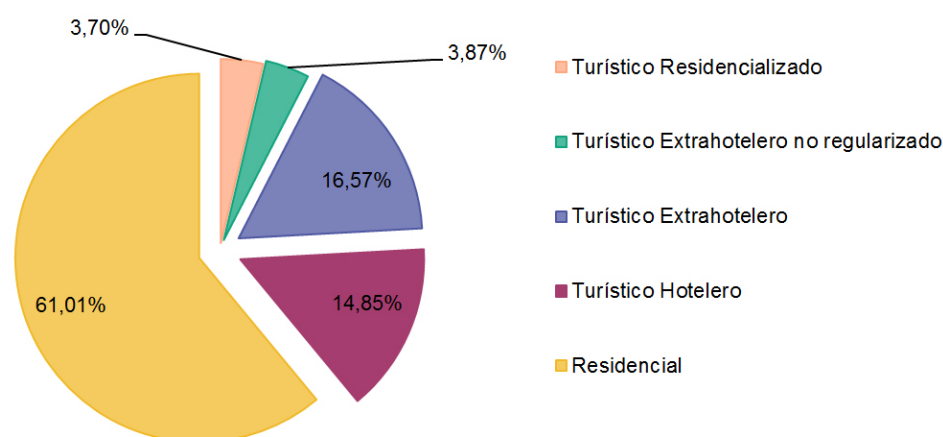
Es significativo resaltar que las Directrices de Ordenación del Turismo establecen que las zonas especializadas en el uso residencial dentro un espacio turístico, así como los diferentes usos que se desarrollen en su interior, deben cumplir los mismos estándares de densidad y calidad de la edificación turística. De esta forma, se pretende conseguir que la parte residencial tenga la misma calidad que la parte turística, y ambas se integren en un mismo paisaje urbano, sin disonancias. En el caso de Caleta de Fuste existen zonas en las que se mezclan establecimientos turísticos, en buen estado de conservación, con edificaciones residenciales en un peor estado, afectando negativamente a la imagen del paisaje urbano y a la calidad del destino.



Usos actuales: residencial y turístico en el ámbito de estudio

Estableciendo una relación entre el uso residencial y turístico, se observa que el **residencial predomina frente al turístico**, siendo el porcentaje de residencial mayor que la suma del área destinada a todos los usos turísticos juntos.

USO PORMENORIZADO	Área (m²)	Porcentaje (%)
Turístico Residencializado	60.132,64	3,70
Turístico Extrahotelero no regularizado	62.932,74	3,87
Turístico Extrahotelero	269.614,16	16,57
Turístico Hotelero	241.693,04	14,85
Residencial (unifamiliar y plurifamiliar)	992.707,72	61,01
<b>Total</b>	<b>1.627.080,30</b>	<b>100,00</b>



Relación usos residencial y turístico en el área de estudio

#### - La residencialización

La residencialización es la **pérdida incontrolada del uso/carácter turístico** de los establecimientos de alojamiento, en favor del uso residencial. Implica que complejos, principalmente extrahoteleros, que han quedado fuera del mercado turístico, ubicados en entornos claves turísticos, sean destinados a uso de vivienda o alquileres, conjuntamente a la explotación de complejos turísticos.



Se puede reconocer la residencialización como un **indicador de la obsolescencia de la zona turística**. La reconversión de la planta de alojamiento turístico en viviendas mínimas conlleva una pérdida de atractivo y de competitividad del destino.



*Apartamentos turísticos residencializados*



*Apartamentos turísticos residencializados en venta y/o alquiler*

Extrapolando la residencialización al carácter general del núcleo turístico, y para aplicar una nueva perspectiva, se hace interesante considerar el modelo de desarrollo turístico de los últimos años, de marcado carácter inmobiliario y ligado a un crecimiento descontrolado de la urbanización y la actividad constructiva.

Un ejemplo que concierne a Caleta de Fuste, son las urbanizaciones residenciales vinculadas a campos de golf, es decir, el campo de golf se presenta como reclamo turístico, pero se liga a una promoción de viviendas y no a una atractiva oferta de establecimientos turísticos. Hay que remarcar que la tipología ofertada es la de villa, que es compatible con el uso turístico, pero aparecen desligadas de los servicios de los establecimientos turísticos.

En Caleta de Fuste, esta casuística aparece en los dos campos de golf existentes, aunque en el campo Fuerteventura Golf, existe un establecimiento hotelero (Elba Palace Golf, 5 estrellas lujo) ligado principalmente al uso deportivo. Esta instalación hotelera, dota a la zona de una excelente calidad y revitaliza el campo de golf como un fuerte atractivo turístico.



*Hotel Elba Palace Golf*



*Viviendas no ocupadas del campo de golf*

#### 3.1.1.4 Flujos y recorridos

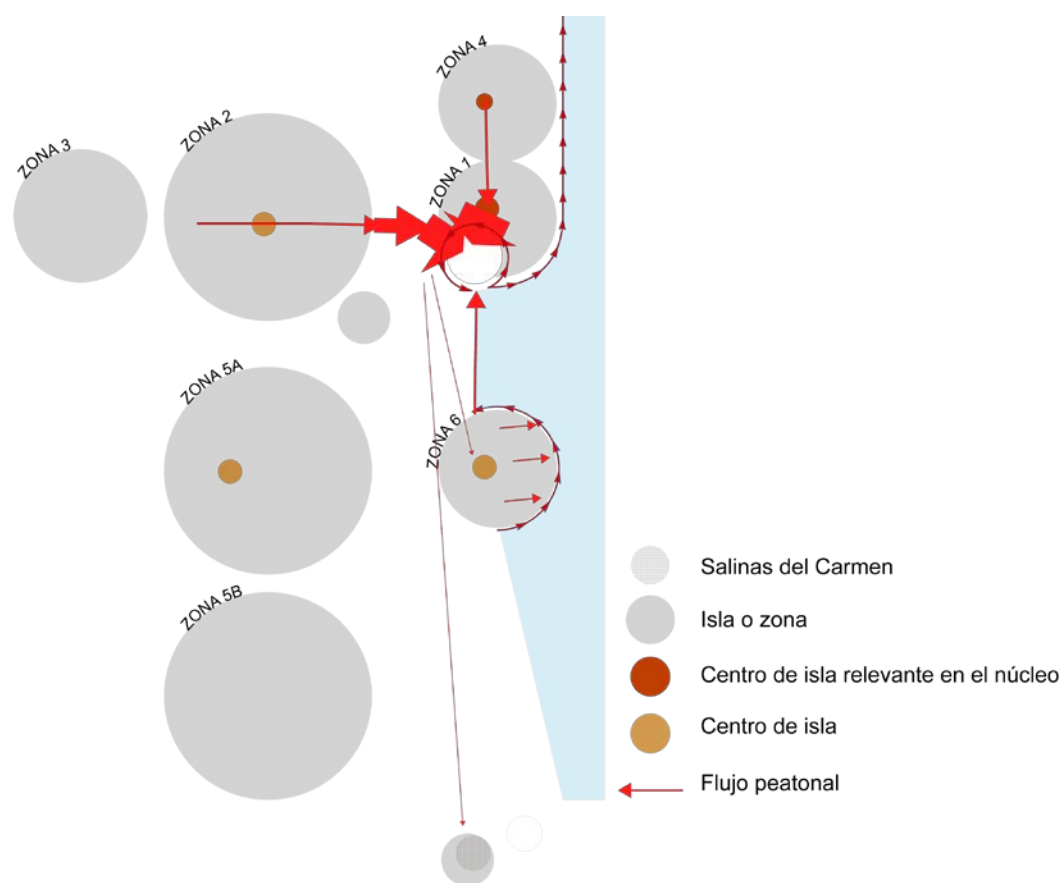
Conocer las dinámicas de movimiento de los turistas y las intensidades de flujo en los recorridos que se establecen dentro del ámbito es, sin duda, uno de los mejores indicadores de las potencialidades, o en su defecto, de la problemática de un núcleo.

Cómo se puede observar en el esquema que a continuación se muestra, en Caleta de Fuste se generan principalmente 4 recorridos peatonales (y/o ciclables). Hay que señalar que en este análisis no se han tenido en cuenta los recorridos en transporte privado o público ya que se estudian detalladamente en el Estudio de Movilidad del Plan.

- **Recorrido principal hacia la zona 1 y Playa del Castillo.** No sólo por su alta concentración de oferta complementaria y por acoger a la principal playa del ámbito de estudio, sino también por su carácter histórico, la zona 1 se concibe como el *Centro*. Posee un carácter espacial que subyace a la formación del núcleo que hace que el centro sea considerado un lugar, un escenario.
- A la zona 1 acceden los turistas, principalmente desde la zona 2 en la que se ubican numerosos establecimientos de alojamiento pero no posee una atractiva oferta complementaria.
- Señalar que existe flujo de turistas que se alojan en la zona 6 y realizan traslados a la zona 1, ya sea por preferencia de la Playa del Castillo y/o por la oferta complementaria.



- **Recorrido aleatorio en el paseo marítimo.** Es un recorrido que se realiza en ambos sentidos, ligado a una actividad recreativa, el paseo. Posee numerosos puntos de entrada, pues cada establecimiento hotelero, que limita con el paseo, facilita un acceso al mismo. El principal flujo de turistas, se produce en la desembocadura del peatonal Orchilla en el paseo marítimo.
- **Recorrido puntual hacia las Salinas del Carmen.** Se recoge este flujo, principalmente realizado en bicicleta, ya que supone la detección de un atractivo turístico en las inmediaciones del ámbito de estudio.
- **Recorrido direccional Hoteles zona 6 – Playa de Las Marismas.** Aglutina a los turistas que se desplazan desde los grandes hoteles situados en la zona 6 a la Playa de Las Marismas.



Esquema de los recorridos y flujos peatonales

### 3.1.2 Morfología de la edificación

#### 3.1.2.1 Escena urbana

La escena urbana de un núcleo, la componen los espacios donde se desarrolla la vida cotidiana de los habitantes y/o visitantes del mismo. Es el conjunto de **espacios y lugares que conforman la imagen urbana** cotidiana de Caleta de Fuste. La escena urbana, está representada tanto por los elementos calificadores del espacio urbano, como por los elementos distorsionadores, que provocan que ciertas zonas pierdan el encanto o la cualidad para ser usados cotidianamente.

La estrategia de regeneración urbana, debe servir para abordar un conjunto diverso de áreas deterioradas o conjuntos homogéneos en mal estado, promoviendo acciones de rehabilitación integrada estratégicas de tipo diverso, incluso en espacios muy consolidados pero con disfunciones y envejecimiento claros. Destacar que de cara a la imagen general del núcleo, es importante establecer un control sobre la obsolescencia de los establecimientos turísticos mediante procesos de regeneración y mantenimiento, con el objetivo, entre otros, de mantener un escenario urbano atractivo.

##### - Edificación

El estado de conservación de la edificación, así como la antigüedad, alturas, formas de la misma y uso, conforman una parte del **aspecto de conjunto** que ha de tener el núcleo, influyendo en la calidad del destino y en la percepción del mismo por el turista.

En cuanto a la conservación de las edificaciones, destacar que son los establecimientos de alojamiento los que presentan un mejor estado de conservación de la edificación, aunque dentro de éstos, los hoteleros poseen una mejor imagen y mantenimiento que los extrahoteleros. Por otro lado, y ligado al fenómeno de la residencialización, las residencias que aparecen en el núcleo son las que peor estado de conservación presentan. A su vez y como consecuencia de la coyuntura económica actual, aparecen en el núcleo diversas construcciones en estado de abandono, o en proceso de construcción sin finalizar.

En cuanto a las zonas del ámbito de estudio, en la **zona 1**, en los alrededores de la Playa de El Castillo, los edificios, en su mayoría turísticos, presentan un **buen estado** de conservación. En la **zona 2** aparece un caso de abandono de un complejo de alojamiento turístico, y al ser los establecimientos presentes en su mayoría extrahoteleros, el estado de **conservación** que presentan los edificios, es en la gran mayoría **regular**, siendo necesario un mejor mantenimiento de los mismos. A su vez, existen construcciones sin finalizar y conjuntos residenciales, los cuales necesitan un mantenimiento y conservación más adecuado.



*Edificios en construcción abandonados*

En la **zona 3**, en la ladera de Montaña Blanca de Abajo, aparecen edificios en estado de abandono durante la construcción, y promociones de viviendas acabadas pero en desuso, por lo que, el aspecto general de la zona es malo, siendo una de las zonas más degradadas dentro del núcleo. La totalidad de las edificaciones son de carácter residencial, ayudando esto a que su aspecto general sea de **abandono y mala conservación**.



*Edificios en construcción abandonados*

En la **zona 4**, se ha producido una gran residencialización y existe una mezcla de edificios de uso residencial y turístico. Predominan las **edificaciones residenciales** y el estado de conservación es **regular** en la gran mayoría de los establecimientos turísticos, siendo necesario un mejor mantenimiento y conservación de los mismos, tanto en las edificaciones residenciales como en las turísticas.



*Edificios turísticos residencializados*

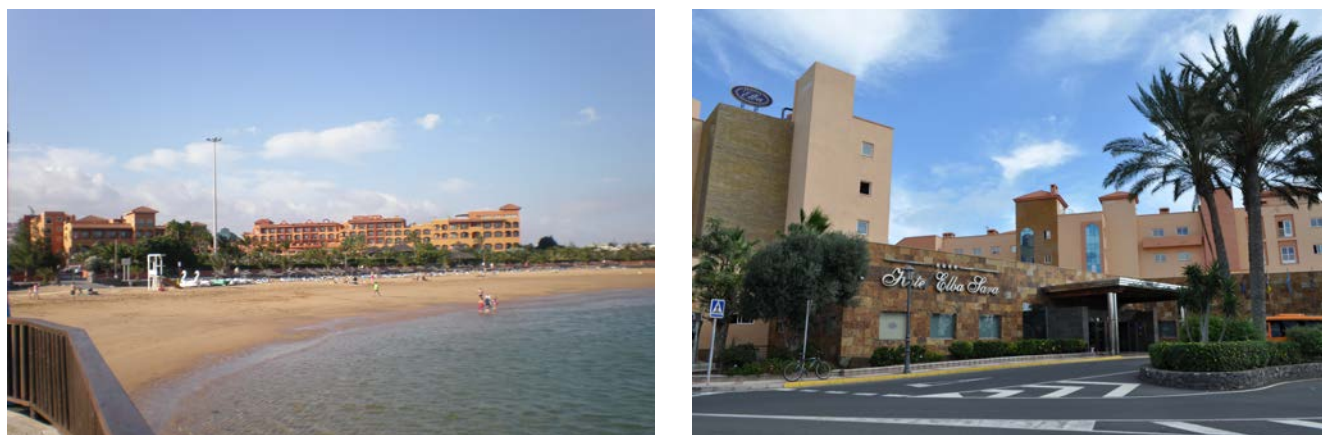
En la **zona 5**, el planeamiento proyecta desde sus orígenes, la implantación de viviendas, encontrándose en la actualidad muchas de ellas desocupadas y, por lo tanto, en un estado de conservación **regular**.



*Edificaciones desocupadas en la zona 5*



En la **zona 6** las edificaciones presentan un nivel de conservación bueno, al tratarse de edificios de uso hotelero y comercial, siendo esta zona la que **mejor conservación presenta** dentro del núcleo.



*Edificaciones en la zona 6*

La tipología edificatoria predominante en el núcleo es la aislada que principalmente se asocia al uso residencial, presentándose fundamentalmente en las zonas 1, 2 y 5. La tipología de edificación agrupada se concentra en las zonas 1, 2 y 3 asociadas mayormente a establecimientos turísticos extrahoteleros y residenciales. Además, los grandes hoteles representan la tipología de bloque abierto, en exclusiva, éstos se encuentran en las zonas 1, 4 y 6 primordialmente.

El tejido urbano de Caleta de Fuste se caracteriza por la **presencia predominante de edificaciones de baja altura**. Sin embargo, aunque de forma minoritaria, aparecen edificaciones de mayor altura. Por lo general, la altura de la edificación va vinculada al tipo de explotación turística ofertada. De este modo, la presencia de oferta extrahotelera de baja densidad, determina en gran medida un tejido urbano de baja altura.

En el ámbito de estudio, predominan las edificaciones de una y dos plantas, encontrando sólo alturas mayores en las zonas 1, 4 y 6, en las cuales se localizan la mayoría de los establecimientos hoteleros del área, siendo la proporción de edificios que superan esa altura del 1,3%.

La mayoría de los hoteles se encuentran en la franja costera, que ligado a su altura forman una **barrera visual** impidiendo el contacto visual hacia el mar. Esto sucede principalmente en la zona 6, en la que los hoteles se encuentran formando un cerramiento continuo frente a la FV-2. Lo mismo ocurre en la franja costera de la zona 4, donde la situación de varios hoteles genera el mismo fenómeno.

### - Espacio público

El espacio público -la calle, los parques, las plazas, la playa, los edificios públicos, etc.- es un lugar de relación, de contacto entre la gente, de vida urbana. Además, su principal función es la de articular, estructurar y ordenar las actividades y usos de un lugar. Todos los usos se relacionan a través del espacio público.

Por lo tanto, el buen funcionamiento de un lugar es inherente a la legibilidad de su espacio público.

Así, lo inmediato es plantear qué hace que un espacio público se legible. De partida, y en la casuística del ámbito turístico, hay que considerar que, en la mayoría de los casos, el turista no tiene un conocimiento previo del núcleo de destino. La llegada, el reconocimiento y adaptación al lugar se realiza en un tiempo muy corto. Para comprimir ese proceso y conseguir una rápida adaptación al lugar es primordial la facilidad con que sus partes se pueden reconocer y organizar en un esquema coherente. Cuanto más claro sea ese esquema, más fácilmente elaborarán los turistas una lectura del lugar y el recordatorio del mismo. Aquí entran en juego la estructura del viario, la señalética, la conectividad entre los diferentes polos de atracción turística, la conexión visual con mar, su diseño claro y homogéneo etc.

En los núcleos costeros, como es Caleta de Fuste, es muy importante la visualización del mar para orientarse cuando paseas por las calles, y la conexión de éstas con la costa. En el ámbito de estudio existen varias conexiones de la trama urbana con el paseo marítimo. De entre todas ellas destacan las correspondientes al peatonal Orchilla y calle Alcalde Juan Évora Suárez. Éstas destacan porque tiene una mayor continuidad y son capaces de enlazar varias zonas dentro del ámbito de estudio. Son potentes *conexiones físicas y visuales con el mar*. El resto, exclusivamente accesos al mar, se limitan a conectar los establecimientos de alojamiento turístico con el mar y, además, poseen un carácter más privativo.



Calles de acceso al mar que conectan los establecimientos de alojamiento turístico con el paseo marítimo





*Principales conexiones físicas y visuales con el mar: Peatonal Orchilla y calle Alcalde Juan Évora Suárez. Imagen cedida por Grupo Barceló*

A continuación se muestra un plano que recoge todas las bajadas al mar existentes junto a las dos principales conexiones representadas en la fotografía anterior.

Estas dos conexiones cobran mayor importancia por su longitud ya que no se detienen en las inmediaciones de las edificaciones más cercanas a la costa. Aun así, podrían tener una mayor continuidad hasta extenderse a las partes más altas del ámbito.



*Plano de las calles con vistas al mar y accesos al paseo marítimo*



Otro factor determinante en las sensaciones que el espacio público transmite al paseante, al turista en el caso de Caleta de Fuste, es la escala de la calle. Aquí entra en juego, tanto la fisonomía de la calle como la tipología de las edificaciones.

En el ámbito de estudio, la relación entre el ancho de la calle y la altura de las edificaciones da como resultado una sección amplia. A diferencia de otros lugares, no existe una sensación de excesiva densidad o compactación de lo construido. Sino que el espacio urbano es esponjado y amable.



*Secciones de diferentes calles del ámbito de estudio*

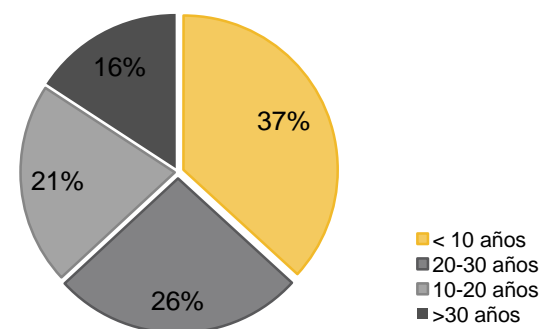
### 3.1.2.2 Planta de alojamiento turístico

La obsolescencia de los espacios y establecimientos turísticos es un problema grave de los destinos turísticos, y en algunos casos, la degradación del entorno y el paisaje urbano se acompaña de cambios de uso de las plazas turísticas a usos residenciales.

Sin duda, en Caleta de Fuste, se aprecia un cambio de uso de algunos establecimientos turísticos a residenciales, lo que conlleva un riesgo de crecimiento a largo plazo del modelo turístico residencial-vacacional, disminuyendo además notablemente la calidad del escenario urbano del núcleo e influyendo directamente a la calidad del destino. La excesiva proliferación de segundas residencias y la falta de gestión adecuada de las mismas hacen que la calidad en el entorno de los establecimientos turísticos, disminuya.

Asimismo, se aprecia un desequilibrio en el desarrollo turístico desde la costa al interior, notándose la degradación de los establecimientos turísticos y la oferta complementaria según se alejan de la costa. Se observa que la planta hotelera se sitúa preferentemente cercana a la costa. En la zona 1, se percibe, que el entorno y los espacios libres, así como la oferta complementaria, cuenta con una mayor conservación y por tanto proporciona mayor calidad al establecimiento turístico.

Antigüedad y deterioro van de la mano, ya que la necesidad de reforma es exponencial a los años que posee el establecimiento turístico, si bien, la antigüedad de los inmuebles no implica necesariamente su obsolescencia y viceversa. En Caleta de Fuste la planta de alojamiento hotelera es considerablemente nueva, no superando ningún establecimiento hotelero los 10 años de antigüedad. En cuanto a la planta extrahotelera se observa que la mayoría de los establecimientos no superan los 20 años de antigüedad.



*Antigüedad de establecimientos turísticos extrahoteleros*

Casi un 12% de las plazas de alojamiento (tanto extrahoteleras como hoteleras) del núcleo se concentran en hoteles de 5 Estrellas Lujo (18,2% de los hoteles), con un total de 654 plazas, lo que contribuye a la calidad del destino turístico de Caleta de Fuste.

A pesar de que la oferta de establecimiento extrahotelero sea predominante, las plazas de alojamiento de la oferta hotelera y extrahotelera se equiparan considerablemente, habiendo un 53,6% de plazas extrahoteleras y un 46,4% de plazas hoteleras.

En cuanto a la categoría de la oferta, la oferta extrahotelera posee una calidad media-baja, donde predominan establecimientos de una y dos llaves. A su vez, los hoteles apuestan por categorías de mayor calidad, con una categoría media-alta.

#### - **Estándares turísticos**

Los estándares turísticos tienen por objeto fijar unos límites razonables al crecimiento y ocupación del suelo, garantizando el desarrollo de una estructura turística sostenible para lograr una oferta de mayor calidad, respetuosa con el medio ambiente, el territorio y el patrimonio arquitectónico del Archipiélago.

El Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos establece el estándar de densidad de uso turístico, determinando la reserva mínima de parcela neta necesaria para la construcción de cada plaza de alojamiento turístico, así como del equipamiento complementario con el que ha de contar.

Destacar que la mitad de los establecimientos de Caleta de Fuste son anteriores al citado Decreto, por lo que en su momento de construcción no eran exigibles los citados estándares.

#### - **Estándar de densidad de uso turístico**

El estándar de densidad de uso turístico lo debe fijar el planeamiento. En Fuerteventura el Plan Insular de Ordenación establece como densidad mínima de uso turístico 60 metros cuadrados por plaza a su entrada en vigor en febrero del 2003, especificando que todo aquel que no alcance esta cifra quedaría fuera de ordenación, solo permitiéndose obras destinadas exclusivamente a las reformas necesarias para alcanzar las categorías mínimas establecidas en el mismo. Mientras que, para los establecimientos de nueva creación, se impuso, para la zona de Caleta de Fuste, una densidad mínima de 90 metros cuadrados por plaza.

El Decreto 10/2001, de 22 de enero, aplicable a todo el suelo en el que el planeamiento permita el uso turístico (cualquiera que sea su clasificación u otros usos compatibles), establece la relación de 60 m<sup>2</sup> de superficie de parcela neta por plaza de alojamiento, para garantizar un correcto diseño del establecimiento turístico.

Por otro lado, la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, en su artículo 12, en relación a los incentivos en materia de densidad de parcela, establece que la aplicación del estándar mínimo de densidad del suelo turístico a los establecimientos de alojamiento sometidos a proyectos de renovación edificatoria se regirá por las siguientes reglas:

*“a) Aquellos cuya licencia de apertura, anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, cuya renovación en la misma parcela suponga mejora en la categoría pero sin aumento en el número de plazas ni de edificabilidad, les será de aplicación, con el fin de fomentar la renovación y cualificación de la oferta existente, el estándar de densidad del suelo turístico en el momento de autorizarse el establecimiento o, si resultase más favorable, a juicio del interesado, la vigente al momento de autorizarse la renovación.*

*b) Aquellos establecimientos con licencia de apertura, anterior a la entrada en vigor de dicha ley, cuya renovación comporte mayor número de plazas o incremento de su superficie edificada, tendrán derecho a una reducción del estándar de densidad de suelo turístico vigente, que se ponderará por el planeamiento urbanístico o, en su caso, por el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, para cada urbanización, núcleo turístico o área de referencia mediante coeficientes definidos en función de los siguientes criterios limitativos:*

*I. Establecimientos con un estándar actual superior a 60 metros cuadrados por plaza. Se aplicaría como límite mínimo esta cifra.*

*II. Establecimientos con un estándar actual comprendido entre 50 y 60 metros cuadrados por plaza. Se admitiría como límite mínimo la de 50 metros cuadrados por plaza.*

*III. Establecimientos con un estándar actual inferior a 50 metros cuadrados por plaza. No se admitiría aumentar el número de plazas actuales.*

*El incremento de plazas total estará condicionado a su vez, por la realidad morfológica de los alojamientos, valores medios de densidad turística, superficie de espacios libres y oferta complementaria y demás factores propios de la zona, urbanización o área de actuación.*

*c) Los estándares de densidad de suelo turístico podrán computarse conjuntamente para varias parcelas aledañas que se agrupen a tales efectos, siempre que se delimite con claridad la superficie no edificable de uso común asignada al cumplimiento del estándar, de lo que quedará constancia en el Registro General Turístico.*

*d) El cumplimiento de los demás estándares de equipamiento y dotaciones establecidos por la normativa sectorial será obligatorio para todos los establecimientos renovados, en función de la*



*categoría que ostenten tras el proceso de renovación, sin perjuicio de que el cumplimiento de determinadas dimensiones puedan ser objeto de dispensa en casos justificados, de acuerdo con lo previsto en la normativa turística.”*

A su vez, la Ley 7/1995 en su artículo 35, estándares relativos a la urbanización turística, en el apartado 1 establece que *“El planeamiento municipal definirá la densidad máxima admisible en las parcelas destinadas a alojamiento turístico, mediante un estándar mínimo de metros cuadrados de solar por plaza de alojamiento, que, para los establecimientos de nueva implantación, podrá oscilar entre 50 y 60 m<sup>2</sup> por plaza, con arreglo a las circunstancias de dimensión y densidad globales de la urbanización, apreciadas conforme a los criterios que reglamentariamente se determinen”.*

Se ha de tener en cuenta que, en Caleta de Fuste, existen 8 establecimientos que iniciaron su actividad antes de la publicación de la Ley 7/1995, y que, dados los datos obtenidos, sólo 7 de los 30 (23,3%) establecimientos del núcleo pueden considerarse dentro de ordenación, ya que superan los 60 m<sup>2</sup> por plaza. Por otro lado, sólo uno de los establecimientos supera los 90 m<sup>2</sup> por plaza exigidos por el PIOF para los nuevos establecimientos y la totalidad de los establecimientos hoteleros son posteriores al año 2001, año de probación del Decreto 10/2001, de 22 de enero.

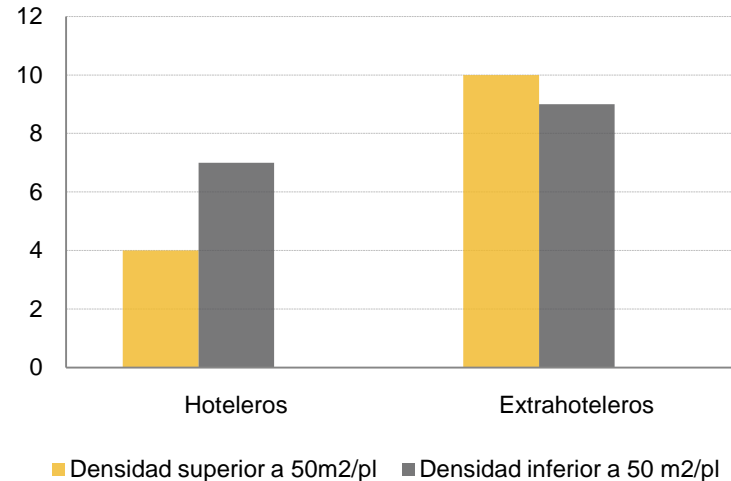
No obstante, los instrumentos de planeamiento podrán reducir el estándar mínimo de densidad hasta 50 metros cuadrados de superficie mínima de parcela neta por plaza en núcleos turísticos sujetos a operaciones de rehabilitación, cuando el estándar de densidad existente sea inferior a esta cifra. Con esta cifra el número de establecimientos cuyo rango oscila entre los 50-60 m<sup>2</sup> por plaza serían un total de siete en el núcleo.

De esto se extrae que, sólo la mitad de los establecimientos de Caleta de Fuste tienen un estándar de densidad superior a los 50 m<sup>2</sup> establecidos por la ley.

A continuación se expone una tabla con la densidad de plazas de alojamiento para Caleta de Fuste:

COD	Nombre establecimiento turístico	Categoría (nº estrellas)	Plazas de alojamiento (autorizadas o en trámite) (pl)	Plazas de alojamiento en explotación (pl)	Unidades alojamiento (ud)	Densidad de plazas de alojamiento		
						Sup. Total parcela (m2s) (*1)	Densidad Real (m2/pl)	Rango del estándar de densidad de plazas de alojamiento
HO	ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS							
HO01	BARCELO FUERTEVENTURA THALASSO	4	924	924	462	43.313	46,88	<50
HO02	RISCO DORADO	3	319	218	109	7.436	23,31	<50
HO03	CASTILLO SAN JORGE	3	851	590	245	16.916	19,88	<50
HO04	GERANIOS SUITES	4	449	446	222	22.285	49,63	<50
HO05	COSTA CALETA	3	591	616	308	7.563	12,80	<50
HO06	BRONCEMAR BEACH	3	598	504	252	28.740	48,06	<50
HO07	ELBA SARA	4	532		266	25.230	47,43	<50
HO08	LA CASITA	1	34	34	17	644	18,94	<50
HO09	ELBA PALACE GOLF	5 (Lujo)	122		60	13.366	109,56	>80
HO10	SHERATON FTV GOLF	5 (Lujo)	532	528	264	46.256	86,95	>80
HO11	ELBA CARLOTA	4	692	692	346	36.254	52,39	50-60
EX	ESTABLECIMIENTOS EXTRAHOTELEROS							
EX01	CALETA DORADA	3	465	465	155	25.255	54,31	50-60
EX02	CALETA AMARILLA	2	225	150	75	11.005	48,91	<50
EX03	CALETA GARDEN	2	526	532	197	6.654	12,65	<50
EX04	PUERTO CALETA	2	282	282	94	6.566	23,28	<50
EX05	CASTILLO BEACH PUERTO	2	114	76	38	4.616	40,49	<50
EX06	CASTILLO BEACH CLUB	2	576	356	184	27.494	47,73	<50
EX07	CAY BEACH VILLAS CALETA	3	386	-	122	19.576	50,72	50-60
EX08	CAY BEACH VILLAS CALETA I	3	171	-	57	10.334	60,44	>80
EX09	BARCELO PUERTO CASTILLO	3	64	64	31	4.128	64,50	>80
EX10	LAS VILLITAS	3	44	36	8	3.223	73,25	>80
EX11	FUERTEVENTURA BEACH CLUB	1	329	-	101	19.563	59,46	50-60
EX12	FUERTESOL	1	330	275	110	18.094	54,83	50-60
EX13	VILLA FLORIDA	3	363	-	121	8.840	24,35	<50
EX14	LA TAHONA GARDEN	2	330	220	110	8.433	25,55	<50
EX15	CASTILLO PLAYA	1	240	-	80	8.857	36,90	<50
EX16	BARCELO CLUB EL CASTILLO	4	1.155	1.219	381	75.045	64,97	>80
EX17	LA LUNA	2	381	-	119	9.177	24,09	<50
EX18	CASTILLO BEACH VISTAS	2	256	164	84	13.222	51,65	50-60
EX19	CASTILLO BEACH PARK	2	273	180	91	13.805	50,57	50-60

La densidad media entre la superficie total de las parcelas y el número de plazas es de 47,19 m<sup>2</sup> por plaza. Considerando Caleta de Fuste como núcleo susceptible de estar sujeto a operaciones de rehabilitación, se puede considerar como densidad de referencia 50 m<sup>2</sup> de parcela por plaza de alojamiento para la evaluación de este estándar.



*Número de establecimientos con densidad de plazas superior e inferior a 50m<sup>2</sup>*

De esta gráfica se extrae que, en el ámbito de estudio, superan el umbral mínimo exigido 4 de los 11 (36,3%) establecimientos hoteleros y 11 de los 19 (57,9%) establecimientos extrahoteleros.

#### - Estándares de equipamiento complementario

Los establecimientos turísticos de alojamiento deberán contar con los siguientes equipamientos mínimos de aparcamiento privado, andenes para la recepción de autocares y turismos, y una superficie mínima de zonas ajardinadas y zonas recreativas o deportivas.

##### o Estándar de aparcamientos privados

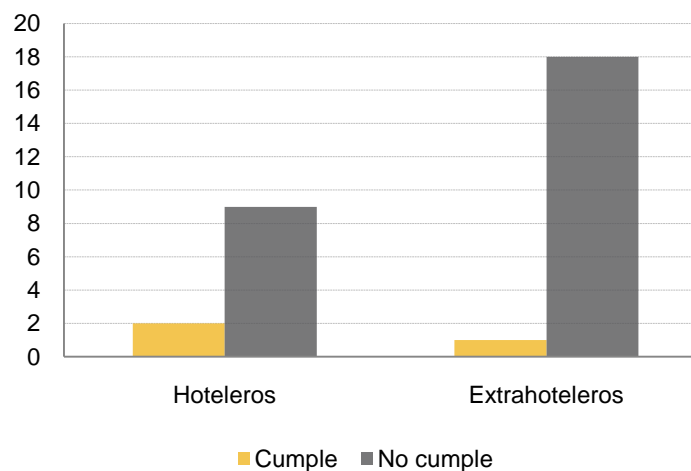
Los establecimientos deben proveer aparcamiento privado de turismos en una proporción de una plaza por cada tres unidades de alojamiento, los cuales deberán situarse en el subsuelo o al aire libre, siempre y cuando estén dotados de una barrera vegetal arbolada y umbráculos que minimicen el impacto ambiental. Dentro de las zonas destinadas a aparcamiento, se realizará la oportuna reserva de plazas en beneficio de personas con movilidad reducida, en los términos establecidos en la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

Se permite que hasta un 80% de las plazas de aparcamiento pueda ubicarse en aparcamientos concertados que no se encuentren en un radio superior a 200 metros.

Los establecimientos de Caleta de Fuste se encuentran en la siguiente situación al respecto:

COD	Nombre establecimiento turístico	Unidades alojamiento (ud)	Aparcamientos (Estándar según Decreto 142/2010)			
			Al aire libre (con barreras vegetales) (pl)	En interior (pl)	Nº Plazas necesarias (1pl / 3ud)	Cumplimiento del estándar de nº de plazas de aparcamiento
<b>HO</b>	<b>ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS</b>					
HO01	BARCELO FUERTEVENTURA THALASSO	462	80	-	154	NO CUMPLE
HO02	RISCO DORADO	109	6	-	36	NO CUMPLE
HO03	CASTILLO SAN JORGE	245	25	-	82	NO CUMPLE
HO04	GERANIOS SUITES	222	100	-	74	CUMPLE
HO05	COSTA CALETA	308	-	-	103	NO CUMPLE
HO06	BRONCEMAR BEACH	252	-	-	84	NO CUMPLE
HO07	ELBA SARA	266	-	-	89	NO CUMPLE
HO08	LA CASITA	17	-	-	6	NO CUMPLE
HO09	ELBA PALACE GOLF	60	20	-	20	CUMPLE
HO10	SHERATON FTV GOLF	264	50	-	88	NO CUMPLE
HO11	ELBA CARLOTA	346	-	-	115	NO CUMPLE
<b>EX</b>	<b>ESTABLECIMIENTOS EXTRAHOTELEROS</b>					
EX01	CALETA DORADA	155	-	-	52	NO CUMPLE
EX02	CALETA AMARILLA	75	-	-	25	NO CUMPLE
EX03	CALETA GARDEN	197	-	-	66	NO CUMPLE
EX04	PUERTO CALETA	94	-	-	31	NO CUMPLE
EX05	CASTILLO BEACH PUERTO	38	-	-	13	NO CUMPLE
EX06	CASTILLO BEACH CLUB	184	18	-	61	NO CUMPLE
EX07	CAY BEACH VILLAS CALETA	122	-	-	41	NO CUMPLE
EX08	CAY BEACH VILLAS CALETA I	57	-	-	19	NO CUMPLE
EX09	BARCELO PUERTO CASTILLO	31	-	-	10	NO CUMPLE
EX10	LAS VILLITAS	8	-	-	3	NO CUMPLE
EX11	FUERTEVENTURA BEACH CLUB	101	10	-	34	NO CUMPLE
EX12	FUERTESOL	110	28	-	37	NO CUMPLE
EX13	VILLA FLORIDA	121	-	-	40	NO CUMPLE
EX14	LA TAHONA GARDEN	110	-	-	37	NO CUMPLE
EX15	CASTILLO PLAYA	80	-	-	27	NO CUMPLE
EX16	BARCELO CLUB EL CASTILLO	381	127	-	127	CUMPLE
EX17	LA LUNA	119	-	-	40	NO CUMPLE
EX18	CASTILLO BEACH VISTAS	84	7	-	28	NO CUMPLE
EX19	CASTILLO BEACH PARK	91	6	-	30	NO CUMPLE

Sólo un 10% de los mismos cumplen con este estándar y más de la mitad de ellos no aportan ningún dato de plaza de aparcamiento.



*Establecimientos que cumplen el estándar de aparcamientos*

Según el estándar, los establecimientos deberían acoger 1.570 plazas de aparcamiento privado, actualmente sólo poseen 477 plazas. Esto significa que la vía pública debe absorber 1.093 plazas más.

- o Estándar de andenes

Se exige que existan andenes situados dentro del recinto de la parcela, aptos para resolver la llegada y recepción de, al menos, un autocar y un turismo simultáneos, debiendo quedar resuelto el tráfico interno y su conexión con la red viaria pública. Para los establecimientos turísticos de menos de 100 plazas de alojamiento, así como para los establecimientos turísticos existentes, que por imposibilidad técnica no pudieran cumplir este requisito, se podrá reducir este índice de simultaneidad.

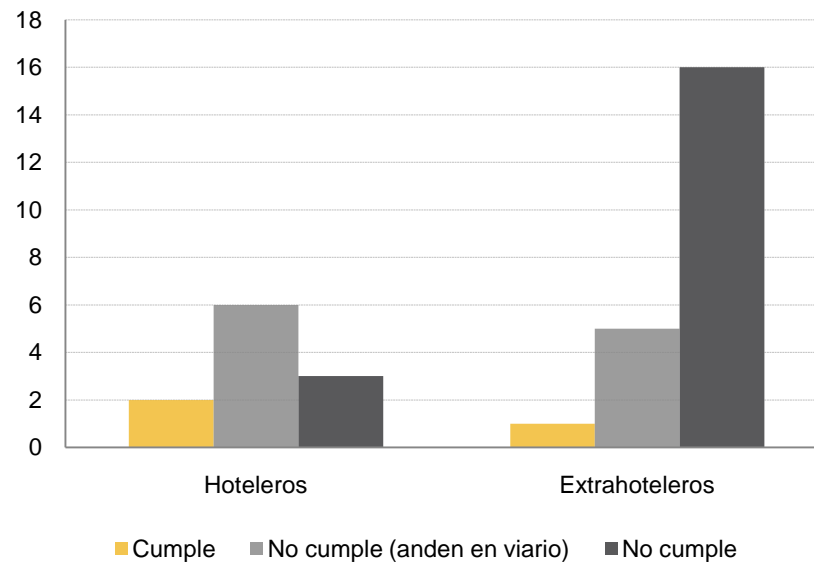


COD	Nombre establecimiento turístico	Dársenas para autobuses (Estándar según Decreto 142/2010)		
		Interior de la parcela	Espacio reservado en la vía pública	Cumplimiento estándar de posesión de dársena
<b>HO</b>	<b>ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS</b>			
HO01	BARCELO FUERTEVENTURA THALASSO	SÍ	NO PROCEDE	CUMPLE
HO02	RISCO DORADO	NO	SÍ	NO CUMPLE
HO03	CASTILLO SAN JORGE	NO	SÍ	NO CUMPLE
HO04	GERANIOS SUITES	NO	NO	NO CUMPLE
HO05	COSTA CALETA	NO	SÍ	NO CUMPLE
HO06	BRONCEMAR BEACH	NO	SÍ	NO CUMPLE
HO07	ELBA SARA	NO	SÍ	NO CUMPLE
HO08	LA CASITA	NO	NO	NO CUMPLE
HO09	ELBA PALACE GOLF	NO	SÍ	NO CUMPLE
HO10	SHERATON FTV GOLF	SÍ	NO PROCEDE	CUMPLE
HO11	ELBA CARLOTA	NO	NO	NO CUMPLE
<b>EX</b>	<b>ESTABLECIMIENTOS EXTRAHOTELEROS</b>			
EX01	CALETA DORADA	NO	SÍ	NO CUMPLE
EX02	CALETA AMARILLA	NO	SÍ	NO CUMPLE
EX03	CALETA GARDEN	NO	SÍ	NO CUMPLE
EX04	PUERTO CALETA	NO	NO	NO CUMPLE
EX05	CASTILLO BEACH PUERTO	NO	NO	NO CUMPLE
EX06	CASTILLO BEACH CLUB	NO	NO	NO CUMPLE
EX07	CAY BEACH VILLAS CALETA	NO	NO	NO CUMPLE
EX08	CAY BEACH VILLAS CALETA I	NO	NO	NO CUMPLE
EX09	BARCELO PUERTO CASTILLO	NO	NO	NO CUMPLE
EX10	LAS VILLITAS	NO	NO	NO CUMPLE
EX11	FUERTEVENTURA BEACH CLUB	NO	NO	NO CUMPLE
EX12	FUERTESOL	NO	NO	NO CUMPLE
EX13	VILLA FLORIDA	NO	NO	NO CUMPLE
EX14	LA TAHONA GARDEN	NO	NO	NO CUMPLE
EX15	CASTILLO PLAYA	NO	NO	NO CUMPLE
EX16	BARCELO CLUB EL CASTILLO	SÍ	NO PROCEDE	CUMPLE
EX17	LA LUNA	NO	NO	NO CUMPLE
EX18	CASTILLO BEACH VISTAS	NO	SÍ	NO CUMPLE
EX19	CASTILLO BEACH PARK	NO	SÍ	NO CUMPLE

En la modalidad hotelera cumplen sólo dos (18%) de los 11 establecimientos presentes en el área de estudio, subiendo el porcentaje al 54,55% si se tienen en cuenta las dársenas presentes en la vía

pública. Este dato es importante que se cumpla especialmente en establecimientos hoteleros, pues éstos recién guaguas con gran cantidad de turistas.

La modalidad extrahotelera, principalmente por la antigüedad de su planta de alojamiento, incumple este requisito (95%), con un solo establecimiento que posee dársena dentro de la propia parcela.



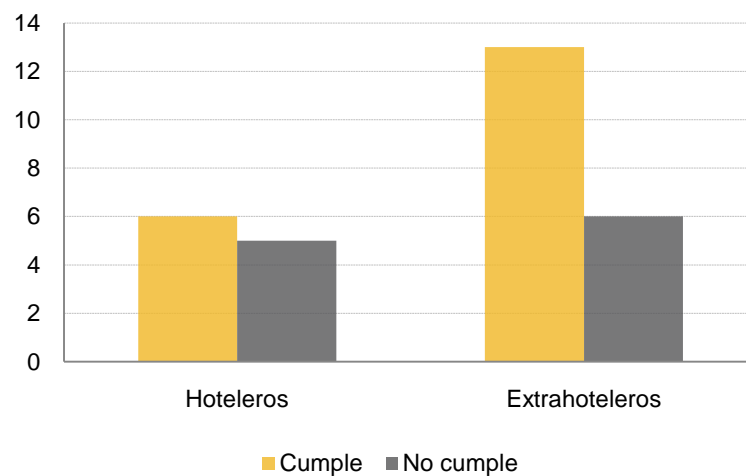
*Cumplimiento del estándar de dársenas para autobuses*

- o Estándar de zonas ajardinadas

La superficie mínima exigida es de 9 metros cuadrados de parcela por plaza de alojamiento destinada a zonas ajardinadas. De la misma, 2 metros cuadrados podrán destinarse a zonas deportivas o recreativas.

La situación de los establecimientos es la siguiente:

COD	Nombre establecimiento turístico	Zonas ajardinadas, recreativas y deportivas (9m2/pl zonas ajardinadas) o (7m2/pl zonas ajardinadas + 2m2/pl destinadas a zonas deportivas o recreativas) (Estándar según Decreto 142/2010)					Resumen cumplimiento del estándar de superficies de jardines, zonas recreativas y deportivas
		Zonas ajardinadas (m2s) (*2)	Sup. Total de zonas deportivas y recreativas (m2s) (*2)	Sup. Necesaria de zonas ajardinadas (9m2/pl)	Sup. Necesaria de zonas ajardinadas (7m2/pl)	Sup. de zonas deportivas y recreativas (2m2/pl)	
<b>HO</b>	<b>ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS</b>						
HO01	BARCELO FUERTEVENTURA THALASSO	20.056	7.790	8.316	6.468	1.848	CUMPLE
HO02	RISCO DORADO	644	1.343	2.871	2.233	638	NO CUMPLE
HO03	CASTILLO SAN JORGE	1.971	3.131	7.659	5.957	1.702	NO CUMPLE
HO04	GERANIOS SUITES	4.094	2.552	4.041	3.143	898	CUMPLE
HO05	COSTA CALETA	278	3.117	5.319	4.137	1.182	NO CUMPLE
HO06	BRONCEMAR BEACH	3.810	2.554	5.382	4.186	1.196	NO CUMPLE
HO07	ELBA SARA	7.939	5.099	4.788	3.724	1.064	CUMPLE
HO08	LA CASITA	35	96	306	238	68	NO CUMPLE
HO09	ELBA PALACE GOLF	3.986	1.788	1.098	854	244	CUMPLE
HO10	SHERATON FTV GOLF	18.329	6.576	4.788	3.724	1.064	CUMPLE
HO11	ELBA CARLOTA	12.920	6.450	6.228	4.844	1.384	CUMPLE
<b>EX</b>	<b>ESTABLECIMIENTOS EXTRAHOTELEROS</b>						
EX01	CALETA DORADA	7.756	2.963	4.185	3.255	930	CUMPLE
EX02	CALETA AMARILLA	3.352	893	2.025	1.575	450	CUMPLE
EX03	CALETA GARDEN	534	2.429	4.734	3.682	1.052	NO CUMPLE
EX04	PUERTO CALETA	1.335	993	2.538	1.974	564	NO CUMPLE
EX05	CASTILLO BEACH PUERTO	1.421	732	1.026	798	228	CUMPLE
EX06	CASTILLO BEACH CLUB	12.445	2.503	5.184	4.032	1.152	CUMPLE
EX07	CAY BEACH VILLAS CALETA	7.888	1.646	3.474	2.702	772	CUMPLE
EX08	CAY BEACH VILLAS CALETA I	4.069	664	1.539	1.197	342	CUMPLE
EX09	BARCELO PUERTO CASTILLO	1.233	890	576	448	128	CUMPLE
EX10	LAS VILLITAS	683	1.068	396	308	88	CUMPLE
EX11	FUERTEVENTURA BEACH CLUB	5.710	2.494	2.961	2.303	658	CUMPLE
EX12	FUERTESOL	6.529	1.360	2.970	2.310	660	CUMPLE
EX13	VILLA FLORIDA	1.291	615	3.267	2.541	726	NO CUMPLE
EX14	LA TAHONA GARDEN	1.230	947	2.970	2.310	660	NO CUMPLE
EX15	CASTILLO PLAYA	1.186	1.224	2.160	1.680	480	NO CUMPLE
EX16	BARCELO CLUB EL CASTILLO	30.463	5.604	10.395	8.085	2.310	CUMPLE
EX17	LA LUNA	1.350	1.134	3.429	2.667	762	NO CUMPLE
EX18	CASTILLO BEACH VISTAS	5.962	1.388	2.304	1.792	512	CUMPLE
EX19	CASTILLO BEACH PARK	5.664	1.788	2.457	1.911	546	CUMPLE



Cumplimiento del estándar de zonas ajardinadas, deportivas y recreativas

o Conclusiones

El resumen de la situación en cuanto a estándares turísticos de los establecimientos de alojamiento en Caleta de Fuste es la que sigue:

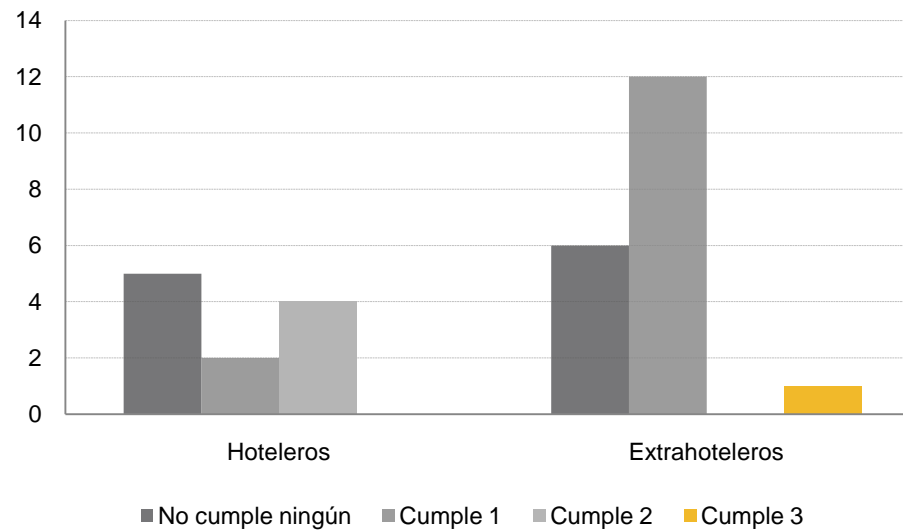
COD	Nombre establecimiento turístico	Categoría (nº estrellas)	Plazas de alojamiento (autorizadas o en trámite) (pl)	Unidades alojamiento (ud)	RESUMEN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES TURÍSTICOS
HO	ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS				
HO01	BARCELO FUERTEVENTURA THALASSO	4	924	462	CUMPLE 2
HO02	RISCO DORADO	3	319	109	NO CUMPLE NINGÚN
HO03	CASTILLO SAN JORGE	3	851	245	NO CUMPLE NINGÚN
HO04	GERANIOS SUITES	4	449	222	CUMPLE 2
HO05	COSTA CALETA	3	591	308	NO CUMPLE NINGÚN
HO06	BRONCEMAR BEACH	3	598	252	NO CUMPLE NINGÚN
HO07	ELBA SARA	4	532	266	CUMPLE 1
HO08	LA CASITA	1	34	17	NO CUMPLE NINGÚN
HO09	ELBA PALACE GOLF	5 (lujo)	122	60	CUMPLE 2
HO10	SHERATON FTV GOLF	5 (lujo)	532	264	CUMPLE 2
HO11	ELBA CARLOTA	4	692	346	CUMPLE 1
EX	ESTABLECIMIENTOS EXTRAHOTELEROS				
EX01	CALETA DORADA	3	465	155	CUMPLE 1
EX02	CALETA AMARILLA	2	225	75	CUMPLE 1
EX03	CALETA GARDEN	2	526	197	NO CUMPLE NINGÚN
EX04	PUERTO CALETA	2	282	94	NO CUMPLE NINGÚN
EX05	CASTILLO BEACH PUERTO	2	114	38	CUMPLE 1
EX06	CASTILLO BEACH CLUB	2	576	184	CUMPLE 1
EX07	CAY BEACH VILLAS CALETA	3	386	122	CUMPLE 1
EX08	CAY BEACH VILLAS CALETA I	3	171	57	CUMPLE 1
EX09	BARCELO PUERTO CASTILLO	3	64	31	CUMPLE 1
EX10	LAS VILLITAS	3	44	8	CUMPLE 1
EX11	FUERTEVENTURA BEACH CLUB	1	329	101	CUMPLE 1
EX12	FUERTESOL	1	330	110	CUMPLE 1
EX13	VILLA FLORIDA	3	363	121	NO CUMPLE NINGÚN
EX14	LA TAHONA GARDEN	2	330	110	NO CUMPLE NINGÚN
EX15	CASTILLO PLAYA	1	240	80	NO CUMPLE NINGÚN
EX16	BARCELO CLUB EL CASTILLO	4	1.155	381	CUMPLE 3
EX17	LA LUNA	2	381	119	NO CUMPLE NINGÚN
EX18	CASTILLO BEACH VISTAS	2	256	84	CUMPLE 1
EX19	CASTILLO BEACH PARK	2	273	91	CUMPLE 1

Tabla resumen de los estándares turísticos



Destacar que en el núcleo no cumple ninguno de los estándares exigidos el 36,67% de los establecimientos. A su vez, cumplen un estándar el 46,67%, de los cuales el 85,71% de éstos corresponde a la modalidad extrahotelera.

Por otro lado, los establecimientos que cumplen dos estándares se reducen al 13,33% del total de los del conjunto. Tan solo el 3,33% cumple tres de los estándares exigidos.



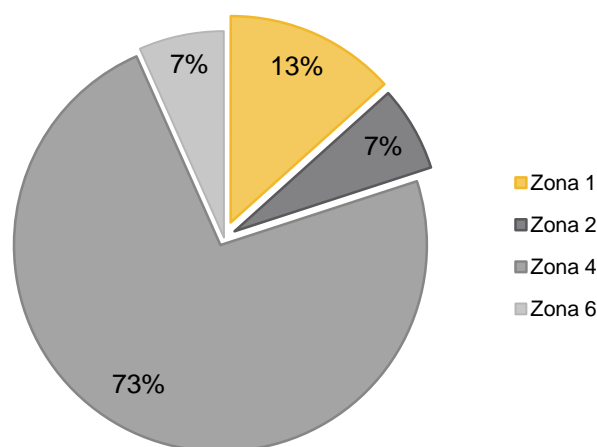
*Cumplimiento de los estándares de los establecimientos turísticos*

Es destacable, en el análisis realizado, el alto cumplimiento en cuanto a espacios ajardinados, ya que de cara a la percepción del turista y su disfrute durante su estancia es muy influyente. En el polo opuesto se encuentra la escasa dotación de aparcamiento privado para los visitantes, obligando a los mismos a estacionar en la vía pública.

De todos los estándares, puede considerarse como prioritario el de densidad de plazas de alojamiento. Del mismo sobresale la diferencia entre la densidad media del núcleo de 47,19 m<sup>2</sup> por plaza frente a la establecida para la zona por el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, de 90 metros cuadrados por plaza, siendo la real la mitad de la reglamentaria.

### 3.1.2.3 Oferta comercial y de ocio

La oferta comercial, en el ámbito de estudio, está dominada por 15 centros comerciales, concentrándose el 73% de los mismos en la zona 4 (11 centros comerciales). En torno a los cuales han surgido, en planta baja y sótano de establecimiento turístico, locales comerciales vinculados a la calle.



Distribución de centros comerciales por zonas en Caleta de Fuste

De los 11 centros comerciales concentrados en la zona 4, dos se encuentran en estado de abandono. El C.C. Castillo Plaza, a pesar de ser un centro comercial de reciente construcción (año 2006), el estado de conservación y limpieza que presenta es malo, encontrándose el 80% de sus locales cerrados. A su vez, el C.C. Amuley Mar, también de reciente construcción (2006) presenta las mismas características. A pesar de presentar un diseño actualizado y homogéneo, la ausencia de actividad en el mismo proporciona a esta zona un aspecto de abandono.



Centros comerciales Castillo Plaza y Amuley Mar

En la zona 4, se encuentran los centros comerciales, C.C. Just 4, C.C. La Polca y C.C. Las Olas, los cuales tienen el 50% de sus locales sin actividad. Todos son pequeños centros y constan de pocos locales. El estado de conservación de C.C. Just 4 y C.C. Las Olas es bueno y su construcción no es antigua (principios de la presente década). Por el contrario, el C.C. La Polca, construido en el año 1989, tiene un mantenimiento deficiente.



*Centros comerciales Just 4, La Polca y Las Olas*

Los centros comerciales C.C. Castillo Centro, C.C. Los Arcos, C.C. Anexo Los Arcos y C.C. Happy Center, igualmente ubicados en la zona 4, y de antigüedad mayor de 15 años, presentan un estado de conservación regular-malo, y el promedio de locales comerciales cerrados de los mismos es entorno al 25%. Esto es debido, en gran medida, a la composición y diseño de los mismos, en los cuales los locales comerciales se abren a la calle directamente o al interior de los mismos.



*Centros comerciales Castillo Centro, Los Arcos y Happy Center*

Asimismo, el C.C. La Cúpula y el C.C. Caleta Amigos (año de construcción, 1998), ambos con un estado de conservación regular, no presentan locales cerrados.



*Centros comerciales La Cúpula y Caleta Amigos*

Las zonas 2 y 6 cuentan, cada una, con un solo un centro comercial. Siendo el C.C. Atlántico Fuerteventura, situado en la zona 6, uno de los más recientes (año 2003), junto a los grandes hoteles y campos de golf. Al ser relativamente nuevo, mantiene un aspecto renovado y un estado de conservación bueno, aunque un 24% de sus locales se encuentran cerrados. Por otro lado, el C.C. Montecastillo (zona 2), tiene un estado de conservación regular y su organización es laberíntica, fue construido en 1991.



*Centros comerciales Atlántico Fuerteventura y Montecastillo*

Por otro lado, en la zona 1, se localizan dos centros comerciales, el C.C. El Castillo y el C.C. Broncemar Beach, de los cuales cabe destacar que se encuentran próximos y se complementan. El C.C. El Castillo (construido en 1979), es el más emblemático de la zona, su oferta es variada y su estado de conservación es bueno. El C.C. Broncemar, construido en 2003, también tiene un estado de conservación bueno.





Centros comerciales El Castillo y Broncemar

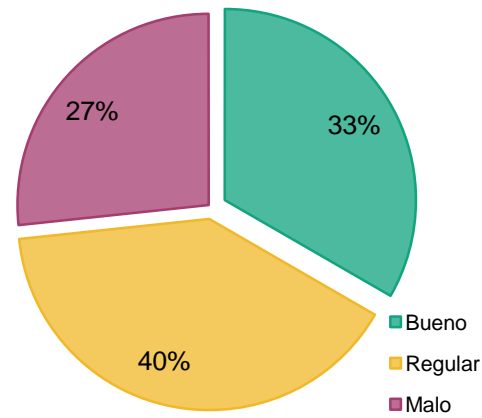
Centros Comerciales							
Nombre	Zona	Locales		Estado Conservación			Año Autorización previa
		Total locales	% Sin Actividad	Exterior	Interior	Limpieza	
Montecastillo	2	26	23,08%	regular	malo	bueno	1991
El Castillo	1	45	2,22%	bueno	regular	bueno	1979
Broncemar Beach	1	8	0,00%	regular	bueno	mala	2003
La Polca	4	4	50,00%	malo	regular	mala	1989
Las Olas	4	4	50,00%	bueno	bueno	bueno	2001
Castillo Plaza	4	10	80,00%	malo	malo	mala	2002
Castillo Centro	4	18	27,78%	regular	regular	regular	1996
Anexo Los Arcos	4	5	20,00%	regular	regular	bueno	1990
Los Arcos	4	18	27,78%	malo	malo	bueno	1997
La Cúpula	4	6	0,00%	malo	regular	regular	1998
Happy Center	4	14	35,71%	malo	malo	mala	1990
Amuley Mar	4	8	100,00%	regular	malo	mala	2006
Caleta Amigos	4	5	0,00%	bueno	regular	bueno	1998
Just 4	4	8	50,00%	bueno	bueno	bueno	2002
Atlántico Fuerteventura	6	41	24,39%	bueno	bueno	bueno	2003

Tabla resumen del estado de los Centros Comerciales

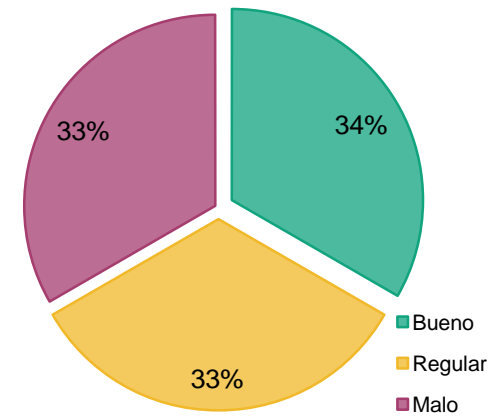
De la anterior tabla se extrae que el estado de conservación del exterior de los centros comerciales se distribuye a partes iguales por los rangos de *bueno*, *regular* y *malo*, siendo para todos del 33%. A su vez, para el estado de conservación interior el rango varía ligeramente, siendo el de mayor peso el



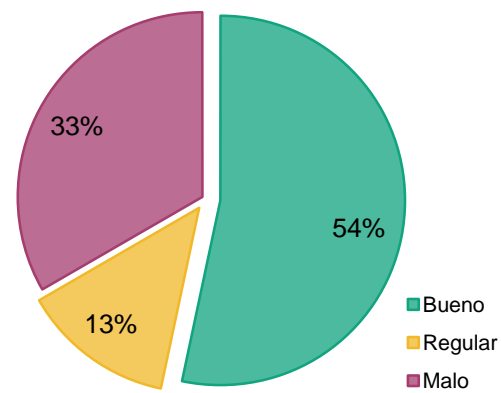
estado *regular* con un 40% de los centros comerciales, seguido del estado *bueno* con un 33%. Por otro lado, la limpieza en los mismos se distribuye entre el estado **bueno**, con un 54%, y el *malo* con un 33%.



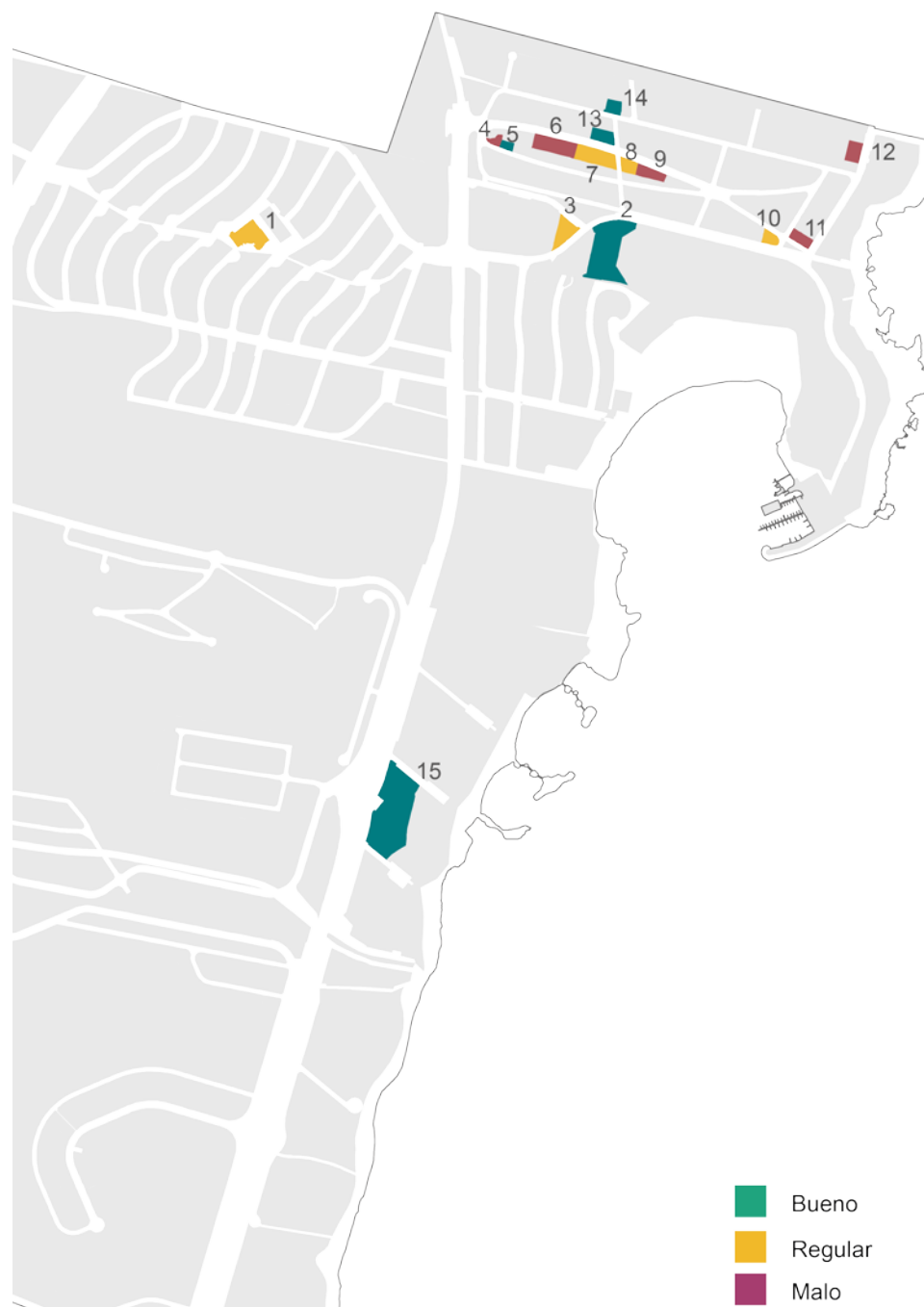
Estado de conservación interior de los centros comerciales



Estado de conservación exterior de los centros comerciales



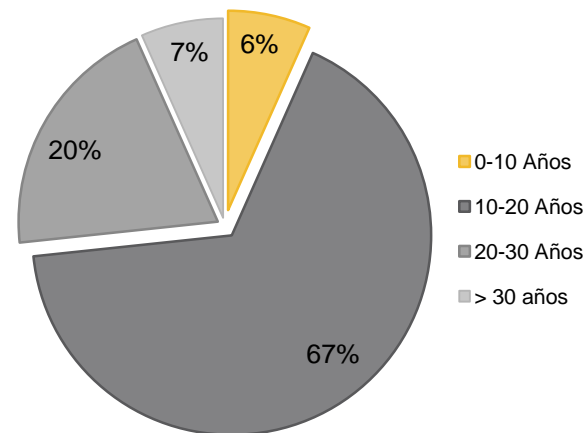
Limpieza de los centros comerciales



Situación y estado de conservación de los centros comerciales

De los problemas detectados en los centros comerciales cabe destacar: la falta de servicios comunes (especialmente aseos para minusválidos) y existencia de numerosas barreras arquitectónicas que dificultan el acceso y/o recorrido de las personas con movilidad reducida, así como el tratamiento y la conservación de las zonas comunes, invasión de los espacios comunes con exposición de mercancía, la mala orientación y señalética, falta de una imagen común y homogénea que caracterice al centro comercial por la ausencia de normas sobre la disposición y diseño de la cartelería. Una característica común a casi todos los centros comerciales es la escasa relación con el entorno urbano próximo, debido a que el desarrollo de los mismos se realiza hacia el interior, pudiéndose apreciar que en los casos en que se establece esta relación, el funcionamiento del centro comercial es mejor, como en el caso de El Castillo, que aunque tenga más de 30 años de antigüedad es uno de los centros comerciales con más afluencia y actividad.

Hay que puntualizar que muchos de los problemas detectados en el análisis se deben a la antigüedad de estos centros comerciales y a la falta de actuaciones relevantes de reforma desde su apertura, ya que el 67% de los centros tienen una edad comprendida entre 10 y 20 años, el 20 % tiene entre 20 y 30 años y sólo un 7% tiene más de 30 años.



*Antigüedad de los centros comerciales*

Por lo tanto, muchos de los problemas que afectan a la oferta comercial establecida en dichos centros comerciales, se reflejan en numerosos negocios repartidos por el núcleo, especialmente la falta de una imagen de calidad.

A pesar de que el mercadillo no se considera un centro comercial, es importante dentro de la oferta comercial de Caleta de Fuste, ya que atrae a numerosos turistas y residentes. Se instala una vez por semana en una parcela no edificada y acondicionada, situada en la zona 2 del ámbito de estudio. Carece de zona habilitada para aparcamiento, así como de cualquier otro servicio asociado.



*Explanada destinada al Mercadillo de Caleta de Fuste entre la FV-2 y la calle Virgen de la Peña*

En relación a la oferta de ocio nocturno en los centros comerciales se reduce a 6 establecimientos, entre discotecas y pubs, situados, en su mayor parte, en la zona 4 del ámbito de estudio. A su vez, se localizan 4 establecimientos dedicados a la realización de excursiones y actividades y 3 al alquiler de vehículos. Por otro lado, existen pocos establecimientos dedicados a los deportes náuticos, localizándose uno de buceo y pesca de altura en el muelle y una escuela de windsurf en la playa de El Castillo. El puerto deportivo cuenta con 99 amarres para embarcaciones de recreo.

Otro aspecto relevante en Caleta de Fuste, es la existencia de dos campos de golf de 18 hoyos, lo cual afianza el producto turístico de golf.

Asimismo, la oferta de hostelería y restauración está mayoritariamente presente en los centros comerciales, existiendo 32 restaurantes y 32 bares. Además de aquellos locales comerciales en los bajos y sótanos de los edificios contiguos a los centros comerciales y los existentes en los establecimientos de alojamiento turístico.

El resto de la oferta de ocio que se localiza en el núcleo se establece generalmente en los establecimientos de alojamiento turístico o sus inmediaciones.

### 3.1.3 Identidad urbana

La **identidad urbana** se compone de un conjunto de circunstancias y particularidades que define la **esencia** de un lugar y lo caracteriza frente a los demás.

La búsqueda de una identidad y su gestión, es uno de los ejes fundamentales de la planificación urbana, por lo que es necesario conocerla en profundidad para poder modificarla, desarrollarla o respaldarla.

Uno de los aspectos básicos de la identidad de un lugar, es la imagen “corporativa”. Ésta consta de un conjunto de cualidades que le son atribuidas, y que generan la **imagen con la que el lugar es percibido**. Entre otros aspectos, son de gran importancia su nombre, su historia y evolución, su ubicación, su clima, sus valores naturales, su carácter y escala cromática, su población e influencia foránea y cualquier otra característica que lo hagan diferente a los demás.

A modo de reseña histórica, mencionar que el origen del núcleo de Caleta de Fuste viene marcado por la utilización de la ensenada existente como puerto natural, constatado documentalmente hacia finales del siglo XVI. Sería el ingeniero Leonardo **Torriani** en su obra “Descripción e historia del reino de las Islas Canarias” quien primero la denominaría **Caletta de Fustas**. Hacia finales del XVII y principios del XVIII registraba un movimiento importante, lo cual justificó la construcción de una torre defensiva. Sin embargo, hasta después del ataque de los piratas ingleses en 1740, no se llevó a cabo la obra. La **Torre de San Buenaventura** sería inaugurada en 1743.



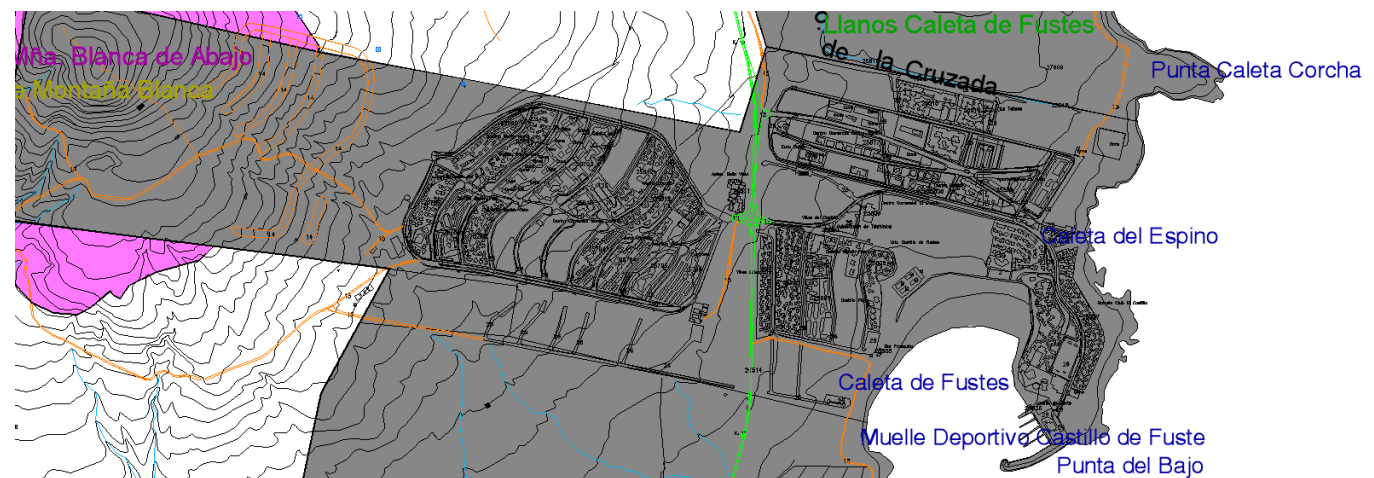
Plano de Fuerteventura. Fuente: “Descripción e historia del reino de las Islas Canarias” Leonardo Torriani



En relación al asunto de la identidad del núcleo, se debe señalar que es básico que ésta sea lo **suficientemente clara**. La **multiplicidad de nombres** existentes en la actualidad en Caleta de Fuste supone un grave problema y un impedimento para el posicionamiento del núcleo.

El nombre con el cual es posible referirse al núcleo varía según las fuentes consultadas. Las posibilidades son las siguientes:

1. **Caleta de Fuste:** Es el nombre actualmente más utilizado y el que se usa en la página web oficial del núcleo y del Ayuntamiento de Antigua.
2. **Caleta de Fustes:** Es el nombre originario del núcleo, como ya se ha comentado, y el utilizado por documentos oficiales como el P.G.O. y el P.I.O., además de que múltiples páginas web hacen referencia al núcleo de este modo.
3. **Castillo-Caleta de Fuste:** Este nombre es el utilizado en la señalización de carreteras.
4. **Castillo o El Castillo:** Ésta es una de las denominaciones comúnmente utilizada, debido a la asociación del Castillo de San Buenaventura con el lugar. A este nombre hace referencia la tan consultada página web Wikipedia, como nombre secundario, además de que el callejero turístico existente en el Visor de GRAFCAN, llama así a la zona situada al oeste de la FV-2. Mencionar también que la página de Facebook del núcleo se denomina “Caleta de Fuste (El Castillo)”
5. **Costa Caleta:** Es el nombre menos empleado. Sólo se cita en algunas páginas de internet, aunque el hecho de que exista un hotel con dicho nombre, refuerza su uso. La página web de Wikipedia también hace referencia a él como nombre alternativo.



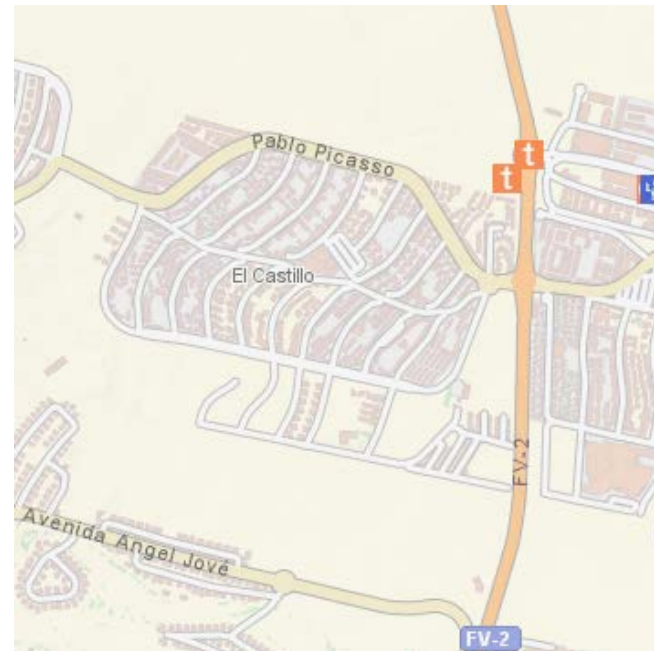
Plano de ordenación insular del PIO de Fuerteventura



Página web oficial del núcleo



Señalización de Carreteras



Callejero turístico GRAFCAN



Página de Facebook

### 3.1.3.1 Valores naturales

Sus erosionados paisajes y más de ciento cincuenta kilómetros de playas son las principales características del medio natural de la isla de Fuerteventura.

Fuerteventura cuenta con un extenso **patrimonio natural**. Desde el punto de vista geológico, es la isla más antigua del archipiélago canario y uno de los observatorios geopaleontológicos más importantes del mundo. Cuenta con trece Espacios Naturales Protegidos y una amplia gama de ecosistemas, hábitats costeros y medio marino. La isla es un **destino turístico sostenible** de referencia, en el que la conservación de los valores naturales y las tradiciones conviven con el desarrollo turístico.

#### - Reserva de la Biosfera

En el año 1970 La Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO) inició el Programa Hombre y Biosfera, cuyo objetivo es hacer compatible la **conservación** con el **uso sostenible de los recursos naturales** y el **mantenimiento de los valores culturales**.

El rico patrimonio natural, cultural, paisajístico, geológico y medio marino de **Fuerteventura** la hicieron, en el **año 2009**, acreedora del título de **Reserva de la Biosfera**. Dicha reserva se ha zonificado al amparo de las figuras de protección ya existentes, como la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos y Red Natura 2000, y cumple con las siguientes funciones básicas:

- Conservación de los paisajes, los ecosistemas, las especies y la variación genética.
- Desarrollo que integre el progreso humano y económico con la conservación del medio, la cultura y las tradiciones.
- Apoyo logístico: las actividades de demostración, educación, capacitación, investigación y observación permanente sobre conservación y desarrollo sostenible.

#### - Reserva Starlight

En sintonía con la filosofía de la Red Mundial de Reservas de la Biosfera, y para promover la protección de la calidad del cielo nocturno como patrimonio de la Humanidad, el Centro de Patrimonio Mundial de la UNESCO, conjuntamente con el Instituto Astrofísico de Canarias (IAC), la International Astronomical Union (IAU) y otros organismos, ha desarrollado el concepto de Reserva Starlight. Ésta responde a una campaña internacional que apuesta por la conservación del medio natural, el aumento de la eficiencia energética y la lucha contra la contaminación lumínica.

La iniciativa se formalizó a partir de la Celebración de la Conferencia Internacional en Defensa de la Calidad del Cielo Nocturno y el Derecho a la Observación de las Estrellas, celebrado en La Palma en abril de 2007. Es de relevancia que Canarias es uno de los territorios pioneros en el mundo en salvaguardar sus cielos, cuya regulación se recoge en la “Ley 31/1988, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias”.

El 13 de Julio de 2008, el Pleno del Cabildo Insular de Fuerteventura, en sesión extraordinaria inició los pasos para aplicar el concepto de Reserva Starlight al ámbito de la isla de Fuerteventura, tomando los acuerdos de:

- Adoptar los principios de la Declaración en Defensa del Cielo Nocturno y el Derecho a la Luz de las Estrellas.
- Desarrollar e iniciar los trabajos necesarios para declaración e implantación del concepto Reserva Starlight en Fuerteventura.

En meses posteriores, el resto de los ayuntamientos de la isla adoptan la Declaración y el inicio del proceso de Reserva Starlight. De esta forma, el Cabildo de Fuerteventura y la emergente Reserva de la Biosfera, se postulan para convertir a Fuerteventura en uno de los primeros territorios del planeta, junto a Lake Tekapo (Nueva Zelanda) y La Palma, en aplicar los principios de esta innovadora figura.

Con el objetivo de la Certificación Startlight la Reserva de la Biosfera de Fuerteventura, en calidad de miembro afiliado de la Organización Mundial del Turismo, ha iniciado los pasos a seguir para la Certificación Startlight. Hasta el momento la isla de Fuerteventura ha cumplimentado la primera parte del proceso, consistente en la información, preinscripción y admisión en el proceso de auditoría, quedando pendientes la auditoría y la obtención del certificado.

Es destacable, como esta declaración apuesta por un nuevo producto turístico de mínimo impacto y comprometido con el medio ambiente, basado en la observación del firmamento y los fenómenos de la noche, abriendo posibilidades de cooperación entre los distintos actores turísticos, las comunidades locales y las instituciones científicas.





*Simulación de la contaminación lumínica. Fuente: Iniciativa Starlight*

Para que el municipio de Antigua, y por añadidura Caleta de Fuste, entren a formar parte de las **Ciudades y Municipios Starlight** debe comprometerse a:

- Promover y poner en práctica innovaciones en iluminación exterior, con el objetivo de aumentar la eficiencia energética como mínimo en un 20%, y reducir la contaminación lumínica al menos en un 40%.
- Aplicar ordenanzas, reglamentos o leyes sobre iluminación responsable con la calidad del cielo nocturno. Promover planes de iluminación sostenibles y respetuosos de la calidad del cielo nocturno y la eficiencia energética coincidentes con los Planes de Acción de los firmantes del Pacto.



- Difundir y recomendar tecnologías de iluminación eco-eficientes e innovadoras, desarrollar acciones de difusión y capacitación dirigidas a la población local, y a los responsables de la iluminación exterior.
- Difundir la Guía Práctica para la Iluminación Exterior entre las principales partes interesadas y las autoridades locales.
- Promover un premio anual Ciudades Starlight que reconozca las mejores prácticas y las acciones llevadas a cabo por los municipios.

#### - Red Natura 2000 e IBAs

Los **instrumentos de protección** del territorio canario y sus recursos naturales son la **Ley 12/1994 de Espacios Naturales Protegidos** y la **Directiva 92/43 CEE** que delimita los espacios incluido en Red Natura 2000. Como ya se ha comentado, Fuerteventura cuenta con trece Espacios Naturales Protegidos, y seis Zonas de Especial Protección de Aves.

En el ámbito de estudio de Caleta de Fuste, se encuentran diferentes tipos de **Hábitats de la Red Natura 2000**:

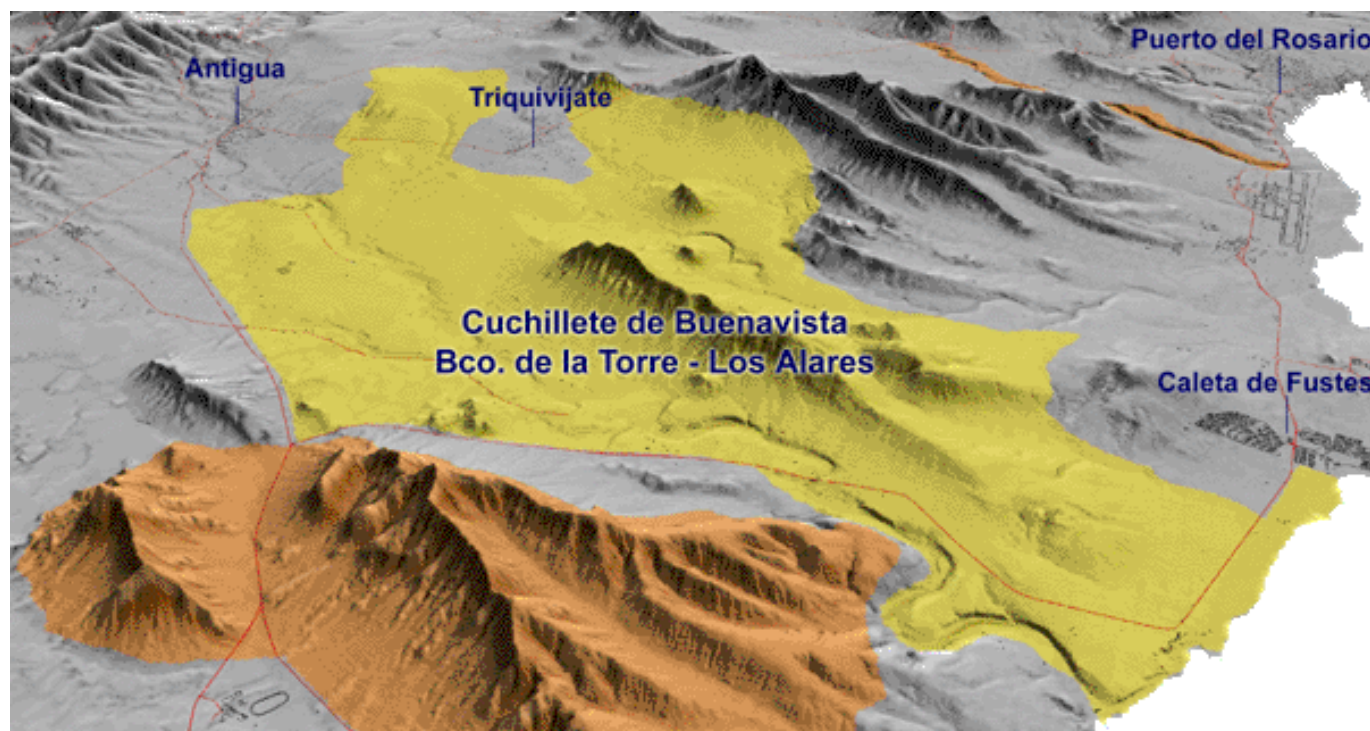
- Vegetación anual pionera sobre desechos marinos acumulados
- Acantilados con vegetación de las costas marcaronésicas.
- Dunas fijas con vegetación herbácea.
- Arbustedas, tarajales o tarayales y espinares.

Los tres primeros se ubican en una estrecha franja litoral de ambos campos de golf y en la costa más al norte del núcleo. Sin embargo, el último se ubica principalmente en una gran extensión, parte de la cual está ocupada en la actualidad por los hoteles Sheraton Fuerteventura Golf y Elba Carlota.

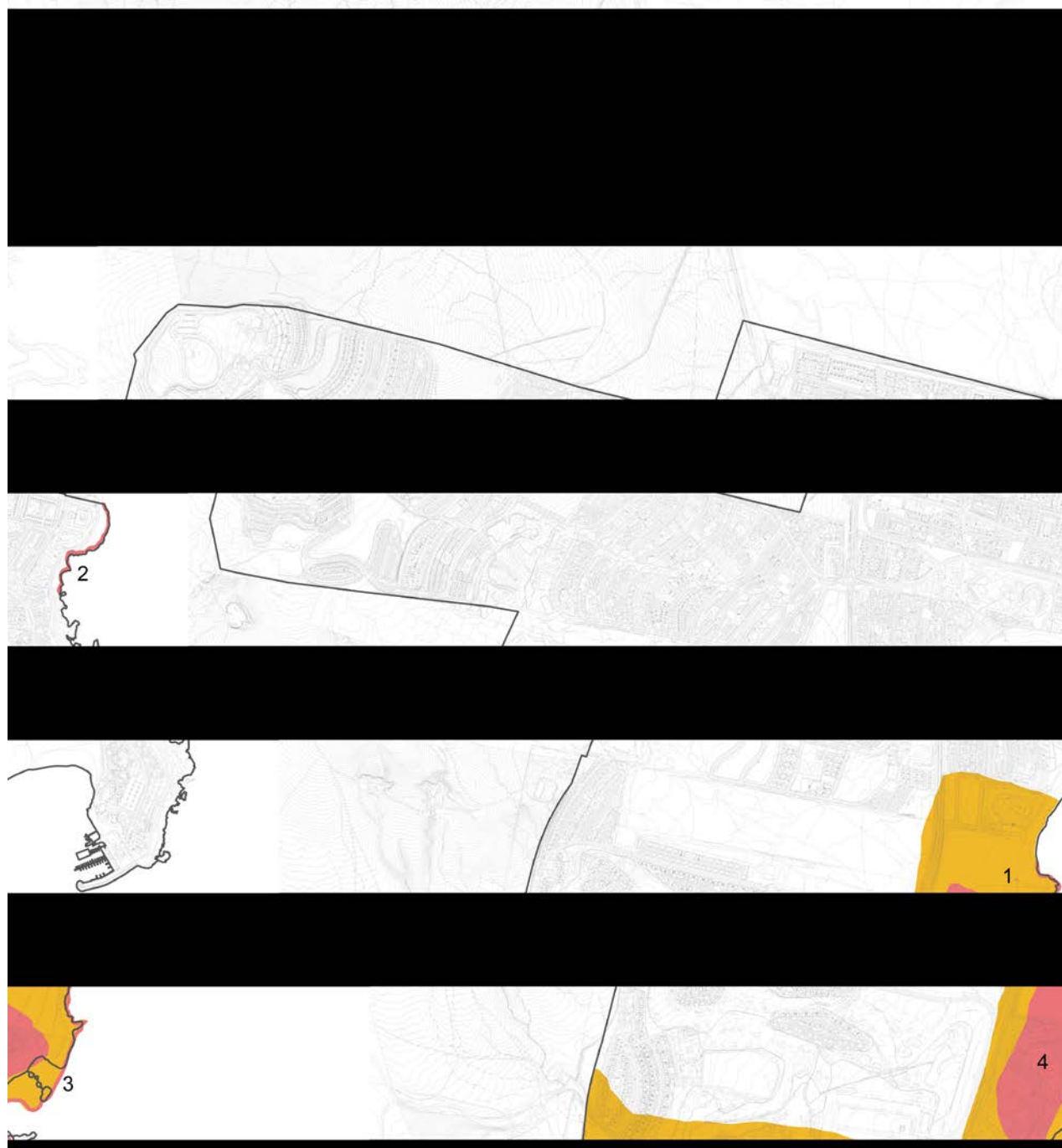
Existe, además, otra figura que son las **IBAs** (Important Bird Area), declaradas por la organización internacional SEO/Bird Life., que aunque no son espacios protegidos estrictamente, son lugares de importancia para la conservación de especies de avifauna amenazadas y sirven de base para facilitar las declaraciones de las ZEPAs.

El IBA “**Cuchillete de Buenavista - Barranco de la Torre - Los Alares**” ocupa la totalidad del SUP-Sector 9 P.P. Las Salinas y la parte sur y costera del SUP-Sector 3 P.P. Fuerteventura Golf de Caleta

de Fuste. En su parte baja cuenta con llanuras pedregosas y acantilados costeros. En esta zona, existe presencia de diferentes tipos de lagartos, conejos, erizos y ardillas morunas, pero su importancia radica en la **gran variedad de aves** que habitan en la zona, incluyendo especies endémicas, aves acuáticas migratorias e invernantes.



*Delimitación del IBA "Cuchillete de Buenavista –Barranco de la Torre – Los Alares". Fuente: SEO/BirdLife*



Hábitats (Directiva 92/43/CEE)

I.B.A (Important Bird Area)

1. Vegetación anual pionera sobre desechos marino acumulados (COD.UE1210)
2. Acantilados con vegetación de las costas macaronésicas (COD.UE1250)
3. Dunas fijas con vegetación herbácea (dunas grises) (COD.UE2133)
4. Arbustedas, tarajales o tarayales y espinares (COD.UE92DO)
5. I.B.A. 340 Cuchillete de Buenavista - barranco de la Torre – Los Alares

*Categorías de protección*

### 3.1.3.2 Paisaje y símbolos urbanos

El paisaje urbano es uno de los elementos del medio ambiente urbano, que ejercen influencia en la calidad de vida de aquellos que habitan la ciudad. Los elementos que integran el paisaje urbano son los **espacios públicos**, los **espacios libres** (edificables o no) y ciertas **construcciones**, especialmente la que integran el patrimonio cultural.

Los **hitos y espacios singulares** que constituyen este paisaje, forman parte de la **identidad urbana**, ya que responden a la conciencia cultural y estética de los habitantes y visitantes de la ciudad, y cumplen, además, una **función simbólica** en nuestros núcleos.

#### - El Castillo de San Buenaventura

El Castillo de San Buenaventura es la **primera edificación** de Caleta de Fuste. Esta construcción del **siglo XVIII**, fue construida para la **defensa de los ataques piratas ingleses**, siendo el edificio más característico, hasta el punto de que el núcleo es conocido como “Castillo” sobre todo entre la población residente.

Más allá de su interés patrimonial, Caleta de Fuste no tuvo como origen un núcleo histórico tradicional y sus edificaciones más antiguas datan de finales de los años setenta, por lo que el Castillo es su **símbolo urbano** por excelencia.

Este monumento, declarado BIC desde 1949, se encuentra actualmente en rehabilitación.



*Castillo de San Buenaventura y entorno*



#### - Playa del Castillo

La playa del Castillo se encuentra en una ensenada natural, con forma de herradura y orientada al sur, convirtiéndola en una de las playas más **protegidas del oleaje y el viento** de toda Fuerteventura.

Es una playa eminentemente **familiar** por su seguridad para el baño y su tranquilidad. Este uso convive con la **práctica de deportes** como el vóley-playa, para el que existen zonas acondicionadas. La ausencia de oleaje, hace que esta playa sea ideal para la iniciación a los deportes náuticos, por lo que existen escuelas de windsurf y buceo en sus inmediaciones.

La mayor problemática que presenta la playa es la pérdida de arena, con la consecuente necesidad de renovación de la misma.

No cabe duda de que la playa del Castillo es el centro neurálgico del núcleo, no sólo por ser el **mayor atractivo natural de la zona**, sino porque en su entorno se sitúa el Castillo de San Buenaventura, el puerto deportivo y varios de los mayores establecimientos turísticos del núcleo.



*Vista de la playa del Castillo desde el puerto deportivo*



#### - **Montaña Blanca de Abajo**

La colina que domina el núcleo urbano de Caleta de Fuste, llamada Montaña Blanca de Abajo, tiene una altura de **194 metros**.

Desde su cima, a la que se accede por las calles Telde y Artemi, se tienen unas estupendas **vistas de toda la zona**, llegando a divisarse el aeropuerto y la capital, Puerto del Rosario.

Su principal problemática radica en la cantidad de parcelas vacías, sin construir o con obras inacabadas, con el consiguiente aspecto de abandono que ello conlleva.



*Vista lateral de Montaña Blanca de Abajo*

#### - **Playa de Las Marismas**

Esta **playa artificial** fue construida en desarrollo del Plan Parcial Fuerteventura Golf. Se sitúa junto a tres de los mayores hoteles del núcleo y el C.C. Atlántico.

Es una playa **protegida del oleaje**, gracias al arrecife que la delimita, y se caracteriza por configurarse en tres pequeñas calas separadas por **islotes artificiales**. El mayor de ellos cuenta con un **chiringuito** al cual se puede acceder por medio de pasarelas.



*Playa de Las Marismas*

- **Paisaje artificial: los campos de golf**

Los campos de golf se extienden sobre la **llanura costera** situada al sur del núcleo.

Su trama urbana es totalmente distinta a la del resto del núcleo de Caleta de Fuste. Al oeste de la carretera FV-2, se compone de grandes manzanas con formas orgánicas que se introducen o rodean a los respectivos campos de golf. La edificación es del tipo vivienda unifamiliar aislada, principalmente, de una o dos alturas. En el lado opuesto de la mencionada carretera, existen cuatro grandes parcelas con edificaciones en bloque abierto de más de tres plantas, lo cual supone una **barrera visual** hacia la costa.

Este paisaje artificial, es la primera imagen que se percibe al entrar al núcleo desde el sur. En conjunto, los dos campos de golf, suponen la **mayor superficie verde de la isla**, lo cual crea un fuerte **contraste con el paisaje natural** que lo rodea.



*Campo de golf Fuerteventura Golf.*

### 3.1.3.3 Patrimonio

Artículo 2 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias:

“El patrimonio histórico de Canarias está constituido por los bienes muebles e inmuebles que tengan interés histórico, arquitectónico, artístico, arqueológico, etnográfico, paleontológico, científico o técnico.

También forman parte del patrimonio histórico canario los bienes inmateriales de la cultura popular y tradicional y las particularidades lingüísticas del español hablado en Canarias.”

El patrimonio cultural está constituido por **bienes materiales e inmateriales**, que testimonian la forma de vida tradicionales y su evolución a lo largo de los siglos. El patrimonio es una expresión de la identidad urbana, uno de los rasgos que hace a un lugar singular y lo distingue de los demás.

Existe un marco jurídico y una cobertura legal que garantiza la conservación y protección del Patrimonio Cultural, cuya finalidad es la de evitar su desaparición o destrucción. En el caso de las islas, es la **Ley 4/1999**, de 15 de marzo, de **Patrimonio Histórico de Canarias**, la que establece los mecanismos para la protección, conservación y un régimen jurídico especial para el Patrimonio Cultural.

La **puesta en valor** de los lugares patrimoniales, permite considerarlos como un **atractivo turístico** más de los ofertados por un núcleo.

Del mismo modo, a través del turismo se podría lograr una **activación del patrimonio**, una mayor conciencia sobre su importancia, la necesidad de protección y conservación, así como generar recursos económicos para la **protección y gestión** del mismo.

Se debe señalar que en los últimos años se está experimentando un auge del **turismo cultural**, relacionado con un usuario turístico que busca nuevos productos, que se alejen del turismo de masas, como son conocer la naturaleza y acercarse a otras culturas.

Si bien, es complicado que el patrimonio cultural pueda competir con los atractivos naturales de otros lugares de Fuerteventura, Caleta de Fuste es el único núcleo turístico que cuenta con cuatro monumentos declarados BIC (Bien de Interés Cultural) en su delimitación y entorno cercano.

El patrimonio arquitectónico de Caleta de Fuste y su entorno está compuesto por tres importantes ejemplos de arquitectura civil: el Castillo de San Buenaventura, los Hornos de cal de La Guirra y las Salinas del Carmen, y un yacimiento paleontológico de gran interés científico, el de La Guirra.



Salinas del Carmen



- DELIMITACIÓN BIC
- ZONA DE PROTECCIÓN BIC

1. Castillo de San Buenaventura
2. Conjunto de hornos de cal de La Guirra
3. Salinas del Carmen
4. Yacimiento paleontológico de La Guirra:
  - 4.1. Las Marismas y Las Corcovadas
  - 4.2. Caleta de La Guirra
  - 4.3. Punta de la Hondura

*Situación de los BICs de Caleta de Fuste y su entorno*



#### - Patrimonio arquitectónico

La definición de monumento arquitectónico, explica que son aquellos bienes que constituyen realizaciones arquitectónicas o de ingeniería u obras singulares de escultura, siempre que sobresalgan por su valor arquitectónico, técnico, histórico, artístico, científico o social.

Las obras arquitectónicas del patrimonio en Caleta de Fuste, revelan la evolución que ha sufrido el núcleo a lo largo de la historia. La más antigua, el Castillo de San Buenaventura, se construyó para proteger el comercio que se producía al abrigo de su puerto natural. Los otros dos monumentos, las Salinas del Carmen y los Hornos de cal de La Guirra, están íntimamente relacionados con el desarrollo económico de la isla y por añadidura del núcleo. Durante todo este desarrollo, nunca existió un núcleo residencial en Caleta de Fuste.

#### - Patrimonio paleontológico

Se define como zona paleontológica aquel lugar que contiene vestigios fosilizados o restos de interés científico.

En Caleta de Fuste existe un yacimiento con tres afloramientos de gran interés a nivel científico, pues este tipo de depósitos permite la investigación de una época de la historia en la que el clima era diferente.

A continuación se expone la descripción de los diferentes BIC's del núcleo turístico y su entorno.



*Conjunto de Hornos de cal de La Guirra*



## 1. CASTILLO DE SAN BUENAVENTURA (CASTILLO DE FUSTE, TORRE DE SAN BUENAVENTURA O CALETA DE FUSTE)

### CARACTERÍSTICAS GENERALES

**CARACTERIZACIÓN** Arquitectónica

**SITUACIÓN** Parcela de los apartamentos Barceló Club El Castillo.  
Av. del Castillo s/n.  
Caleta de Fuste.  
T.M. Antigua

**REFERENCIA CATASTRAL** 2016035FS1421N0001RP

### PROTECCIÓN

**ESTADO** Declarado

**FIGURA DE PROTECCIÓN** BIC

**CATEGORÍA** Monumento

**DECLARACIÓN** Decreto de 22 de abril de 1949, Ministerio de Educación Nacional (B.O.E 5/5/1949) sobre protección de los castillos españoles.

### DESCRIPCIÓN

Hasta el siglo XVIII, la isla de Fuerteventura permaneció desprovista de fortificaciones que la protegieran frente a los ataques enemigos. Se debió a la iniciativa del Comandante General Andrés Benito y Pignatelli, acabar con esa tradicional indefensión. De esta forma, correspondió al Ingeniero Claudio de L'Isle proyectar y dirigir el castillo que se alzaría en La Caleta De Fuste. Lo dotó de planta circular y dos pisos con bóveda sostenida por un grueso pilar en el centro. En la explanada de la parte superior se encontraba una garita, un común y un aljibe para almacenar agua.

La escalera de entrada está realizada en cantería y sobre ella se apoya el puente levadizo.

Por Real Orden de 20 de julio de 1871 se dispuso entregar esta Torre, así como la del Tostón, a Hacienda.

*Fuente: Proyecto CODEPA*



## 2. CONJUNTO DE HORNOS DE CAL DE LA GUIRRA

### CARACTERÍSTICAS GENERALES

<b>CARACTERIZACIÓN</b>	Arquitectónica
<b>SITUACIÓN</b>	Paseo marítimo, zona litoral del P.P. Fuerteventura Golf. Caleta de Fuste. T.M. Antigua
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	1403805FS1410S0001TB

### PROTECCIÓN

<b>ESTADO</b>	Declarado
<b>FIGURA DE PROTECCIÓN</b>	BIC
<b>CATEGORÍA</b>	Monumento
<b>DECLARACIÓN</b>	Decreto 78/1999, de 6 de mayo de 1999

### DESCRIPCIÓN

La explotación de la cal en Fuerteventura, se remonta al siglo XVII. Sin embargo, fue entre finales del siglo XIX y primera mitad del XX, cuando se construyó un gran número de hornos de cal, principalmente en las zonas costeras, como es el caso de los de La Guirra.

El conjunto se sitúa en la desembocadura del Barranco de Mirafior y está compuesto por tres hornos, un almacén, una caseta-vivienda y un aljibe de unos 300 metros cúbicos de capacidad.

Los hornos son de tipología circular, troncocónica escalonada, con grandes paredes de mampostería de dos o tres metros de espesor. Constan de una cámara cilíndrica o "cuba" y de una hornilla. La carga se realiza por la cuba colocando capas alternas de piedra y carbón sobre un emparrillado hasta llenar el horno. Acto seguido se prende fuego.

El primer horno es el de mayores dimensiones. Dispone de tres bocas con una escalera única de acceso. En la plataforma superior se eleva un mástil que permitía una mayor rapidez en la carga. El segundo cuerpo es probablemente el más antiguo. Se compone de dos bocas y de una gran rampa.

Anexo a él hay habitaciones y corrales que acogían a los caleros y al ganado que le proporcionaba sustento. El horno más próximo al mar es también el más pequeño.

Los productos que se obtienen en los hornos de cal son la cal de cuchara, utilizada para enfoscar, y la cal de albeo, empleada para enyesar.

*Fuente: Proyecto CODEPA*



### 3. SALINAS DEL CARMEN

#### CARACTERÍSTICAS GENERALES

**CARACTERIZACIÓN** Arquitectónica

**SITUACIÓN** Polígono 22. Parcela 50. La Torre.  
Salinas del Carmen.  
T.M. Antigua

**REFERENCIA CATASTRAL** 35003A022000500000TE

#### PROTECCIÓN

**ESTADO** Declarado

**FIGURA DE PROTECCIÓN** BIC

**CATEGORÍA** Monumento

**DECLARACIÓN** Decreto 108/2002, de 26 de julio de 2002



#### DESCRIPCIÓN

Las Salinas de El Carmen son las únicas que se conservan en la isla. Proceden de las antiguas Salinas de La Hondurilla, construidas aproximadamente en 1800. Después de algunas ampliaciones alcanzan su estado actual hacia 1910, ocupando una totalidad de 28.320 m<sup>2</sup>. Originariamente eran de barro, forrándose de piedra en la década de los cuarenta para aumentar la eficacia de las instalaciones. El sistema de captación es directo: las mareas llenan las salinas a través del bufadero o saltadero del que parte un canal que conduce el agua a los cocederos. La sal, una vez cristalizada, se sacaba, amontonaba y almacenaba hasta su transporte. En la actualidad las Salinas de El Carmen cuentan con un centro de interpretación (el Museo de la Sal), tienda y restaurante.

*Fuente: Proyecto CODEPA*





#### 4. YACIMIENTO PALEONTOLÓGICO DE LA GUIRRA

##### CARACTERÍSTICAS GENERALES

<b>CARACTERIZACIÓN</b>	Zona paleontológica
<b>SITUACIÓN</b>	Zona 1: litoral del S.U.P. Sector 2 Caleta de Fuste. Zonas 2 y 3: litoral del P.P. Las Salinas. Caleta de Fuste. T.M. Antigua
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	Zona 1: 1711006FS1411S0001YF 1711008FS1411S0001QF 1711006FS1411S0001YF Zona 2: 1095007FS1319N0001EX Zona 3: 0994702FS1309S0001AE 0992902FS1309S0001OE

##### PROTECCIÓN

<b>ESTADO</b>	Declarado
<b>FIGURA DE PROTECCIÓN</b>	BIC
<b>CATEGORÍA</b>	Monumento
<b>DECLARACIÓN</b>	Decreto 34/2005, de 8 de marzo

##### DESCRIPCIÓN

Este yacimiento paleontológico constituye un importante afloramiento en el que se constata la existencia de depósitos marinos pleistocenos, con una edad de 135.000 años y holocenos con una edad de 5.000 años.

Está constituido por tres afloramientos, uno situado al norte de la Caleta de La Guirra, en las zonas denominadas Las Marismas y Las Corcovadas (zona 1), otro situado en la Caleta de La Guirra (zona 2) y el tercero en la zona denominada Punta de La Hondura (zona 3).

El gran interés que tienen estos yacimientos es fundamentalmente a nivel científico, ya que este tipo de depósitos permiten la investigación paleobiogeográfica y paleoambiental de una época de la historia de nuestro planeta (hace 100-130.000 años) en la que el clima de la Tierra era diferente. Además, se da la circunstancia de que en las Islas Canarias orientales han quedado los testimonios más significativos de esa época en esta parte del Atlántico Nororiental, pues en la vecina costa africana no aparecen y, según algunos autores, en La Guirra se encuentra uno de los cortes más completos. La estratigrafía en esta zona abarca toda la secuencia de las oscilaciones paleoclimáticas de los últimos 130.000 años de la historia de la Tierra."

*Fuente: Proyecto CODEPA*



#### 3.1.3.4 Destino de golf

La isla de Fuerteventura cuenta en la actualidad con cuatro campos de golf, dos de ellos en el núcleo de Caleta de Fuste. La **creciente oferta** en campos, su **privilegiado entorno** y su **favorable clima** que permite practicar este deporte durante todo el año, hace que la isla se esté posicionando como destino de turismo de golf.

Caleta de Fuste, posee **dos campos de golf**, Fuerteventura Golf Club y Salinas de Antigua Golf Club, ambos de 18 hoyos que, con una situación privilegiada junto al mar, suponen un interesante atractivo para este tipo de turismo. Ambos campos se ubican en sendos resorts, que combinan el deporte del golf con **oferta de alojamiento** hotelera y explotación de extrahotelera no reglada.

- **Fuerteventura Golf Club**

Fuerteventura Golf Club es el primer campo de golf de 18 hoyos de Fuerteventura. Se construyó en el año 2002 y fue diseñado por el reputado diseñador Juan Catarineu. Se encuentra en el resort del mismo nombre y cuenta con unos 400.000 m<sup>2</sup> entre superficie verde, islas, lagos, palmeras y una cuidada vegetación.

En el campo se sitúa la Casa Club, en el Hotel Elba Palace Golf, además de otros servicios como cafetería, restaurantes, canchas de tenis y paddle, gimnasio, piscina y tienda especializada con alquiler de equipamientos.

- **Salinas de Antigua Golf Club**

Este campo de golf tiene una superficie aproximada de 460.000 m<sup>2</sup>. El diseño del campo lo conforman lomas y dunas que protegen del viento, zonas de arena y cuatro lagos, y fue realizado por el Bicampeón del Mundo Manolo Piñero, en el año 2006.

El campo se encuentra rodeado del resort homónimo, formado por diversas agrupaciones de villas y viviendas colectivas. La Casa Club, cafetería, restaurante y tienda especializada con servicios de alquiler, complementan la oferta de servicios.



*Campo de golf de Salinas de Antigua*





*Campos de golf en Fuerteventura*

### 3.1.4 Planeamiento

Los instrumentos de planeamiento, en su capacidad de ordenación, introducen medidas que condicionan la conformación del territorio.

Algunos de estos condicionantes pueden ser de gran relevancia a la hora de la planificación turística. Se recogen las tres más influyentes en el ámbito de estudio: la mixtidad de uso turístico y residencial del PGO de Antigua, la Ley de Costas y las Servidumbres aeronáuticas.



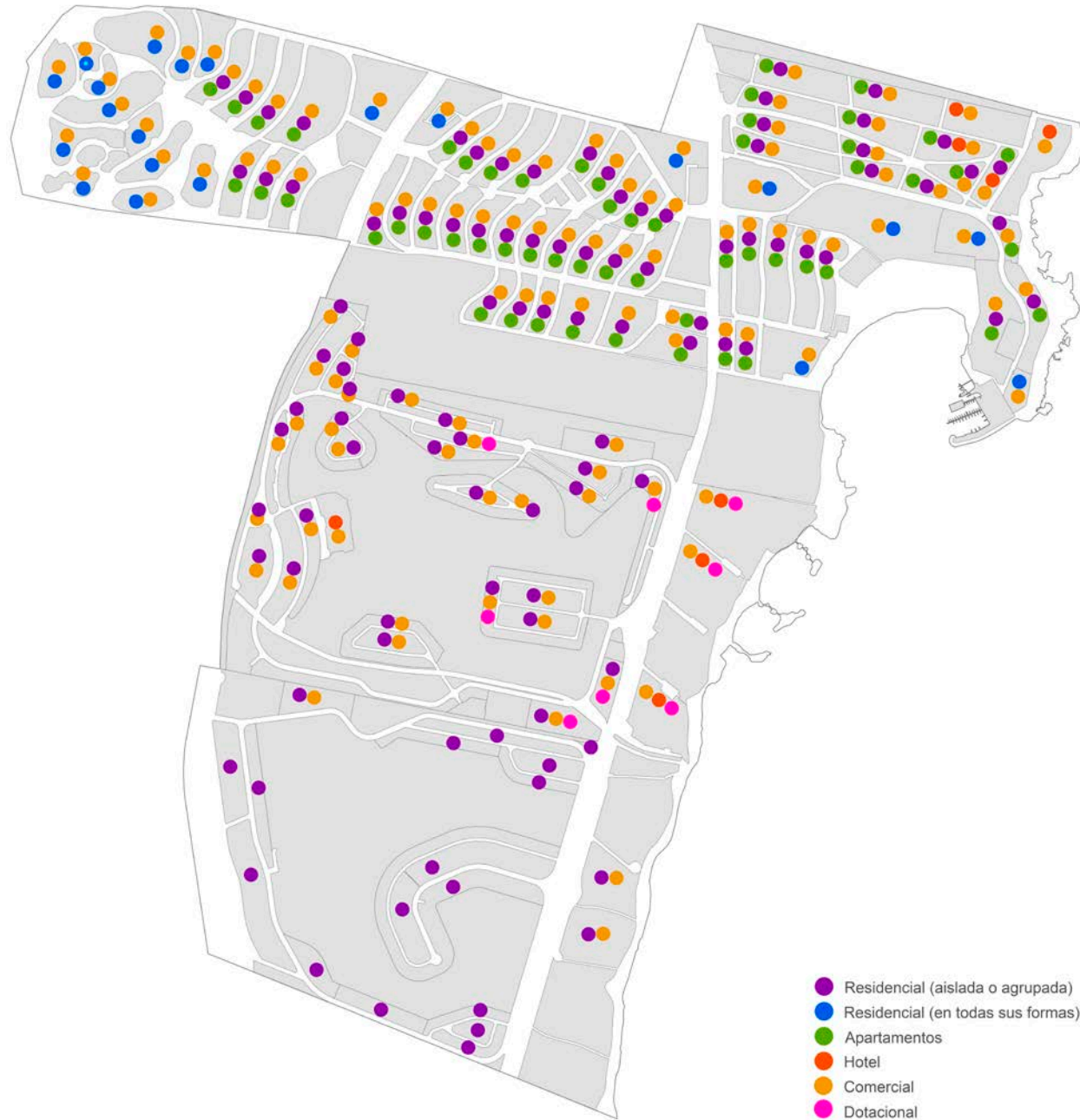
*Avión sobrevolando Caleta de Fuste*

#### 3.1.4.1 Uso mixto

El planeamiento urbanístico de Caleta de Fuste no prevé una separación de los usos residencial y turístico. Establece el uso residencial para todas aquellas parcelas con edificaciones que sirven para proporcionar alojamiento, incluyendo en este uso las modalidades de hotel, apartahotel, conjuntos de apartamentos y otras destinadas a uso turístico-residencial.

Haciendo un análisis en profundidad de los usos autorizados por el planeamiento en el ámbito de estudio, se confirma que éste permite la mezcla de usos en la casi totalidad de las parcelas, no habiendo una diferenciación entre las parcelas turísticas y las residenciales. Cinco parcelas en todo el ámbito de estudio son específicamente turísticas ya que sólo se permite el uso de Hotel o apartahotel. Estas son donde, actualmente están ubicados los hoteles Risco Dorado, San Jorge en la zona 1; y los hoteles Elba Sara, Elba Carlota y Sheraton Fuerteventura Golf en la zona 6.

Debido a que las necesidades del residente y las del turista son diferentes, y en ocasiones contrarias, se hace necesario diferenciar las zonas de uso predominante turístico y las de uso residencial.



*Usos autorizados por el planeamiento en el ámbito de estudio*

### 3.1.4.2 Afecciones sectoriales

#### - Afecciones en materia de costas

Al analizar el litoral de Caleta de Fuste, se aprecian dos áreas diferenciadas:

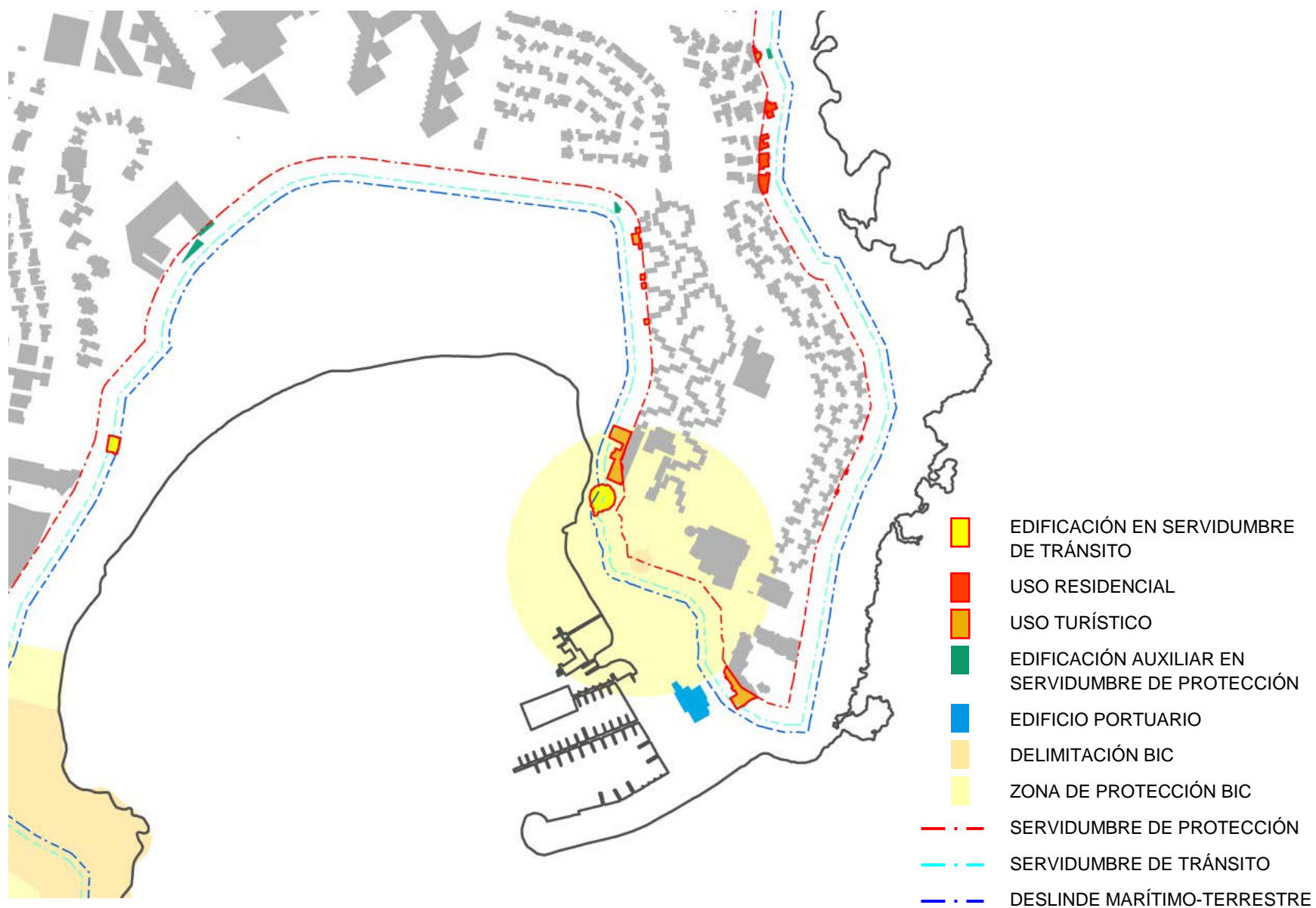
- o La clasificada como **suelo urbano** según el PGO, previo a la entrada en vigor de la Ley de Costas, (Planes Especiales turísticos Caleta de fuste, El Castillo, Anexo El Castillo y Anexo Caleta de Fuste), y cuya servidumbre de protección es de **20 metros**.
- o La correspondiente a los suelos no clasificados como urbanos, a la entrada en vigor de la Ley de Costas (28 de julio de 1988), cuya **servidumbre de protección** se eleva a **100 metros**, y que corresponde a los **urbanizables** programados SUP-Sector 3 P.P. Fuerteventura Golf, SUP-Sector 9 P.P. Las Salinas y SUP-Sector 2 Caleta de Fuste.

Puesto que la Ley de Costas prohíbe expresamente, en la **servidumbre de protección** las **edificaciones destinadas a residencia o habitación**, (no permite la construcción de viviendas, apartamentos u hoteles de ningún tipo, excepto autorizaciones excepcionales por razones de utilidad pública que se localicen en zonas correspondientes a tramos de costa que no constituyan playa, ni zonas húmedas u otros ámbitos de especial protección), los únicos **incumplimientos** (grafados con borde rojo en el *plano D.2.5 Afecciones en materia de costas y patrimonio*) que se dan en **suelo urbano**, en cuanto a la **servidumbre de protección**, se dan en la zona de la playa del Castillo y en el paseo marítimo. En el caso de la **servidumbre de tránsito**, que debe mantenerse permanentemente libre para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento (salvo en espacios especialmente protegidos), existen únicamente dos edificaciones que **interrumpen su continuidad** (reflejadas en amarillo con borde rojo en el siguiente plano), una perteneciente al Barceló Club el Castillo y el “restaurante Frasquita”, situado en las cercanías del Hotel Los Geranios. Ambas edificaciones se construyeron previamente a la promulgación de dicha Ley.

En el caso de los **suelos urbanizables**, los cuales son de reciente desarrollo, no existen más de dos edificaciones en la servidumbre de protección, con uso distinto al de habitación, por lo que no se produce incumplimiento de la Ley de Costas.

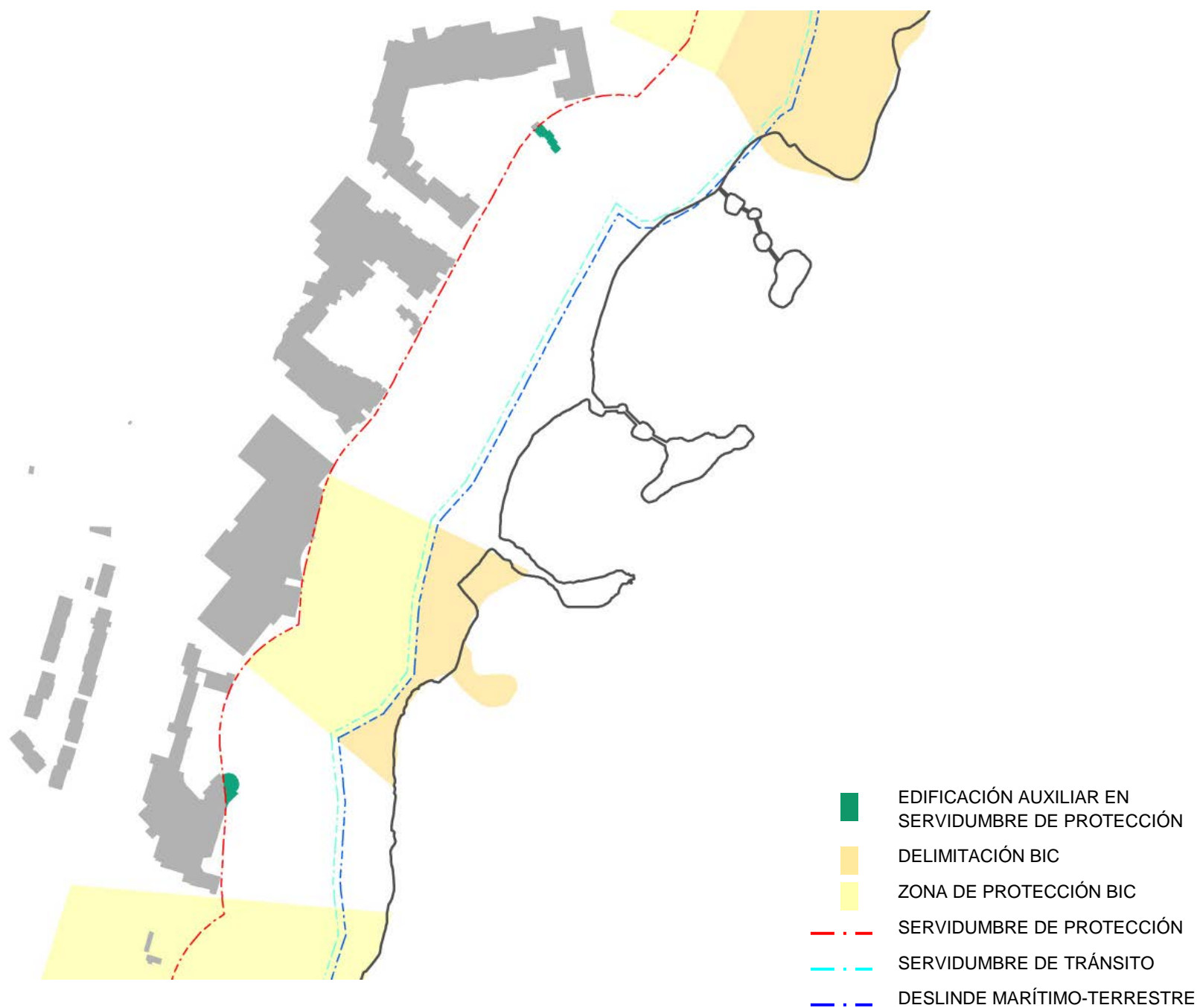
#### - Afecciones en materia de patrimonio

La única problemática en cuanto a los Bienes de Interés Cultural existentes en Caleta de Fuste, se da en el entorno del **Castillo de San Buenaventura**, cuyos cien metros de **zona de protección** se ven afectados por parte de las instalaciones del establecimiento turístico Barceló Club El Castillo.



*Afecciones en materia de costas y zonas de protección de los BIC en la playa del Castillo y entorno*





*Afecciones en materia de costas y zonas de protección de los BIC en el entorno de la playa de Las Marismas*

#### - **Afecciones aeronáuticas**

El **aeropuerto de Fuerteventura**, situado a 7 km de Caleta de Fuste, grava a la totalidad del ámbito de estudio con diferentes servidumbres.

Las **servidumbres aeronáuticas**, (véase plano *1.2.3 Afecciones sectoriales*) son reguladas en el Decreto 548/1972, y **determinan** las **alturas** respecto al nivel del mar que no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.).

Cabe destacar la vulneración, en este caso, del propio territorio de dichas servidumbres que supone **Montaña Blanca de Abajo**, y por añadidura, cualquier construcción existente en ella.

Se debe tener en cuenta que, debido a las servidumbres aeronáuticas, para la **ejecución de cualquier construcción** y la instalación de los necesarios medios auxiliares (incluidas las grúas de construcción y similares), se requerirá resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

En las inmediaciones del barranco Valle de Miraflor y al sur del hotel Elba Sara, existe una instalación radioeléctrica para la navegación aérea. En la **zona de seguridad** de esta instalación, se ha de tener en cuenta que está prohibido cualquier construcción o modificación temporal o permanente del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la mencionada Agencia Estatal de Seguridad Aérea.



Imagen: Google Earth. Esquema de afección radioeléctrica: Elaboración propia

En lo referido a las **afecciones aeronáuticas por ruido**, el ámbito de estudio también está afectado por la servidumbre acústica del **aeropuerto de Fuerteventura**.

Según la Ley 37/2003 del Ruido, en la **zona de afección** existen restricciones para determinados usos del suelo, actividades, instalaciones o edificaciones. Dichas restricciones están destinadas a conseguir la compatibilidad del funcionamiento de los mismos con el de la infraestructura de transporte correspondiente (el aeropuerto en nuestro caso).

Tratándose de un área urbanizada existente, la Ley establece como objetivo de calidad acústica para el ruido, la no superación de los siguientes valores:

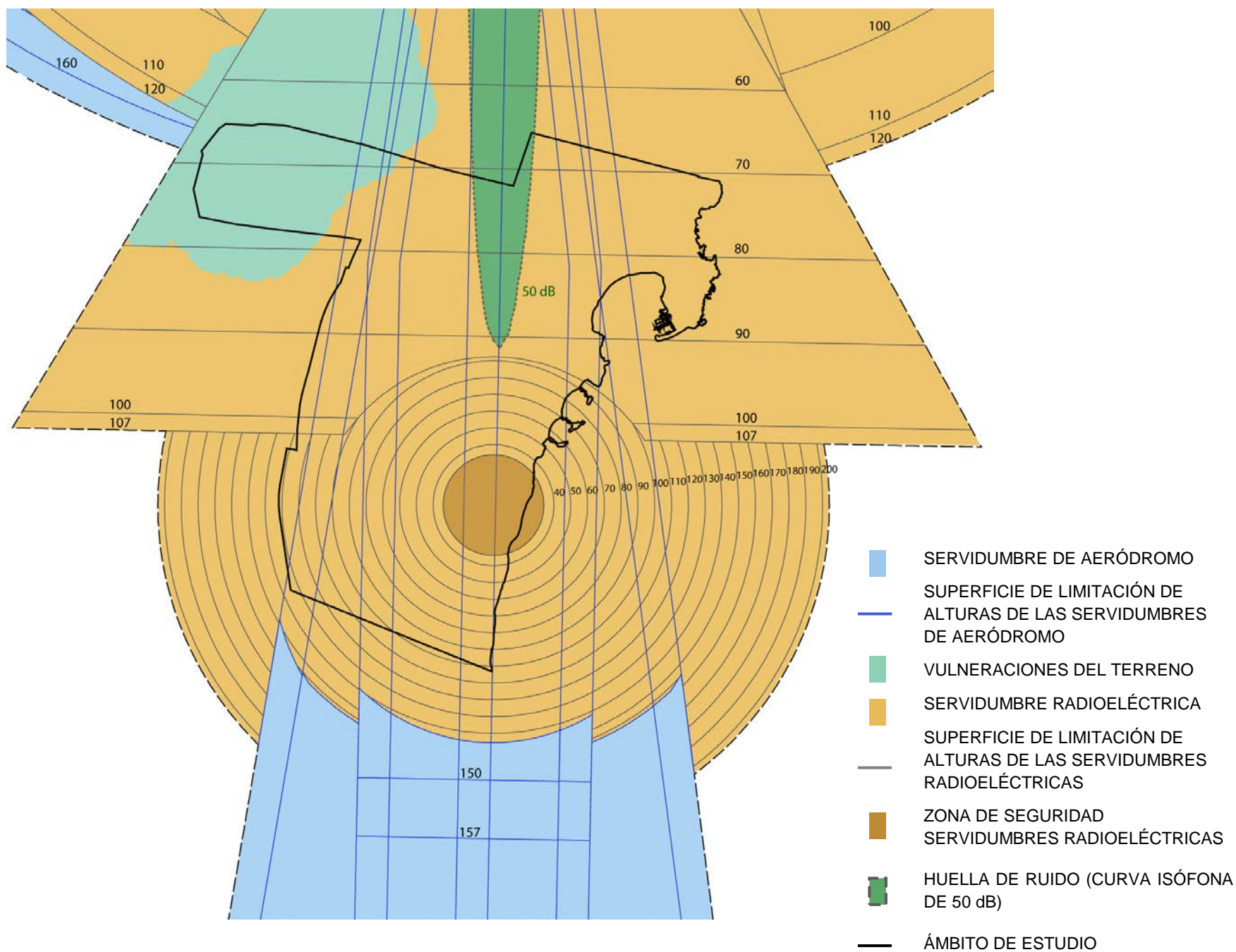
TIPO DE ÁREA ACÚSTICA	Índices de ruido		
	Ld (7:00 a 19:00)	Le (19:00 a 23:00)	Ln (23:00 a 7:00)
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

*Tabla A de objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes, de la Ley 37/2003, del Ruido*

La **huella de ruido** del aeropuerto del periodo nocturno, se superpone al ámbito de estudio en una franja situada al oeste de la FV-2 (véase plano *1.2.3 Afecciones sectoriales*).

La curva isófona que afecta a Caleta de Fuste alcanza un nivel de **presión sonora** (Ln) en el periodo noche (de 23:00 a 7:00, hora local) de **55-60 dB**.

En esta zona de suelo urbano consolidado, afectada por la huella sonora, el planeamiento no deberá considerar compatibles las modificaciones urbanísticas que supongan un aumento del número de personas afectadas para los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios, poniendo como condición para la concesión de licencias a las construcciones su insonorización conforme al documento básico DB-HR Protección frente al ruido del C.T.E..



Afecciones aeronáuticas y huella de ruido

### 3.2 Problemática del núcleo

#### 1. Morfología urbana

- La **discontinuidad en el trazado de la trama** derivado de la inconexión de los diferentes planes especiales, traducidas en áreas sin urbanizar y sin uso. Dejando estructurado el ámbito de estudio en áreas inconexas con funcionamiento y características propias.
- **No existe un núcleo residencial de origen** y tradicional.
- **Excesiva centralización de flujos y usos en la zona 1.** Esta zona aglutina mayoritariamente la oferta complementaria del ámbito de estudio y además se sitúa en torno a la Playa del Castillo que actúa como gran atractivo turístico.
- La **conexión con la costa** es uno de los problemas a resolver, excepto por el peatonal Orchilla no existen recorridos que conecten las distintas áreas con el mar.
- La carretera insular **FV-2 se presenta como una barrera**, un límite físico, entre la parte Este y Oeste del núcleo, dificultando la integración urbana del conjunto.
- Las **áreas más alejadas a los centros están desprovista de equipamientos e infraestructuras potentes**, además de presentar un **estado inacabado de muchas de sus construcciones y urbanizaciones, así como la no ocupación** de muchas otras edificaciones
- En el proceso de urbanización, se denota **una falta de reflexión en la definición del contacto con el suelo rústico y el paisaje** que éste ofrece. Una consecuencia de ello son las numerosas calles que aparecen como terminaciones de las urbanizaciones.
- La **zona 5**, correspondiente a los campos de golf, presenta una **trama urbana inconexa y hermética**.
- **Déficit de dotaciones y equipamientos.** Los existentes se aglutinan en la zona 1.
- **Déficit de espacios libres acondicionados**, y con una distribución en el núcleo poco equitativa. Algunos de éstos tienen actualmente un uso privado o tienen el acceso restringido. Por otro lado, existe una gran extensión de suelo destinado por planeamiento a espacio libre pero no se encuentran ejecutados ni acondicionados. La no ejecución, u ocupación, imposibilita percibir un sistema de espacios libres continuo, que facilite recorridos y conecte aquellas áreas disfrutables para los ciudadanos.



- **El peatonal Orchilla**, que estructura las zonas 1 y 2, es potencialmente un eje de relación social, de paseo y encuentro pero **no goza de elementos funcionales** que lo acondicionen como tal.
- **Residencialización**, que conlleva problemas de mezcla de usos, pérdida de plazas de alojamiento y de calidad del potencial turístico, ya que existen necesidades propias de los residentes.
- **Promociones inmobiliarias residenciales ligadas a un atractivo turístico**. Excesiva proliferación de segundas residencias y falta de gestión adecuada de las mismas, con la consiguiente **pérdida de atractivo y competitividad del destino**. Este fenómeno lleva a la pérdida de plazas de alojamiento y la bajada de calidad del destino.
- **El recorrido del carril bici es discontinuo** y además **no conecta** puntos de interés dentro del núcleo.
- La polaridad que ejercen los principales núcleos turísticos de Fuerteventura (Corralejo y Morro Jable – Costa Calma), propicia un **alejamiento de las masas de turistas** de Caleta de Fuste que se sitúa en el centro de la isla.

## 2. Morfología de la edificación

- **Aspecto deteriorado de la edificación y en general estado descuidado** por falta de mantenimiento, principalmente de las zonas ajardinadas, tanto de los complejos como de las vías públicas. Especialmente en las zonas más alejadas de los ejes principales y de la zona costera.
- **Mobiliario urbano deteriorado y desigual**.
- **Planta de alojamiento turístico obsoleta**, fundamentalmente en los establecimientos extrahoteleros, y **con falta de mantenimiento**.
- Desequilibrio en el desarrollo turístico desde la costa al interior, notándose **la degradación de los establecimientos turísticos y la oferta complementaria según se alejan de la costa**.
- **Incumplimiento de los estándares turísticos**, principalmente los referidos al aparcamiento privado de turismos y a los andenes situados dentro del recinto de la parcela. Un tercio de los establecimientos no cumple ningún estándar.

- **Centros Comerciales obsoletos**, alta presencia de locales sin actividad, existencia de numerosas barreras arquitectónicas que dificultan el acceso y/o recorrido de las personas con movilidad reducida y falta de una imagen común y homogénea. A su vez, presentan **escasa variedad de la oferta de ocio**.
- Concentración de los centros comerciales en una zona específica del núcleo, conlleva **la falta de oferta comercial en otras zonas del núcleo**.

### 3. Identidad urbana

- La **multiplicidad de nombres existentes** en la actualidad en Caleta de Fuste supone un grave problema y un impedimento para el posicionamiento del núcleo.
- Existencia de **valores naturales y patrimoniales que no se conservan ni se explotan como atractivos turísticos**.
- **No existen grandes atractivos naturales** como en otros núcleos turísticos de Fuerteventura.

### 4. Planeamiento

- La normativa urbanística municipal, permite la mezcla de usos en la casi totalidad de las parcelas, por lo que **no existe una diferenciación entre las parcelas turísticas y las residenciales**.

Las necesidades del residente y las del turista son diferentes, y en ocasiones contrarias, y por ello se hace necesario diferenciar las zonas de uso predominante turístico y las de uso residencial. Además existen zonas en las que se mezclan establecimientos turísticos, en buen estado de conservación, con edificaciones residenciales en un peor estado, afectando negativamente a la imagen del paisaje urbano y a la calidad del destino.

### 3.3 Potencialidades del núcleo

#### 1. Morfología urbana

- El núcleo de Caleta de Fuste es **un núcleo de reciente creación** (años 80) pensado para el turismo.
- Se diferencia **un centro del núcleo**, en la zona 1, correspondería al espacio conformado por el C.C. El Castillo y el C.C. Bronce Mar. Lugar de referencia para todo el núcleo, ya que acoge gran afluencia de turistas gracias, sobre todo, a la cercanía a la playa de El Castillo y su oferta de ocio nocturno.
- La carretera insular **FV-2 posee la calidad de conector** de los diferentes ejes estructurantes de cada una de las zonas detectadas en el ámbito de estudio.
- **Peatonal Orchilla y paseo marítimo principales elementos de unión peatonales** de Caleta de Fuste.
- La **trama urbana de la zona alta** (zonas 2 y 3) adaptada a la topografía y de **fácil lectura para el turista**.
- El núcleo tiene una **trama urbana esponjada**, sin excesiva compacidad de lo construido. Sólo el 7% de las parcelas supera el 40% de ocupación.
- Límite con suelo rural, espacio donde explorar.
- El **carril bici es bidireccional** y supone una clara oportunidad de conexión en el núcleo.
- El **peatonal Orchilla es la columna vertebral de las zonas 1 y 2** permitiendo una conexión peatonal hasta la costa, facilitando la continuidad y relaciones directas entre el peatón y el paseo marítimo.
- El núcleo cuenta con un **superávit de superficie clasificada como espacio libre**, aunque actualmente un 77,14% se encuentra sin tratar ni acondicionar para que puedan ser disfrutados como tal.
- El núcleo **cuenta con uno de los 5 puertos deportivos de la isla**. Los otros son el de Corralejo, Morro Jable, Gran Tarajal y Puerto del Rosario, en los cuales conviven la actividad deportiva con el tránsito de mercancías o de tránsito de pasajeros. Ésta característica dota de un carácter más amable al puerto de Caleta de Fuste.

## 2. Morfología de la edificación

- En el ámbito de estudio, la relación entre el ancho de la calle y la altura de las edificaciones da como resultado una **sección amplia**. A diferencia de otros lugares, no existe una sensación de excesiva densidad o compactación de lo construido. Sino que el **espacio urbano es esponjado y amable**.
- Los **jardines y alrededores de los establecimientos de grandes grupos de explotación turística**, principalmente en la zona 1, presentan un **excelente estado de conservación**.
- En el núcleo se **sitúan 2 de los 3 hoteles de 5 estrellas gran lujo** de la isla de Fuerteventura.
- La concentración de los centros comerciales en las zonas 1 y 4 es susceptible de generar una **zona de comercios de mayor calidad**. Además existe una amplia oferta de restauración en la zona.

## 3. Identidad urbana

- Caleta de Fuste es el núcleo turístico de Fuerteventura más **cercano al aeropuerto (7 Km) y a la capital de la isla, Puerto del Rosario (22 Km)**. **Punto intermedio entre Corralejo y Morro Jable – Costa Calma**.
- La cercanía al Pueblo de Antigua da la oportunidad de promocionar su **patrimonio arquitectónico (molinos, caseríos...)**, como los **tres espacios naturales protegidos** presentes en el municipio: Monumento Natural del Malpais Grande, Monumento Natural de Cuchillos de Vigán y Monumento Natural de Caldera de Gairía.
- Presencia **especies florísticas y faunísticas de gran interés** reconocidas en el Hábitat de la directiva 92/43/CEE y por la designación del IBA “Cuchillete de Buenavista - Barranco de la Torre - Los Alares”.
- Existen dos playas en el núcleo: **Playa del Castillo: una de las menos ventosas de Fuerteventura**, familiar, iniciación a los deportes náuticos y Playa de las marismas: que presenta unas islas artificiales con quiosco.
- Caleta de Fuste cuenta con **cuatro monumentos declarados BIC** (Bien de Interés Cultural) en su delimitación y entorno cercano: Castillo de San Buenaventura, Hornos de Cal de la Guirra, Yacimiento paleontológico de la Guirra y las Salinas del Carmen. El Castillo de San Buenaventura se puede considerar un símbolo urbano para el núcleo.

- Posibilidad de entrar a formar parte de la **Reserva Starlight (observatorio del cielo nocturno)**, apoyando a la isla de Fuerteventura en el proceso para su designación como tal.
- Desde la cima de Montaña Blanca de Abajo se tienen unas **estupendas vistas** de toda la zona, llegando a divisarse el aeropuerto y Puerto del Rosario
- El ámbito de estudio cuenta con **dos campos de golf de 18 hoyos**. El 50% de los campos de golf de la isla de Fuerteventura están situados en Caleta de Fuste, lo que posiciona al núcleo como destino de golf.

#### 4. Planeamiento

- Cercanía al aeropuerto.

### 3.4 Establecimientos susceptibles de renovación edificatoria

El diagnóstico de los establecimientos susceptibles de renovación y modernización edificatoria se ha centrado en los alojamientos turísticos hoteleros y extrahoteleros, así como en los centros comerciales dentro del uso terciario. Si bien, los parámetros considerados como fundamentales para establecer un rango de prioridad en la renovación edificatoria y modernización de sus instalaciones son la antigüedad (año de construcción del establecimiento) y el estado general actual de conservación de los mismos, también se ha valorado como factores a tener cuenta e incidir en la renovación turística del núcleo de Caleta de Fuste, el cumplimiento de las condiciones funcionales y la dotación de los elementos accesibles más determinantes recogidos en el Documento Básico SUA Seguridad de Utilización y Accesibilidad del Código Técnico de la Edificación (CTE) y los Estándares Turísticos según el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, en el caso de los establecimientos turísticos.

A continuación se detallan los establecimientos en explotación activa del núcleo de Caleta de Fuste, así como su año de construcción (AC) y la categoría (CT) que disfrutaban según la regularización administrativa correspondiente:



COD	EXTRAHOTELERO	AC	CT
EX01	Caleta Dorada	1.995	3E
EX02	Caleta Amarilla	1.996	2LL
EX03	Caleta Garden	2.008	2LL
EX04	Puerto Caleta	1.995	2LL
EX05	Castillo Beach Puerto	1.998	2LL
EX06	Castillo Beach Club	2.007	2LL
EX07	Cay Beach Villas Caleta	1.982	3E
EX08	Cay Beach Villas Caleta I	1.982	3E
EX09	Barceló Puerto Castillo	2.010	3E
EX10	Las Villitas	2.012	3E
EX11	Fuerteventura Beach Club	2.012	1LL
EX12	Fuertesol	1.989	1LL
EX13	Villa Florida	1.991	3E
EX14	La Tahona Garden	1.994	2LL
EX15	Castillo Playa	1.989	1LL
EX16	Barceló Castillo B. Resort	1.982	4E
EX17	La Luna	1.991	2LL
EX18	Castillo Beach Vistas	2.007	2LL
EX19	Castillo Beach Park	2.007	2LL

COD	HOTELERO	AC	CT
HO01	Barceló Fuerteventura Thalasso	2.003	4E
HO02	Risco Dorado	2.005	3E
HO03	Castillo San Jorge	2.005	3E
HO04	Geranios Suites	2.007	4E
HO05	Costa Caleta	2.007	3E
HO06	Broncemar Beach	2.008	3E
HO07	Elba Sara	2.004	4E
HO08	La Casita	2.013	1E
HO09	Elba Palace Golf	2.004	5EL
HO10	Sheraton Fuerteventura Golf	2.007	5EL
HO11	Elba Carlota Beach & Golf & Convention	2.007	4E

En cuanto a la categoría de los establecimientos se refiere, los complejos hoteleros predominantes son de tres y cuatro estrellas (73%), existiendo también dos hoteles de cinco estrellas gran lujo (18%) y un hotel de una estrella. La oferta extrahotelera presenta una categoría similar, sobresaliendo en número, los complejos de 1 y 2 llaves, con un 63%, los de tres estrellas con un 32%, y un establecimiento de cuatro estrellas. Se deriva, por tanto, que la oferta extrahotelera predominante es de categoría media-baja, mientras que la hotelera media-alta.

La oferta comercial está dominada por 15 centros comerciales, contando como tales las edificaciones con ordenanza y tipología comercial y, además, las edificaciones de uso comercial dentro de parcelas turísticas o residenciales en las que se permite un porcentaje de dicho uso, y que de forma secundaria han surgido en torno a los centros comerciales, en planta baja y sótano, tratándose de locales comerciales vinculados a la calle. El uso comercial es el más extenso, alcanzando el 66% de la superficie destinada a uso terciario. Se especifican en la siguiente relación:

COD	COMERCIAL	AC
CC01	Montecastillo	(1.991)
CC02	El Castillo	(1.979)
CC03	Broncemar	(2.003)
CC04	La Polca	(1.989)
CC05	Las Olas	(2.001)
CC06	Castillo Plaza	(2.002)
CC07	Castillo Centro	(1.996)
CC08	Anexo Los Arcos	(1.990)
CC09	Los Arcos	(1.997)
CC10	La Cúpula	(1.998)
CC11	Happy Center	(1.990)
CC12	Amuley	(2.006)
CC13	Caleta de Amigos	(1.998)
CC14	Just 4	(2.002)
CC15	Atlántico	(2.003)

### Antigüedad y Estado

Para el estudio de la antigüedad de los establecimientos susceptibles de renovación y modernización edificatoria, se ha establecido un baremo de cuatro franjas temporales acorde a la fecha de construcción del inmueble y a la necesidad imperiosa de contemplar, en primer lugar, aquellos establecimientos más antiguos y así, sucesivamente, hasta los más recientes. En cuanto a las consideraciones relevantes, como son el estado de conservación de la estructura y las instalaciones de suministros, se ha estableciendo como edad mínima a considerar, los diez años:

- ANTIGÜEDAD  $\geq$  24 AÑOS [Establecimientos construidos antes del año 1.990]
- ANTIGÜEDAD DE 15 A 23 AÑOS [Entre los años 1.999 y 1.991]
- ANTIGÜEDAD DE 10 A 14 AÑOS [Entre los años 2.000 y 2.004]
- ANTIGÜEDAD  $\leq$  9 AÑOS [Entre los años 2.005 y 2.014]

La construcción de los primeros establecimientos turísticos se produce en el año 1.977, siendo regularizados en 1.982 como alojamientos turísticos. Aparecen así, los primeros establecimientos extrahoteleros como son los apartamentos Cay Beach y Barceló Castillo Beach. Es el inicio del crecimiento del núcleo turístico, teniendo los primeros establecimientos, hoy en día, más de 35 años de antigüedad. La progresión constructiva en los años siguientes es constante, notándose una bajada entre los años 1.997 y 2.005. Sin embargo, es en el año 2.003 cuando aparece el primer hotel del núcleo turístico que da pie a la construcción de otros establecimientos hoteleros, desarrollándose la mayoría, cercanos a la costa.

El crecimiento edificatorio se desarrolla desde la proliferación de los primeros asentamientos de manera progresiva y dispersa cerca de la costa, en la zona norte del núcleo, hasta ir colmatando, con dirección este-oeste, el resto del territorio de la franja correspondiente a los planes especiales de Caleta de Fuste y El Castillo. Finalmente, la evolución edificatoria prospera hacia los sectores más al sur del ámbito, siendo uso exclusivo turístico y comercial.

Para la evaluación del estado de conservación de los establecimientos, se ha determinado tres niveles de posibles intervenciones en la renovación y modernización edificatoria en función de la apreciación ocular de desperfectos, daños o deterioro que atañen al conjunto de los mismos. De modo que a mayor número de afecciones, más deficiente es el estado del establecimiento y, por tanto, de más intervenciones requerirá en la renovación.

Los tres niveles que se establecen son:

- MALO
- REGULAR
- BUENO

Las consideraciones de evaluación se han fijado desde la más trascendental hasta la de menor repercusión en la estabilidad y funcionamiento de los establecimientos:

- Daños en la estructura portante y las redes de las instalaciones de los suministros.
- Deterioro de las fachadas exteriores e interiores, así como pavimentos, techos y cubiertas.
- Estado de accesos, comunicación vertical, escaleras, rampas e itinerarios peatonales.
- Deterioro de los materiales en los acabados y/o remates constructivos.

- Estado de las instalaciones de uso complementario (gimnasio, spa, pistas deportivas, zonas de juego infantil, mini-golf, etc).
- Estado de las zonas comunes, baños, piscinas y espacios reservados para las hamacas.
- Deterioro del mobiliario, cerramiento de parcela de cara a la vía pública y ajardinamiento.

Para establecer el criterio del estado de conservación de las edificaciones se ha tenido en cuenta las observaciones anteriormente citadas, de forma que se considera un estado **“malo”** cuando, de forma general, se aprecian labores de mantenimiento y conservación escasas; **“regular”** cuando se distinguen zonas o elementos con falta de mantenimiento y conservación y; **“bueno”** cuando las labores de mantenimiento y conservación se realiza con frecuencia y a su debido tiempo, resultando una imagen global del establecimiento de calidad y garantías en la seguridad, higiene, confort y salubridad de la edificación.

Según la información aportada por los establecimientos, once de ellos han realizado alguna obra en sus instalaciones, mientras que, del resto no se obtienen datos.

Se ha constituido un listado, según el uso del establecimiento, vinculando la antigüedad de la edificación con el estado de conservación de los mismos. Para contribuir en un resultado más fehaciente, se ha valorado de forma independiente, el estado actual exterior e interior de la edificación, de modo que si los estados difieren se añade repetidamente en la casilla correspondiente señalando EXTERIOR o INTERIOR, mientras que si el estado exterior actual coincide con el interior, sólo aparecerá una vez, haciendo mención a todo el edificio:

Uso turístico de alojamiento, modalidad hotelera:

<b>ANTIGÜEDAD [≤ 9 AÑOS] [2005-2014]</b>			
<b>ESTADO DE LOS ESTABLECIMIENTOS</b>			
	<b>BUENO</b>	<b>REGULAR</b>	<b>MALO</b>
1	HO02-RISCO DORADO		
2	HO03-CASTILLO SAN JORGE		
3	HO04-GERANIOS SUITE		
4	HO05-COSTA CALETA		
5	HO06-BRONCEMAR BEACH		
6	HO08-LA CASITA		
7	HO10-SHERATON F. GOLF		
8	HO11-ELBA CARLOTA B. G. & C.		

<b>ANTIGÜEDAD [10-14 AÑOS] [2000-2004]</b>			
<b>ESTADO DE LOS ESTABLECIMIENTOS</b>			
	<b>BUENO</b>	<b>REGULAR</b>	<b>MALO</b>
1	HO01-BARCELÓ F. THALASSO		
2	HO07-ELBA SARA		
3	HO09-ELBA PALACE GOLF		



Uso turístico de alojamiento, modalidad extrahotelera:

<b>ANTIGÜEDAD [15-23 AÑOS] [1999-1991]</b>			
<b>ESTADO DE LOS ESTABLECIMIENTOS</b>			
	<b>BUENO</b>	<b>REGULAR</b>	<b>MALO</b>
1		EX06-CASTILLO BEACH CLUB	
2		EX10-LAS VILLITAS	
3		EX11-FUERTEVENTURA BEACH CLUB	
4		EX18-CASTILLO BEACH VISTAS	
5		EX19-CASTILLO BEACH PARK	

<b>ANTIGÜEDAD [≥ 24 AÑOS] [≤1990]</b>			
<b>ESTADO DE LOS ESTABLECIMIENTOS</b>			
	<b>BUENO</b>	<b>REGULAR</b>	<b>MALO</b>
1		EX01-CALETA DORADA	
2		EX02-CALETA AMARILLA I_INTERIOR	EX02-CALETA AMARILLA I_EXTERIOR
3		EX03-CALETA GARDEN	
4		EX04-PUERTO CALETA	
5		EX05-CASTILLO BEACH PUERTO_INTERIOR	EX05-CASTILLO BEACH PUERTO_EXTERIOR
6	EX07-CAY BEACH VILLAS CALETA		
7	EX08-CAY BEACH VILLAS CALETA I		
8	EX09-BARCELÓ PUERTO CASTILLO		
9		EX12-FUERTESOL	
10		EX13-VILLA FLORIDA	
11	EX14-LA TAHONA GARDEN		
12	EX15-CASTILLO PLAYA		
13	EX16-BARCELÓ CASTILLO B. RESORT		
14	EX17-LA LUNA (EN OBRAS)		

Uso comercial

<b>ANTIGÜEDAD [≤ 9 AÑOS] [2005-2014]</b>			
<b>ESTADO DE LOS ESTABLECIMIENTOS</b>			
	<b>BUENO</b>	<b>REGULAR</b>	<b>MALO</b>
1		CC12 AMULEY_EXTERIOR	CC12 AMULEY INTERIOR

<b>ANTIGÜEDAD [10-14 AÑOS] [2000-2004]</b>			
<b>ESTADO DE LOS ESTABLECIMIENTOS</b>			
	<b>BUENO</b>	<b>REGULAR</b>	<b>MALO</b>
1	CC02 EL CASTILLO (B)_EXTERIOR	CC02 EL CASTILLO (B)_INTERIOR	
2	CC03 BRONCEMAR_INTERIOR	CC03 BRONCEMAR_EXTERIOR	
3	CC05 LAS OLAS		
4			CC06CASTILLO PLAZA
5	CC14 JUST 4		
6	CC15 ATLÁNTICO		

<b>ANTIGÜEDAD [15-23 AÑOS] [1999-1991]</b>			
<b>ESTADO DE LOS ESTABLECIMIENTOS</b>			
	<b>BUENO</b>	<b>REGULAR</b>	<b>MALO</b>
1		CC01 MONTECASTILLO_EXTERIOR	CC01 MONTECASTILLO_INTERIOR
2		CC07 CASTILLO CENTRO	
3			CC09 LOS ARCOS
4		CC10 LA CÚPULA_INTERIOR	CC10 LA CÚPULA_EXTERIOR
5	CC13 CALETA DE AMIGOS_EXTERIOR	CC13 CALETA DE AMIGOS_INTERIOR	

<b>ANTIGÜEDAD [≥ 24 AÑOS] [≤1990]</b>			
<b>ESTADO DE LOS ESTABLECIMIENTOS</b>			
	<b>BUENO</b>	<b>REGULAR</b>	<b>MALO</b>
1		CC02 EL CASTILLO (A)	
2		CC04 LA POLCA_INTERIOR	CC04 LA POLCA_EXTERIOR
3		CC08 ANEXO LOS ARCOS	
4			CC11 HAPPY CENTER

De esta relación antigüedad-estado, se concluye que el alojamiento turístico hotelero, en su totalidad, es de reciente construcción, sólo tres establecimientos superan los 10 años de antigüedad, situándose su ejecución entre los años 2.000 y 2.004; el resto se engloba en la franja de construcción entre los años 2.005 y 2.014. Con el alojamiento turístico extrahotelero ocurre todo lo contrario que el hotelero, donde la generalidad de los establecimientos tiene una antigüedad superior a los 15 años, y un porcentaje elevado, el 73%, superior o igual a los 24 años, esto es, construidos antes del año 1.990. Este hecho, aunque muchos de los establecimientos han realizado obras de mantenimiento, juega un papel en beneficio de la obsolescencia y en detrimento de la modernización de los alojamientos turísticos del núcleo de Caleta de Fuste y, máxime, si aplicamos los parámetros, de obligado cumplimiento, de accesibilidad y estándares turísticos, de relativa aprobación (2010). Se puede generalizar que el estado de conservación de los establecimientos hoteleros es bueno y el de los extrahoteleros regular.

Con respecto a los centros comerciales también se ha detectado un grado de obsolescencia elevado, donde casi la totalidad, a excepción del CC Amuley, que sin embargo presenta un estado de conservación malo-regular, tiene una antigüedad superior o igual a los 10 años, de los cuales el 33% tiene una edad entre los 15 y 23 años, mientras que un 26,66 % superior o igual a los 24 años. Excluyendo el CC Castillo Playa, el cual se ha valorado con un estado global de mantenimiento por debajo de los mínimos, es decir, malo, los que se sitúan en la franja de los 10 y 14 años de antigüedad coinciden con un estado de conservación bueno; sólo partes de dos de estos establecimientos se encuentran en un estado regular (CC Castillo y CC Broncemar). El estado de conservación de los establecimientos en las franjas de antigüedad entre los 15 y 23 años y superiores o iguales a los 24 años, es decadente, con una imagen global de abandono y deterioro, especialmente el CC Los Arcos y el CC Happy Center.

### **Accesibilidad y Estándares Turísticos**

Con el fin de incentivar la renovación y modernización edificatoria en el núcleo turístico de Caleta de Fuste, se ha valorado el cumplimiento de las condiciones funcionales y la dotación de los elementos accesibles más determinantes recogidos en el Documento Básico SUA Seguridad de Utilización y Accesibilidad del Código Técnico de la Edificación (CTE) y los estándares turísticos según el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, en el caso de los establecimientos turísticos.

Dentro del nuevo marco normativo para la correcta evaluación y peritación de las condiciones de accesibilidad en los edificios, tanto existentes como los de nueva planta, al margen de las

modificaciones del CTE y la entrada en vigor en septiembre de 2010 del DB SUA, mencionado con anterioridad, se debe prestar atención a la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana y al Real Decreto legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, la cual establece la obligatoriedad de adecuar las condiciones básicas de accesibilidad de los edificios existentes en lo que sea susceptible de ajustes razonables en los plazos y términos que se establezca reglamentariamente siendo la fecha tope de cumplimiento el 4 de diciembre de 2017.

La accesibilidad es facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad y, por tanto, se ha de cumplir una serie de condiciones funcionales y de dotación de elementos accesibles. Para el uso comercial, lógicamente, sólo se ha tenido en cuenta las consideraciones funcionales de accesibilidad del edificio.

Condiciones funcionales evaluadas:

- Acceso de entrada [AE]: itinerario accesible que comunique el exterior del edificio, ya sea desde un espacio interno de la parcela o directamente desde la vía pública, con la entrada principal del edificio.
- Comunicación vertical [CV] o accesibilidad entre plantas del edificio: itinerario accesible entre plantas (ascensor, rampa).
- Acceso a zonas comunes [ZC] o accesibilidad en las plantas del edificio: itinerario accesible que comunique, en cada planta, el acceso accesible a ella con las zonas de uso público, con todo origen de evacuación de las zonas de uso privado y con los elementos accesibles (aparcamiento y servicios higiénicos accesibles, etc).

Dotación de elementos accesibles (Sólo en alojamientos turísticos):



- Alojamientos accesibles [AA]: se establecerá en función del número total de alojamientos que cada establecimiento disponga.
- Aparcamientos accesibles [PA]: plazas de aparcamientos accesibles.
- Piscinas, Servicios higiénicos accesibles, Mobiliario fijo y Mecanismos: este tipo de dotaciones no se ha considerado en la evaluación del estado actual de las edificaciones del uso turístico en el cumplimiento de los parámetros exigidos por el Documento Básico SAU 9 del CTE, creyendo oportuno y de fundamental relevancia, encausar el estudio en los alojamientos y aparcamientos accesibles, elementos que suponen una prioridad y un grado de intervención mayor en la renovación.

*“Los estándares turísticos se refieren al equipamiento mínimo con el que deberán contar los establecimientos turísticos de alojamiento, dirigidos a la simplificación y racionalización de los requisitos exigibles con el objeto de crear el procedimiento adecuado para que la actividad turística de alojamiento alcance un mejor posicionamiento en el mercado internacional turístico, con las cotas de calidad demandadas, pero también con una mayor capacidad de adaptación a nuevos productos o estrategias de comercialización”. (Disposiciones generales Decreto 142/2010).*

Con esto, la atención de la evaluación se ha centrado en los siguientes equipamientos:

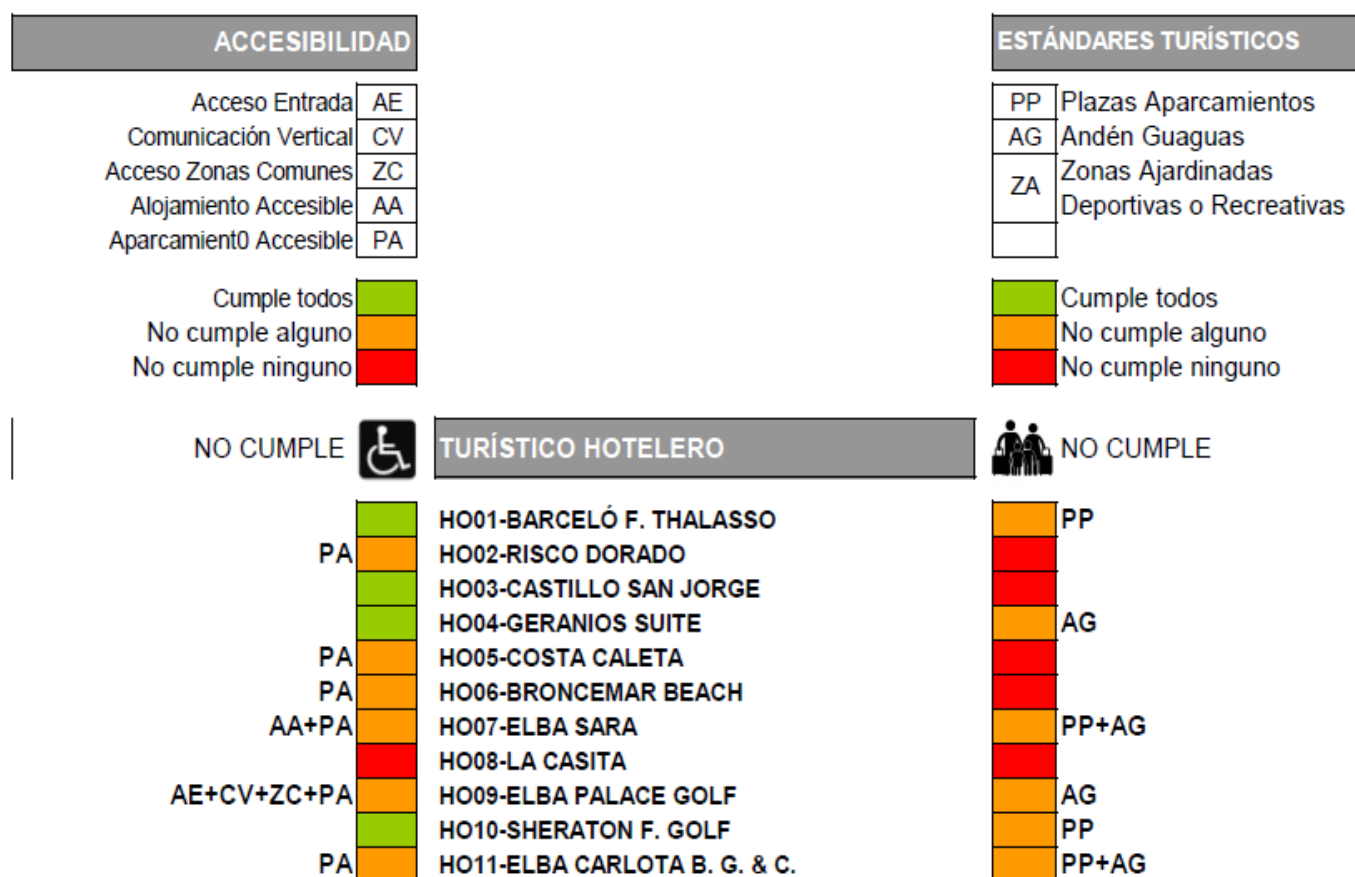
- Plazas de Aparcamientos [PP]: aparcamiento privado de turismos con la oportuna reserva de plazas en beneficio de personas con movilidad reducida, a la que hace referencia la normativa de accesibilidad, anteriormente mencionada.
- Andén para guaguas [AG]: superficie situada dentro del recinto de la parcela del establecimiento, apta para resolver la llegada y recepción de guaguas y turismos.
- Zonas ajardinadas, deportivas o recreativas [ZA]: superficie mínima dentro de la parcela del establecimiento que deberá destinarse a zonas ajardinadas, deportivas y/o recreativas.

El resultado de la evaluación en el cumplimiento de la normativa, en cuanto a accesibilidad y estándares turísticos de equipamiento, se ha concentrado en una tabla informativa con el objetivo de tener una visión global de la deficiencia y tenue implantación de los elementos exigidos en los establecimientos susceptibles de renovación y modernización edificatoria del núcleo de Caleta de Fuste. Para ello se ha establecido los siguientes valores de cumplimiento:

 ACCESIBILIDAD	<table border="0"> <tr><td style="width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90;"></td><td>CUMPLE TODOS LOS PARÁMETROS</td></tr> <tr><td style="width: 15px; height: 15px; background-color: #FFA500;"></td><td>NO CUMPLE ALGUNO</td></tr> <tr><td style="width: 15px; height: 15px; background-color: #FF0000;"></td><td>NO CUMPLE NINGUNO</td></tr> </table>		CUMPLE TODOS LOS PARÁMETROS		NO CUMPLE ALGUNO		NO CUMPLE NINGUNO
	CUMPLE TODOS LOS PARÁMETROS						
	NO CUMPLE ALGUNO						
	NO CUMPLE NINGUNO						
 ESTÁNDARES	<table border="0"> <tr><td style="width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90;"></td><td>CUMPLE TODOS LOS ESTÁNDARES</td></tr> <tr><td style="width: 15px; height: 15px; background-color: #FFA500;"></td><td>NO CUMPLE ALGUNO</td></tr> <tr><td style="width: 15px; height: 15px; background-color: #FF0000;"></td><td>NO CUMPLE NINGUNO</td></tr> </table>		CUMPLE TODOS LOS ESTÁNDARES		NO CUMPLE ALGUNO		NO CUMPLE NINGUNO
	CUMPLE TODOS LOS ESTÁNDARES						
	NO CUMPLE ALGUNO						
	NO CUMPLE NINGUNO						



Uso turístico de alojamiento, modalidad hotelera:






Uso turístico de alojamiento, modalidad extrahotelera:

ACCESIBILIDAD		ESTÁNDARES TURÍSTICOS	
Acceso Entrada	AE	PP	Plazas Aparcamientos
Comunicación Vertical	CV	AG	Andén Guaguas
Acceso Zonas Comunes	ZC	ZA	Zonas Ajardinadas Deportivas o Recreativas
Alojamiento Accesible	AA		
Aparcamiento Accesible	PA		
Cumple todos		Cumple todos	
No cumple alguno		No cumple alguno	
No cumple ninguno		No cumple ninguno	







  

NO CUMPLE	TURÍSTICO EXTRAHOTELERO	NO CUMPLE
	EX01-CALETA DORADA	
	EX02-CALETA AMARILLA I	
	EX03-CALETA GARDEN	
	EX04-PUERTO CALETA	
	EX05-CASTILLO BEACH PUERTO	
	EX06-CASTILLO BEACH CLUB	
	EX07-CAY BEACH VILLAS CALETA	
	EX08-CAY BEACH VILLAS CALETA I	
	EX09-BARCELÓ PUERTO CASTILLO	
	EX10-LAS VILLITAS	
	EX11-FUERTEVENTURA BEACH CLUB	
	EX12-FUERTESOL	
	EX13-VILLA FLORIDA	
	EX14-LA TAHONA GARDEN	
	EX15-CASTILLO PLAYA	
	EX16-BARCELÓ CASTILLO B. RESORT	
	EX17-LA LUNA	
	EX18-CASTILLO BEACH VISTAS	
	EX19-CASTILLO BEACH PARK	

Uso comercial:

ACCESIBILIDAD	
Acceso Entrada	AE
Comunicación Vertical	CV
Acceso Zonas Comunes	ZC
Cumple todos	
No cumple alguno	
No cumple ninguno	

NO CUMPLE 	CENTRO COMERCIAL
AE+CV+ZC	CC01 MONTECASTILLO
AE (P>10%)+CV	CC02 EL CASTILLO
	CC03 BRONCEMAR
	CC04 LA POLCA
	CC05 LAS OLAS
	CC06CASTILLO PLAZA
AE+CV+ZC	CC07 CASTILLO CENTRO
CV	CC08 ANEXO LOS ARCOS
CV	CC09 LOS ARCOS
AE+CV+ZC	CC10 LA CÚPULA
AE+CV+ZC	CC11 HAPPY CENTER
AE (P>10%)	CC12 AMULEY
CV	CC13 CALETA DE AMIGOS
AE (P>10%)+CV+ZC	CC14 JUST 4
	CC15 ATLÁNTICO

Si bien, los parámetros de accesibilidad y los estándares turísticos de equipamiento son conceptos relativamente nuevos en cuanto a la aplicación y el cumplimiento de los mismos, el estudio del alojamiento turístico y los centros comerciales de Caleta de Fuste revela, de forma generalizada, un borroso y delicado intento de implantación, especialmente en las edificaciones de reciente construcción, los establecimientos hoteleros. La antigüedad, en cuanto a los términos de accesibilidad y estándares turísticos se refiere, es un dato muy sintomático, ya que se alude a edificios existentes, donde implantar

una serie de necesidades que impera en el actual marco normativo, así como en la demanda de mercado y el posicionamiento turístico, obliga a una serie de intervenciones constructivas, y en muchas ocasiones, a reformas integrales.

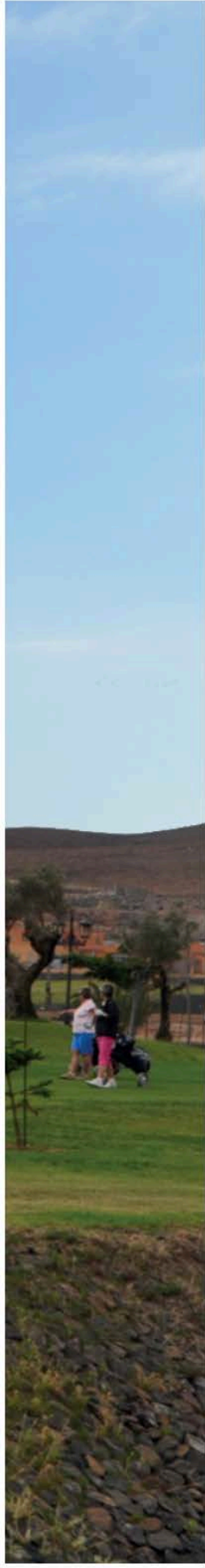
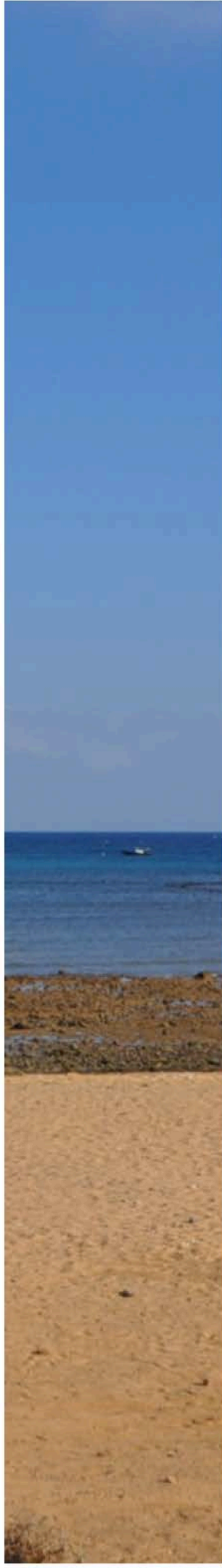
En cuanto a accesibilidad, el argumento mencionado anteriormente tiene su transcripción con mayor rotundidad en la deficiencia de dotaciones accesibles (alojamientos y aparcamientos adaptados y/o accesibles) de los establecimientos turísticos extrahoteleros y las condiciones funcionales de los centros comerciales (accesos de entrada y a zonas comunes, comunicaciones verticales e itinerario accesible en una misma planta). Muy pocos edificios cumplen con todos los parámetros de accesibilidad: 4 hoteleros, 1 extrahotelero y 5 centros comerciales. También, en un número sorprendentemente bajo, son pocos los establecimientos que no cumplen con todos los parámetros: 1 hotelero, 2 extrahoteleros y ningún centro comercial. La tónica es la falta de implantación de una o varias condiciones de accesibilidad estudiadas.

En cuanto a los estándares turísticos de equipamiento, sólo un establecimiento (Barceló Castillo Beach Resort) cumple con todos los estándares mínimos exigidos, mientras que 5 establecimientos hoteleros y 6 extrahoteleros (el 36,66% del alojamiento turístico activo) no cumplen con ninguno de los estándares mínimos. El incumplimiento de plazas de aparcamiento privado y/o la existencia de andén para guaguas son los casos que más se dan en las edificaciones, teniendo en cuenta, positivamente hablando, que todos estos establecimientos cumplen con el estándar de zonas ajardinadas, deportivas y recreativas.

En definitiva, el cumplimiento de la accesibilidad y los estándares turísticos de equipamiento no son una necesidad prioritaria como puede ser el estado de conservación de las edificaciones e instalaciones, pero si son un impulso a la rehabilitación, regeneración y renovación urbana, así como un estímulo al desarrollo de la ciudad turística más sostenible, moderna y accesible, teniendo en cuenta, que tienen un carácter de obligatoriedad en el marco normativo actual.



Diagnóstico de las infraestructuras y servicios





## 4. DIAGNÓSTICO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

### 4.1 Red de saneamiento y pluviales

Dada la falta de información de la red de saneamiento y pluviales dentro del núcleo turístico, se ha utilizado la información publicada por el Cabildo de Fuerteventura para realizar el diagnóstico de la misma, en la que se exponen los problemas generales que suelen tener este tipo de infraestructura y que probablemente también se reproduzcan en la red de saneamiento de Caleta de Fuste.

Según información del Cabildo Insular, las urbanizaciones turísticas y hoteles tienen normalmente, sus propias redes y sistemas de depuración, con reutilización de aguas residuales en la mayoría de los casos. No obstante, existen urbanizaciones que aún mantienen el sistema de fosas sépticas.

En general, las poblaciones del sector de la costa más resguardado del viento disponen, o están próximas a disponer, de redes de saneamiento. Estas infraestructuras se han desarrollado casi exclusivamente por el crecimiento del fenómeno turístico, estando ausente en otras áreas de la isla.

En general, las redes de los núcleos más importantes son unitarias, recibiendo las aguas negras y las pluviales en el mismo colector.

Uno de los principales problemas detectados en cuanto a la infraestructura de saneamiento de Fuerteventura, es la escasa información de la que se dispone en cuanto al funcionamiento de esta red, por lo que no se pueden realizar análisis zonales que permitan detectar déficits. Por ello, los ayuntamientos solamente proceden a las ampliaciones de la red demandadas por los crecimientos de los núcleos, sin atender adecuadamente los necesarios incrementos de la capacidad infraestructural que esos mismos crecimientos demandan sobre las redes ya existentes. Así pues, resolver esta falta de información ha de ser uno de los objetivos prioritarios, para posteriormente, efectuar los estudios y obras necesarias de modo que el nivel de servicio prestado sea el adecuado a lo que la sociedad vaya demandando.

Otra de las características más significativas es la separación casi absoluta entre las redes municipales y las redes privadas de las zonas turísticas. Cuando esta separación viene motivada por la propia ubicación de los núcleos turísticos resulta lógica; no así, cuando coexisten dentro de un mismo espacio urbano. Muchos de los núcleos turísticos, y los grandes hoteles, han tenido que resolver sus problemas de saneamiento, y abastecimiento, independientemente de las redes municipales.

#### 4.2 Red alumbrado público

A continuación se citan los distintos problemas detectados en la red de alumbrado público de Caleta de Fuste:

- Mala iluminación de los viales y aceras

Un 20% de las calles presentan una mala iluminación, este hecho repercute directamente sobre la seguridad vial, aumentando con ello el riesgo de accidentes.

- Ausencia de alumbrado público

Algunas vías no tienen alumbrado público, sin embargo otras vías tienen instaladas las farolas pero estas no se encienden por la noche, este hecho se repite mayoritariamente en la parte alta del núcleo, en la zona de Montaña Blanca.

- Lámparas inoperativas

Se ha detectado una carencia en el servicio de mantenimiento del alumbrado público, ya que aproximadamente el 20% de las luminarias instaladas están fundidas, lo que provoca que algunos tramos de vía se queden en total oscuridad.

Otro fallo que se ha detectado es que algunas luminarias se encienden y se apagan constantemente, están continuamente parpadeando, proporcionando una iluminación irregular a la vía.

- Interferencia con la vegetación y los árboles

Gran cantidad de calles cuentan con arboleda y vegetación. El problema que se produce es que debido a la falta de mantenimiento (poda) generalmente de las palmeras, estas impiden que la luz emitida por las farolas llegue correctamente al viario y aceras, provocando una mala iluminación de la calle.

- Dificultad de la movilidad no motorizada

Generalmente las farolas se instalan en las aceras destinadas al tránsito peatonal. Este hecho provoca que el ancho libre de la acera se reduzca, dificultando la movilidad peatonal y no cumpliendo con la ley de accesibilidad para personas de movilidad reducida.

- Mal estado de conservación

Algunas farolas en su estructura general presenta un mal estado de conservación, incluso existen farolas que les falta algunas de sus piezas o que no están correctamente instaladas, ya que su posición no es totalmente vertical.

Se ha detectado arquetas del alumbrado público en mal estado.

Seguidamente se muestran unas fotografías en las que se reflejan las carencias de la red de alumbrado público anteriormente expuestos.



*Deficiencias en el alumbrado público. Estado actual. Elaboración propia.*

#### 4.3 Infraestructura de gestión de residuos

Un somero análisis de la situación de la recogida de residuos en el ámbito de estudio pone de relieve las siguiente problemática.

- Déficit y ausencia de contenedores de reciclaje.

Se ha detectado un índice bajo de contenedores de reciclaje, incluso existen zonas como la de Montaña Blanca en las que sólo existe un contenedor de reciclaje de vidrio, careciendo de contenedores de papel-cartón y envases ligeros.

Existe una insuficiente dotación de contenedores de reciclaje por habitantes.

- Excesivas distancia de los contenedores respecto de las viviendas.

Algunas calles carecen por completo de recogida de residuos, provocando que los habitantes tengan que recorrer distancias superiores a los 400 metros. Este suceso se produce sobre todo en la parte alta del núcleo turístico.

- Mala imagen del entorno.

Algunos contenedores presentan un mal estado conservación, con grietas y roturas en su estructura. Con colores y rótulos desgastados.

- Mal olor y falta de limpieza.

Algunos contenedores se encuentran sucios, generando malos olores en sus proximidades. Propiciando una mala imagen del núcleo.

- Vertidos incontrolados.

En algunas zonas, sobre todo en parcelas vacías se encuentran bolsas, restos de podas, voluminosos, escombros e incluso materiales de obras de construcción, creando una especie de vertedero incontrolado. Estas zonas perjudican seriamente la imagen del núcleo turístico.

#### 4.4 Información y señalética

El principal problema que se ha detectado en la señalización vial en Caleta de Fuste, tiene que ver directamente con su estado de conservación, ya que un número importante de señales verticales presentan un estado de conservación malo. Estas señales se encuentran oxidadas, desgastadas y han perdido el efecto autorefectante, se podría afirmar que están obsoletas.

Algunas señales verticales han recibido golpes por lo que su posición original ha sido modificado, encontrando señales torcidas y en las que el panel informativo se encuentra roto e incluso en algunos casos arrancado.

Respecto a las marcas viales existen zonas en que este tipo de señalización se encuentra desgastada y no se visualizan correctamente. Este hecho está ligado sobre todo a las vías rodadas que presentan un pavimento en malas condiciones.

Destacar que existen calles que no cuentan con señalización horizontal.

Todos estos hechos provocan que la seguridad en las vías disminuya.



*Señales verticales en mal estado de conservación. Estado actual. Elaboración propia*



### Señalización informativa

El principal problema detectado en el ámbito de estudio es que un número importante de señales informativas presentan un estado malo de conservación. Un gran número están desgastadas y han perdidos su colores originales.

Estos paneles informativos en algunos casos se encuentran mal orientados, probablemente a consecuencia de impactos que han recibido y muchos de ellos se encuentran cuarteados.



*Señales de información en mal estado de conservación. Estado actual. Elaboración propia*

Análisis DAFO







## 5. ANÁLISIS DAFO

Aunque el análisis DAFO fue desarrollado como instrumento al servicio de la gestión empresarial, ha mostrado su utilidad en los procesos de planificación estratégica territorial y sectorial.

La utilidad de este instrumento se basa en que nos permite descubrir de una manera simple y estructurada la situación de una organización, de un territorio o de una propuesta, facilitando la elección de las acciones más adecuadas para resolver las cuestiones y los problemas identificados a través de la información y análisis.

El objetivo final es determinar las ventajas competitivas y la estrategia genérica que se debe emplear, en función de las características propias y de las del ambiente.

Antes de tomar cualquier decisión estratégica, es imprescindible realizar una diagnosis de la situación. El análisis DAFO es un método sencillo y eficaz con el que **decidir la estrategia** a seguir para resolver los **problemas detectados en el diagnóstico**: consolidando las fortalezas, minimizando las debilidades, aprovechando las ventajas de las oportunidades, y eliminando o reduciendo las amenazas.

- +** **Fortalezas:** o puntos fuertes, son las capacidades, recursos, posiciones alcanzadas y, consecuentemente, ventajas competitivas que deben y pueden servir para aprovechar las oportunidades.
- **Debilidades:** también llamadas puntos débiles, son aquellos aspectos que limitan o reducen el desarrollo efectivo de la estrategia y deben, por tanto, ser controladas y superadas.
- ↑** **Oportunidades:** es todo aquello que pueda suponer una ventaja competitiva.
- **Amenazas:** se define como toda fuerza del entorno que puede impedir la implantación de una estrategia, incrementar los riesgos de la misma o reducir su efectividad.

A partir de estas consideraciones y tras el análisis realizado se establece la siguiente matriz de DAFO para el ámbito de estudio:

## Situación

Situación de centralidad. Cercanía al aeropuerto y capital  
Alejamiento de los principales núcleos turísticos y espacios naturales de la isla  
Fácil conexión con el resto de la isla y con el exterior, por el aeropuerto  
Posibilidad de convertirse en un núcleo "dormitorio" sólo para pernoctar

Cercanía a Antigua: pueblo monumental  
No existe un núcleo tradicional en el núcleo  
Turismo cultural  
Necesidad de un transporte entre ambos núcleos. Turismo minoritario

## Movilidad

Carretera FV-2: conector de usos y flujos  
La FV-2 como barrera física: velocidades elevadas y escasa permeabilidad para otras conexiones  
Futuro proyecto de dotar de carácter urbano a la vía y desdoblamiento  
Aislamiento de zonas. Contaminación acústica y emisiones. Riesgo de colisiones y atropellos

Peatonal Orchilla: conector de usos y flujos desde Montaña blanca hasta la costa  
Único conector peatonal con la costa, el resto no tienen entidad ni son funcionales  
Creación una red peatonal  
Favorece el uso del vehículo privado

Orografía del núcleo de suaves pendientes  
Grandes distancias a recorrer  
Fomentar los desplazamientos a pie y en bici  
Favorecer el uso del vehículo privado

Mini tren turístico en el interior del núcleo  
Escasa cobertura de transporte público colectivo en el interior del núcleo  
Mejora de la movilidad interior del núcleo y conexión entre zonas con el mini tren  
Favorecer el uso del vehículo privado

Adecuado sistema de transporte interurbano  
Transporte público colectivo: sólo opera en la FV-2 y altos precios  
Mejorar la movilidad con aumento de la frecuencia de paso y de las paradas  
Favorecer el uso del vehículo privado

Existe una parada preferente  
Situación poco céntrica y no está actualmente operativa  
Posibilidad de mejorar la intermodalidad entre las distintas redes de transporte

Bajos niveles de congestión de tráfico.  
Contaminación acústica y emisiones por alto uso del transporte privado  
Cambio en la sección de las calles y mejora de redes de movilidad peatonal y ciclista  
Favorecer el uso del vehículo privado

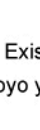
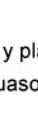
Topografía y clima que favorecen el uso de la bicicleta. Uso frecuente en países de origen  
Falta de continuidad en la red ciclable, con tramos aislados e inconexos  
Alternativa a la movilidad motorizada  
Favorecer el uso del vehículo privado

No existen graves problemas de aparcamiento en zonas de la periferia  
Excesiva presión por parte del aparcamiento y carga y descarga en la zona comercial y playa  
Posible reorganización de las zonas de aparcamiento y creación de aparcamiento disuasorio  
Aumento de los aparcamientos ilegales y disminución de la seguridad vial

Entorno de grandes hoteles y playas adecuadamente adaptadas personas de movilidad reducida  
Deficiente accesibilidad en el resto de zonas  
Mejora de la accesibilidad con obras de pequeñas entidades  
Problemática para el nicho de turismo de la "edad de oro"

## Analisis DAFO

Fortaleza  
Debilidad  
Oportunidad  
Amenaza



## Sociedad

Tranquilidad: turismo familiar y de la "edad de oro"  
Mala accesibilidad en general  
Envejecimiento de la población europea  
Problemática para el turismo de la "edad de oro" y familiar por

Aumento de la población residente (nacionalización de extranjeros)  
Residencialización  
Necesidades propias de los residentes. Degradación de la calidad del núcleo turístico

## Planeamiento

Uso mixto  
El PMM puede separar usos  
Incumplimiento de las Directrices de Turismo

## Identidad urbana

Multiplicidad de nombres del núcleo, que genera confusión  
Consolidar el nombre "Caleta de Fuste" a través del PMM  
Dificultad para el posicionamiento del núcleo turístico

## Valores naturales

Fuerteventura: Reserva de la Biosfera y Reserva Starlight  
Existencia de valores naturales que no se conservan ni explotan como atractivos turísticos  
Apoyo y adhesión del municipio a la Reserva Starlight de Fuerteventura: Observatorio del cielo  
No existe ninguna zona en el ámbito que forme parte de la Reserva de la Biosfera

Hábitat de la directiva 92/43/CEE y otras especies florísticas y faunísticas protegidas  
Degradación de las diferentes áreas de interés florístico y faunístico  
Diversificación de la oferta turística. Turismo científico y de observación de flora y fauna  
Pérdida de las especies protegidas

IBA en el ámbito, con especies de avifauna protegidas  
No está declarado oficialmente como ZEPA  
Diversificación de la oferta turística. Turismo científico y de observación de aves  
Pérdida de las especies protegidas

Playa del Castillo: una de las menos ventosas de la isla. Playa familiar y segura  
Pérdida de arena  
Potencial como playa para iniciación en deportes acuáticos, por su seguridad  
Existen playas con mayor atractivo en otros lugares de Fuerteventura

## Patrimonio

Importancia a nivel insular de los Bienes de Interés Cultural (BICs)  
Falta de mantenimiento, impactos negativos, falta de señalización y obras  
Puesta en valor, conservación y explotación como atractivo turístico  
Incompatibilidad con futuros crecimientos en zonas de protección

## Afecciones

Servidumbre de tránsito de costas, prácticamente libre  
Sólo 2 edificaciones que interrumpen la servidumbre de tránsito  
Posibilidad de dotar de continuidad al paseo marítimo

Cercanía al aeropuerto  
Afecciones aeronáuticas  
Futuros crecimientos del aeropuerto: aumento de viajeros  
Futuros crecimientos del aeropuerto: mayor suelo afectado



## Morfología urbana

Discontinuidad: estructura en "islas" inconexas con funcionamiento autónomo

Gran extensión de suelo estratégico entre las zonas

Aislamiento de las distintas zonas, imagen fragmentaria

Reciente creación, años 80

No existe núcleo de origen o tradicional. Es un lugar que no forma parte de la memoria popular

Pensado para el turismo

Falta de identidad, de lo tradicional

Zona céntrica en relación con la playa del Castillo

Excesiva centralización de usos y flujos en la zona 1

Creación de nuevas centralidades

Decadencia de las zonas que no se usan

Parcelas con la urbanización ya ejecutada, a falta de proyecto

Urbanización inacabada y edificaciones desocupadas

Vacios urbanos como espacios de oportunidad

Deterioro de la imagen del núcleo

Falta de reflexión en el contacto con el suelo rústico y el paisaje

Oportunidad de actuación en el borde

Deterioro de la imagen del núcleo

Esponjamiento por bajo % de ocupación

Alto consumo de suelo

Posibilita la renovación según la Ley 2/2013

Trama urbana de la zona alta: adaptada a la topografía y de fácil lectura para el turista

Trama de los campos de golf: inconexa y hermética. Resto de ella, compleja y menos intuitiva

## Sistema de usos

Superávit calificado como espacio libre

Déficit de espacios libres acondicionados y distribución no funcional

Oportunidad en la gran superficie de espacio libre sin tratar

Deterioro de la imagen del núcleo en caso de que no se ejecuten

Déficit de equipamientos y dotaciones (como núcleo turístico)

Existencia de suelo estratégico

Dependencia de los existentes en otros núcleos

Déficit y mal estado general de las infraestructuras

Mejora y aumento de vida útil con obras de mantenimiento

Sustitución, con la consecuente inversión que ello conlleva

## Campos de golf

Tipología de vivienda unifamiliar aislada

Promociones inmobiliarias residenciales ligadas a campos de golf. Escasa oferta alojativa especializada

Cambio de uso a turístico factible ya que la tipología es de villas

Pérdida de potencial turístico

Ambos campos de golf forman la mayor superficie verde de la isla

No es una actividad sostenible ambientalmente en un territorio como el de Fuerteventura

Paisaje artificial

Deterioro de la imagen en caso de que no se mantengan adecuadamente (flora alóctona)

Turismo de golf: exclusivo y de alto poder adquisitivo

Turismo de golf: minoritario

Clima ideal para la práctica del golf durante todo el año

Competidores de Fuerteventura como destino de golf

## Morfología de la edificación

Edificaciones de no más de 30 años

Aspecto general descuidado y obsoleto de la edificación

Oportunidad de cambio de imagen global del núcleo

Alto coste

Espacio público esponjado y de escala amable, con secciones amplias

Mobiliario urbano desigual, deteriorado y mal ubicado

Renovación, homogeneización y dotación de identidad al espacio público

Gran inversión por degradación del mobiliario urbano

## Establecimientos de alojamiento

Antigüedad: hoteleros, menos de 10 años. Extrahoteleros, 80% menos de 20 años

Planta de alojamiento obsoleta

Incentivos por renovación de planes de modernización y Ley de Renovación

Pérdida de competitividad del núcleo turístico

Conservación de la planta de alojamiento proporcional a su proximidad a la costa

Degradación de la planta de alojamiento proporcional a su distancia a la costa

Delimitación del uso turístico en la zona más cercana a la costa

Decadencia de la imagen del núcleo y pérdida de plazas de alojamiento

Incumplimiento de estándares

Incentivos por renovación de planes de modernización y Ley de Renovación

Pérdida de calidad en los establecimientos alojativos

Dos de los tres hoteles de 5 estrellas Gran Lujo de la isla están en el núcleo

El núcleo no oferta los servicios que demanda este tipo de turismo

Atraer a turismo de alto estandig

Nicho de turismo minoritario

## Oferta complementaria

Numerosa oferta de restauración y bares

Oferta de ocio escasa

Ampliación de la oferta a la iniciación en deportes náuticos

Posibilidad de convertirse en un núcleo "dormitorio" sólo para pernoctar

Gran número de centros comerciales

Obsoletos, gran número de locales vacíos, imagen no homogénea y no adaptados

Implantación de una zona comercial y sistemas de cooperación empresarial

Riesgo de zonas sin oferta complementaria alguna por excesiva concentración

Degradación de la zona comercial, no acorde con las exigencias del turista

Existencia de locales y centros comerciales vacíos

Aumento de la demanda de "todo incluido"

Conservación de la oferta complementaria proporcional a su distancia a la costa

Degradación de la oferta complementaria proporcional a su distancia a la costa

Zona comercial en relación con la costa

Riesgo de zonas sin oferta complementaria alguna por excesiva concentración

Puerto deportivo: actividades acuáticas y excursiones

No se aprovecha todo su potencial

Creación de un transporte marítimo

Islotes artificiales de la playa de las Marismas, uno de ellos con un chiringuito

Segundo islote sin acceso acondicionado

Oferta complementaria singular y de calidad







## 6. EQUIPO REDACTOR

### Equipo de Gesplan

María del Cristo Sosa Herrera, Arquitecta. Responsable proyecto.

Óscar Rebollo Curbelo, Arquitecto.

Miguel Ángel Santana Cárdenes, Técnico Jurídico.

María Humildad Suárez Ramos, Economista.

Javier Camino Dorta, Geógrafo.

### Equipo externo

Beatriz Romera Manzano, Arquitecta.

Almudena M<sup>a</sup> Rivero Suárez, Arquitecta.

M<sup>a</sup> Estefanía Cruz López, Arquitecta.

Saskia Quintana Kwak, Ingeniera.

Óliver Marrero Sánchez, Ingeniero.

José Manuel Suárez Lorenzo, Técnico jurídico.

Jaime Padrón Marrero, Geógrafo.

Ada González Faro, Geógrafa.

Antonio Manuel Hernández Ortiz, Economista.

