Firmado digitalmente por: NOMBRE DE LEON MARRERO MARIA CRISTINA - NIF 43545517T
Motivo: Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Decreto 44/2016, del 5 de mayo (BOC nº 93, de 16 de mayo de 2016)
Fecha y hora: 19.07.2016 13:36:44

Plan de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad de

CALETA DE FUSTE

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Gobierno de Canarias

1. INTRODUCCIÓN 7
1.1 Antecedentes 7
1.2 Marco de actuación 9
1.3 Objetivos y organización de la estrategia 12
2. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE 15
2.1 Legislación de aplicación 15
2.1.1 Incentivos y medidas para la renovación y rehabilitación de la infraestructura y edificaciones turísticas. Instrumentos de ordenación territorial y urbanística 19
2.2 Instrumentos de ordenación territorial y urbanística 24
2.2.1 Plan Insular de Ordenación del Territorio de Fuerteventura 25
2.2.2 Planeamiento Urbanístico de Antigua (PGO) 30
2.3 Legislación sectorial 38
3. INFORMACIÓN 57
3.1 Descripción y análisis del ámbito de estudio 57
3.2 Introducción, características y delimitaciones espaciales de las variables ambientales 60
3.2.1 Introducción 60
3.2.2 Geología 60
3.2.3 Geomorfología 62
3.2.4 Condiciones climáticas 64
3.2.5 Hidrología 65
3.2.6 Vegetación 66
3.2.7 Fauna 69
3.2.8 Suelos y capacidad agrológica 71
3.2.9 Calidad visual del paisaje 72
3.2.10 Patrimonio cultural 73
3.2.11 Categorías de protección 74
3.2.11.1 Espacios naturales protegidos (EENN) 74
3.2.11.2 Hábitats 74
3.2.12 Análisis de riesgos 75
3.2.13 Impactos ambientales preexistentes 77

3.2.14 Calidad atmosférica 82
3.2.15 Bienestar social 83
3.3 Usos pormenorizados del suelo 84
3.4 Infraestructuras y servicios 85
3.4.1 Red viaria 85
3.4.2 Red de abastecimiento de agua 87
3.4.3 Red de saneamiento 88
3.4.4 Red eléctrica y telecomunicaciones 89
3.4.5 Infraestructura de gestión de residuos 90
3.4.6 Espacios libres públicos 91
3.5 Morfología urbana 93
3.6 Análisis de la edificación y del producto turístico 95
3.6.1 Tipología y categoría de los establecimientos turísticos 95
3.6.2 Antigüedad y estado del alojamiento turístico 96
3.6.3 Plazas de alojamiento 96
3.7 Análisis socioeconómico 97
3.7.1 Aspectos demográficos 97
3.7.1.1 Introducción 97
3.7.1.2 Población según sexo y edad 98
3.7.1.3 Estimación y proyección de la población 99
3.7.1.4 Población extranjera 100
3.7.1.5 Población vinculada 101
3.7.2 Aspectos sociales 102
3.7.2.1 Cultura 102
3.7.2.2 Educación 103
3.7.2.3 Censo de viviendas 103
3.7.2.4 Otros indicadores sociales 103
3.7.3 Aspectos económicos 104
3.7.3.1 Valor Añadido Bruto (VAB) y Producto Interior Bruto (PIB) 104
3.7.3.2 Tasa de paro 108

3.7.3.3 Empleo 109
3.7.3.4 Población activa 110
4. DIAGNOSIS 112
4.1 Diagnóstico ambiental 112
4.1.1 Diagnóstico descriptivo: unidades ambientales 112
4.1.2 Diagnóstico de problemática ambiental 124
4.1.3 Diagnóstico de la capacidad de uso 137
4.1.3.1 Diagnóstico de calidad para la conservación 137
4.1.3.2 Diagnóstico de limitaciones de uso 148
4.1.3.3 Diagnóstico de potencialidades 153
4.2 Evaluación de carencias y debilidades del ámbito (DAFO) 162
4.2.1 Diagnóstico debilidades y fortalezas como destino turístico 162
4.3 Diagnóstico urbanístico 165
4.3.1 Carencias y debilidades 165
4.3.2 Fortalezas y oportunidades 168
4.4 Diagnóstico socioeconómico 170
5. ESTRATEGIA 174
5.1 Criterios y objetivos 174
5.1.1 Criterios y objetivos ambientales 174
5.1.2 Criterios y objetivos socioeconómicos y urbanísticos 175
6. LÍNEAS ESTRATÉGICAS 178
6.1 Apuesta por una ciudad turística con calidad e identidad en coherencia con el modelo elegido 179
6.2 La ordenación y la gestión desde una concepción integral e integrada 179
6.3 Ordenación y potenciación del espacio público 181
6.4 Mejora de la movilidad y accesibilidad 182
6.5 Creación de una identidad 184
6.6 La participación de la sociedad en las iniciativas de rehabilitación 185
6.7 Estimular e implantar la cultura de la calidad ambiental en el conjunto del destino 187
6.8 La renovación y modernización del espacio privado 189

6.9 La estrategia de gestión y ejecución 189
7. EL MODELO TURÍSTICO 192
7.1 Introducción 192
7.2 Modelo turístico de Caleta de Fuste 194
7.3 Ampliación de la zona turística en el ámbito de Montaña Blanca 197
7.3.1 Antecedentes 197
7.3.2 Objeto y justificacion 199
7.3.3 Cobertura jurídica 201
7.3.4 Necesidad de su incorporación y perjuicios derivados de la especialización al uso residencial 204
7.4 Retos de los productos turísticos 209
8. ORDENACIÓN 211
8.1 Descripción y justificación del ámbito de actuación 211
8.2 Introducción 213
8.3 Alternativas de ordenación 213
8.3.1 Alternativa de especialización de usos 213
8.3.2 Alternativas en Espacio Público 225
8.3.2.1 Alternativas de movilidad: 225
8.3.2.2 Alternativa de Espacio Libre 229
8.3.3 Alternativas de Espacio Privado 240
8.4 Alternativa seleccionada 250
8.5 Propuesta urbanística de ordenación para el núcleo de Caleta de Fuste 251
8.5.1 Modificaciones generadas a raíz del período de información pública 251
8.5.2 Resultados de la reunión de valoración conjunta 253
8.5.3 Ámbito de actuación a raíz de información pública 253
8.5.4 Justificación de las modificaciones introducidas con respecto al documento para su aprobación definitiva sometido a la Ponencia Técnica de fecha 4 de mayo de 2015 y a Sesión de COTMAC celebrada el día 11 de Mayo de 2015 256
8.6 Ámbito de rehabilitación, regeneración y renovación turística 257
8.6.1 Metodología para el cálculo de los deberes de las Actuaciones de Dotación 260
8.7 Capacidad turística conforme al PIOF 269
8.8 Capacidad de alojamiento residencial y turística del PLAN 269

8.9 Justificación del cumplimiento art. 34 TRLOTENC 276

8.10 Justificación del artículo 32 del TRLOTENC modificado por el artículo 9 de la Ley 14/2014 de armonización y simplificación en materia de protección del territorio y de los recursos naturales 277

9. MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES DE LAS INTERVENCIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN 283

9.1 Intervenciones 284

9.2 Sistematización de las intervenciones públicas y privadas propuestas 287

9.3 Intervenciones en espacio público 288

9.4 Intervenciones en espacio privado 305

9.5 Programa de actuaciones en el espacio público 316

9.6 Programa de actuaciones en el espacio privado 318

10. ALTERACIONES AL PLANEAMIENTO 319

10.1 Análisis de las posibles consecuencias indemnizatorias derivadas de las alteraciones del planeamiento vigente 319

10.2 Alteraciones al planeamiento territorial 319

10.3 Alteraciones al planeamiento urbanístico. Plan General de Ordenación de Antigua 321

10.3.1 Cambio de clasificación 321

10.3.2 Alteraciones derivadas de la especialización de usos 322

10.3.3 Alteraciones derivadas del cambio de uso 325

10.4 Alteraciones a las determinaciones de la Normativa del PGO 326

11. INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES 330

11.1 Antecedentes 330

11.2 Alegaciones recibidas y Contestación. 332

11.3 Informes emitidos y Consideraciones 338

11.3.1 Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial 338

11.3.2 Administraciones Sectoriales consultadas y consideraciones. 364

11.3.3 Ayuntamiento de Antigua 405

12. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA 411

13. ENRIQUECIMIENTO DOCUMENTAL 413

13.1 Memoria de Ordenación 413

13.2 Normativa 414

13.3 Fichero Urbanístico 418
13.3.1 Intervenciones Públicas: *418*
13.3.2 Intervenciones Privadas: *419*
13.4 Planos 419
13.4.1 Información *420*
13.4.2 Diagnóstico *420*
13.4.3 Ordenación *420*
13.4.4 Estudio de Movilidad Urbana (E.M.U.) *421*
13.5 Estudio Económico Financiero 421
14. EQUIPO REDACTOR 424

1. INTRODUCCIÓN

La actividad turística representa un porcentaje significativo de la economía española y, particularmente, de la canaria, de ahí la trascendencia de que nuestros núcleos turísticos conserven o mejoren su posición de liderazgo frente a los principales competidores, dentro del tipo y oferta de turismo que los caracteriza. Muchos de ellos datan de las décadas de los años 60-70, o principios de los 80, habiéndose producido, a lo largo de este período, cambios en este competitivo mercado como el surgimiento de nuevos destinos internacionales, inimaginables en el momento en que muchos de estos núcleos nacieron, o el cambio en los hábitos y exigencias de los consumidores.

Por otro lado, la actividad turística goza de una prolija regulación en nuestra comunidad, tanto en la normativa como en el planeamiento, enmarañando, a veces, determinadas actuaciones. Por todo ello, se hace necesario afrontar de manera eficaz, acciones que permitan el mantenimiento y mejora de estos núcleos como destinos atractivos y auténticos motores de nuestra economía.

1.1 Antecedentes

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

Otro precedente importante fue la iniciativa de la Consejería de Turismo y Transportes del Gobierno de Canarias que culminó con la aprobación del **Decreto 10/2001**, de 22 de enero (BOC nº 17, de 5 de febrero de 2001), por el que se regulan los **estándares turísticos**, modificado parcialmente por el Decreto 142/2010, de 4 de octubre (BOC nº 204, de 15 de octubre de 2010), por el que se regulan los estándares turísticos, determinando, en el Título II, los objetivos y criterios del planeamiento urbanístico para el diseño y ejecución de la urbanización turística. Este Decreto establece la regulación de las condiciones de calidad del espacio turístico y los productos ofertados, mediante normas y estándares de densidad de alojamiento, equipamiento, espacios libres e infraestructuras y servicios.

Igualmente, la cualificación turística ha tenido un fuerte impulso tras la aprobación de la **Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo**, texto legal que recoge un conjunto de medidas e incentivos

para la renovación y mejora de la calidad de la oferta turística de los núcleos turísticos consolidados, que se han ido materializando, entre otras vías, mediante la concertación y habilitación de actuaciones privadas de renovación, incluidos en los novedosos Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del sector turístico, aprobados durante el desarrollo de la misma.

En este marco, se elaboró el primer Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad Turística de Corralejo, municipio de La Oliva, Fuerteventura, aprobado por el Decreto 15/2012, de 17 de febrero (BOC 51, de 13 de marzo de 2012), después del Plan de Modernización de Puerto del Carmen, aprobado por el Decreto 58/2011, de 4 de marzo (BOC 61, de 24 de marzo de 2011), junto con otros planes de modernización de los núcleos turísticos de: Costa Teguise en Lanzarote (Decreto 15/2012, de 17 de febrero, BOC nº 51, 13 de marzo de 2012), Maspalomas Costa Canaria en Gran Canaria (Decreto 90/2012, de 22 de noviembre, BOC nº 3, 4 de Enero de 2013).

El desarrollo de iniciativas privadas de renovación, auspiciadas en el marco de estos Planes de Modernización, ha evidenciado lo acertado de la inclusión y la viabilidad de las citadas iniciativas en materia de cualificación turística.

La **Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias**, que deroga, parcialmente, la citada Ley 6/2009 de medidas urgentes, define el nuevo marco de incentivos en la renovación turística, a la par que desarrolla el objeto, alcance y contenido de los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad, insertándolos en el sistema de planeamiento de Canarias, según disposición adicional Tercera, como instrumento de ordenación urbanística en el ámbito municipal, dotando al proceso de cualificación de una dimensión temporal más amplia.

Al amparo de esta nueva Ley 2/2013, se han aprobado: el segundo Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto del Carmen en Lanzarote (Decreto 123/2013, 26 de diciembre) y el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Playa de Mogán, en Gran Canaria (Decreto 4/2014, de 23 de enero de 2014, BOC 28, de 23 de enero de 2014). Además, se ha iniciado la tramitación de nuevos planes, entre los que se encuentran los de Morro Jable, en Fuerteventura y Puerto de la Cruz y Puerto Santiago, ambos en Tenerife, encontrándose en tramitación, en las diferentes Islas, varios Planes de Modernización de las zonas turísticas delimitadas por los Planes Insulares de Ordenación.

1.2 Marco de actuación

El presente documento, se enmarca dentro de la **Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (BOC nº 103, de 31 de mayo),** que deroga los artículos 13,14, 15, 16, 17.1 y 18 de la. Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial para la Dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo, en virtud de la cual se determina que los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad son instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los términos señalados en la ley.

Al amparo de esta ley se elabora el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Caleta de Fuste (en adelante Plan de Modernización de Caleta de Fuste), documento en el que se establecen las estrategias de transformación, reforma y recualificación del núcleo turístico, a través de operaciones de renovación urbana y edificatoria que promuevan la remodelación del espacio público y privado y la reactivación de la actividad económica. Para el desarrollo de las actuaciones y la consecución de los objetivos, es necesario la coordinación entre el sector público y privado, así como entre las diversas administraciones intervinientes en el proceso.

El artículo 6 “De la renovación urbana” de la citada Ley 2/2013, establece lo siguiente:

“1. La renovación urbana de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias tendrá por objeto establecer las intervenciones públicas que resulten necesarias para inducir la regeneración de la ciudad turística conforme a un modelo sostenible y de calidad, y definirán las operaciones que impulsen la modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementaria, y la reactivación de la actividad económica.

2. Las actuaciones de renovación urbana podrán incluirse en el planeamiento general o, en su caso, en los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad regulados en esta ley. A tal fin, el instrumento que determine las actuaciones de renovación deberá delimitar con precisión el área de intervención, que podrá ser continua o discontinua.

3. Las actuaciones de renovación urbana tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo regulado en la legislación básica, siéndoles de aplicación el régimen legal establecido a las actuaciones de urbanización o de dotación, según sea su objeto.

4. Las actuaciones de renovación aprobadas mediante los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad tienen, en todo caso, los mismos efectos que las derivadas de los planes de ordenación urbanística”.

En este sentido, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, cuyo objetivo es regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración de los tejidos urbanos, supone un nuevo respaldo para las actuaciones de renovación urbana y, entre otras disposiciones, modifica los artículos 14, 15, y 16 del Texto Refundido de Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, completando las nuevas herramientas que la ley de Suelo ha dado al planeamiento urbanístico. Así, según la Ley de Suelo, modificada por la citada Ley 8/2013, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

"a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

(…)"

La Disposición Adicional Tercera de la Ley 2/2013 modifica el anexo contenido en la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y de Directrices de Ordenación del Turismo (BOC nº 73, de 15 de abril de 2003), en adelante, Ley de Directrices, incluyendo al núcleo de Varadero-Playa La Arena , contenido en el ámbito de actuación objeto de este documento, como área de renovación urbana, estableciendo expresamente que *"Se considerarán áreas de renovación urbana, a efectos tanto de la ordenación insular y general como de la declaración de áreas a renovar y de la formulación de programas de desarrollo de actuaciones ejemplares de rehabilitación, al menos dentro del ámbito de los siguientes núcleos: Puerto del Carmen y Costa Teguise, en Lanzarote; Corralejo, Caleta de Fuste, Costa Calma y Morro Jable, en Fuerteventura; Bahía Feliz, San Agustín, Las Burras, Playa del Inglés, Maspalomas, Puerto de Mogán y Puerto Rico en Gran Canaria; y Puerto de la Cruz, Los Cristianos, Playa de Las Américas, Playa Paraíso, Costa del Silencio, Callao Salvaje y Varadero-Playa La Arena, en Tenerife, Puerto Naos y Los Cancajos en La Palma, y Valle Gran Rey en La Gomera; así como otros*

núcleos que se señalen específicamente y a estos efectos como áreas de renovación urbana en el correspondiente planeamiento territorial. La delimitación de dichos enclaves en declive serán los definidos por la zonificación turística del planeamiento insular".

En coherencia con lo establecido en la **Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y de directrices de Ordenación del Turismo**, en adelante Ley de Directrices, incluye en su Anexo al núcleo de Caleta de Fuste como un área de rehabilitación urbana. En este sentido, el Plan de Modernización de Caleta de Fuste cumple con las determinaciones relativas a límites de crecimiento, renovación y sustitución de la planta de alojamiento, y crecimiento cualitativo de la oferta turística:

*Determina la **Directriz 3**. Criterios (NAD)*

a) *La fijación de los límites razonables de crecimiento turístico y los aplicables a la clasificación y calificación del suelo turístico sobre la base de unos parámetros de calidad basados en los niveles de infraestructura y la conservación del patrimonio natural, cultural y del paisaje insular, teniendo presente la escasez de los recursos naturales, la fragilidad de los ecosistemas insulares, la evolución económica de cada isla y las expectativas sociales y laborales de la población.*

b) *El fomento de la renovación y sustitución de la planta alojamiento turístico inadecuada y la regeneración de la ciudad turística degradada.*

c) *La primacía de la calidad sobre el crecimiento cuantitativo y la orientación de la actividad turística hacia los sectores más rentables, que comprometen el incremento de la productividad por gasto, especialización y duración de la estancia, así como la creación de una oferta multitemática, diversa y amplia.*

Teniendo en cuenta este marco, el Plan de Modernización de Caleta se desarrolla como un documento integrado, organizativo, de planificación y ejecutivo, en el cual se establecen las estrategias de transformación, reforma, recualificación y promoción del núcleo turístico mediante la rehabilitación del espacio público y la renovación de los establecimientos existentes pertenecientes a esta actividad. La coordinación entre el sector público y el privado, y de las administraciones entre sí, es requisito para el desarrollo eficiente de las actuaciones y la consecución de los objetivos para la implantación de un nuevo modelo de desarrollo turístico.

Para la elaboración de este Plan, se ha recabado tanto la información existente, sectorial y urbanística, y se ha generado una base datos propios, a través de trabajo de campo, que ha constituido el cimiento de los estudios previos del Plan.

En el Plan de Modernización de Caleta de Fuste se establecen una serie de intervenciones, en el ámbito público y privado, distinguiéndose niveles en la prioridad en su desarrollo. Estas intervenciones permitirán una profunda transformación de la ciudad turística de Caleta de Fuste, y están en correspondencia con los objetivos del modelo turístico.

Se fundamenta en activar un nuevo modelo, que requiere de ideas innovadoras que doten a la ciudad turística existente de espacios de calidad, habitables, poli-funcionales y variados, que generen atracción y necesidad de ser explorados, ofertando nuevas experiencias al visitante. Transformar la actual red viaria y de espacios libres, articulando sus necesidades funcionales con la creación de ámbitos capaces de transmitir sensaciones agradables vinculadas al disfrute de los mismos, proponiendo recorridos urbanos en forma de paseos con el fin de oxigenar la trama urbana de Caleta de Fuste e incentivar la movilidad de una forma sostenible, reorganizando y limitando, a su vez, la presencia del automóvil.

Articular un conjunto de intervenciones, coordinadas entre sí, de servicios urbanos, espacios libres, accesibilidad y red viaria, que aporten una imagen unitaria, coherente y adaptada a las características del entorno. Por tanto, el fin último de este Plan, es proceder a rehabilitar, renovar, equipar, vincular y proporcionar nuevos focos de actividad que contribuyan a transformar el tejido urbano actual en un espacio abierto, continuo y fluido, en definitiva un nueva Ciudad Turística volcada al exterior y con marca e identidad propia.

1.3 Objetivos y organización de la estrategia

El Plan para la Modernización de Caleta de Fuste, se elabora con la finalidad de definir un modelo turístico del destino y ofrecer cobertura a las actuaciones, públicas y privadas, de renovación urbana y edificatoria llevando a cabo la sustitución, rehabilitación de la planta de alojamiento o infraestructura turística y de remodelación urbanística, mediante la delimitación de áreas de renovación urbana, y actuaciones de dotación que, como se verá más adelante, permitirán cumplir con el objetivo amplio de la renovación turística de Caleta de Fuste.

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

- La apuesta por una ciudad turística con calidad e identidad
- Desarrollar el espacio público
- Intervenir, reordenar y rehabilitar el espacio privado

- Creación de una identidad fundamentada en las singularidades del núcleo
- Estimular el desarrollo de la cultura empresarial
- Desarrollar el clúster de la ciudad turística

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

Documentos previos

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Trabajo de campo → Recopilación de información de las diferentes administraciones → Redacción y/o edición del documento

MEMORIA

A. **INFORMACIÓN**

INTRODUCCIÓN
- DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DEL NÚCLEO TURÍSTICO
  - ANÁLISIS HISTÓRICO
  - DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DEL NÚCLEO ACTUAL Y SU ENTORNO

RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE
- LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN
- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA
- LEGISLACIÓN SECTORIAL

ANÁLISIS AMBIENTAL
- CARACTERÍSTICAS Y DELIMITACIONES ESPACIALES DE LAS VARIABLES AMBIENTALES
- ANÁLISIS DE RIESGOS
- IMPACTOS AMBIENTALES

ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS DEL ÁREA
- ASPECTOS DEMOGRÁFICOS
- ASPECTOS SOCIALES
- ASPECTOS ECONÓMICOS

INFORMACIÓN DEL PRODUCTO TURÍSTICO
- PERFIL DEL TURISTA: PARTICULARIDADES DE SU DEMANDA Y SATISFACCIÓN
- PLAZAS Y ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS
- ÍNDICE DE OCUPACIÓN POR PLAZAS
- ESTANCIA MEDIA
- AFLUENCIA TURÍSTICA
- OFERTA COMPLEMENTARIA
- EVOLUCIÓN DEL GASTO TURÍSTICO
- EVOLUCIÓN DE LOS INGRESOS Y LA RENTABILIDAD
- ESTUDIO SOBRE VÍAS DE COMERCIALIZACIÓN DEL PRODUCTO TURÍSTICO Y CAMPAÑAS DE MARKETING
- SEGMENTACIÓN DEL PRODUCTO TURÍSTICO PARA SU PROMOCIÓN
- ANÁLISIS DEL DESTINO

INFORMACIÓN URBANÍSTICA
- USOS
- DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS
- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

MORFOLOGÍA URBANA
- PARCELACIÓN Y MANZANAS
- PARCELACIÓN CATASTRAL
- OCUPACIÓN
- CERRAMIENTO DE PARCELAS

EDIFICACIÓN Y ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS
- TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN
- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN
- TIPOLOGÍA Y CATEGORÍA DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS
- EXPLOTACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS
- PLAZAS DE ALOJAMIENTO
- ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS

ANEXOS

B. DIAGNÓSTICO

DIAGNÓSTICO AMBIENTAL
DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO
DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO
DIAGNÓSTICO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
ANÁLISIS DAFO

PLANOS

ESQUEMA DE SISTEMATIZACIÓN DEL DOCUMENTO

PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DEL SECTOR TURÍSTICO DE CALETA DE FUSTE

Documentos integrantes

MEMORIA

INTRODUCCIÓN
- Antecedentes
- Marco de Actuación
- Objetivos y organización del documento

RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE
- Legislación de aplicación
- Legislación sectorial
- Instrumentos de ordenación territorial y urbanística

INFORMACIÓN
- Descripción y análisis del núcleo
- Características y delimitaciones espaciales de las variables ambientales
- Análisis de riesgos
- Impactos ambientales
- Usos pormenorizados
- Infraestructuras y servicios
- Espacios libres públicos
- Morfología urbana
- Análisis de la edificación y del producto turístico
- Análisis socioeconómico

DIAGNÓSIS
- Descripción del ámbito de actuación
- Diagnóstico ambiental
- Evaluación de carencias y debilidades del ámbito (DAFO)
- Diagnóstico urbanístico

CRITERIOS Y OBJETIVOS
- Criterios y objetivos ambientales
- Criterios y objetivos socioeconómicos y urbanísticos

EL MODELO TURÍSTICO
- Introducción
- Modelo turístico de Caleta de Fuste
- Retos de los productos turísticos

LÍNEAS ESTRATÉGICAS
- Apuesta por una ciudad turística con calidad e identidad en coherencia con el modelo elegido
- La ordenación y la gestión desde una concepción integral e integrada
- Ordenación y potenciación del espacio público
- Mejora de la movilidad y accesibilidad
- Creación de una identidad
- La participación de la sociedad en las iniciativas de rehabilitación
- Estimular e implantar la cultura de la calidad ambiental en el conjunto del destino
- La renovación y modernización del espacio privado
- La estrategias de gestión y ejecución

ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES
- Intervenciones
- Sistematización de las intervenciones
- Intervenciones en espacio público
- Intervenciones en espacio privado
- Compatibilidad de las actuaciones con el planeamiento
- Cuadro comparativo del número de plazas de alojamiento finales de cada actuación

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

NORMATIVA-FICHERO URBANÍSTICO

NORMATIVA

Fichero de actuaciones en Espacio público y Espacio privado con carácter de norma

Propuestas de nuevos espacios públicos jerarquizando el viario, estableciendo una nueva imagen y creando una "Ciudad Turística"

Proyectos de sustitución, rehabilitación y reforma.

PLANOS

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

2. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE

2.1 Legislación de aplicación

El presente Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Caleta de Fuste, se elabora en el marco de la **Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (BOC nº 103, de 31 de mayo);** habilitándolo, según el artículo 7, como instrumento de ordenación urbanística que complementa y, en su caso, sustituye a las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria.

Como señala la exposición de motivos de la propia norma legal, "*el texto recoge y hace suyo la habilitación que la Ley 6/2009 otorgo a la Administración Autonómica para que proceda a diseñar intervenciones de cualificación de los núcleos turísticos, y al propio tiempo ajuste y cumplimenten su ordenación detallada a través de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad. Manteniendo, como ya se ha indicado, su tramitación ágil y su carácter sustitutorio respecto al planeamiento vigente. La nueva Ley refuerza sus aspectos más relevantes y ratifica su carácter ejecutivo y alcance, insertándose como instrumento de ordenación urbanística en el sistema de planeamiento de Canarias*".

Por tanto, aunque su origen fue ajeno al Sistema de Planeamiento, la consolidación del instrumento de planificación se realiza incorporándolos, como instrumentos de ordenación urbanística en suelos turísticos al Sistema de Planeamiento de Canarias, y consiguientemente, sujetándolo en todo lo no previsto expresamente en la Ley 2/2013, a la legislación urbanística general.

De forma casi coetánea se aprueba, a nivel estatal, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (LRRRU), que, conforme a su artículo 1, tiene por objeto:

"…regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada".

Con carácter general, dicha norma estatal, introdujo en nuestro ordenamiento jurídico, los objetivos de rehabilitación, regeneración y renovación urbana preconizados por la Unión Europea, con carácter general, respecto de los tejidos urbanos en la consecución de la máxima ecoeficiencia posible de la ciudad ya consolidada, lo que supuso, necesariamente y para viabilizar esos objetivos, la modificación de distintas normas, como el Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por RDL 2/2008, de 20 de junio (TRLS-08).

Resulta evidente que esta normativa estatal será aplicable, al igual que a cualquier otro instrumento de planeamiento, a los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad.

En consecuencia el artículo 6.3 determina que las actuaciones de renovación urbana tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo regulado en la legislación básica, **siéndoles de aplicación el régimen legal establecido a las actuaciones de urbanización o de dotación**, según sea su objeto, determinando en el apartado 4 del mismo artículo que las actuaciones de renovación aprobadas mediante el PMM tienen, en todo caso, los mismos efectos que las derivadas de los planes de ordenación urbanística; por tanto, cabe incorporar, en los procesos de renovación, auspiciados por los PMM, las actuaciones de edificación definidas ex Novo en el **Artículo 14.2** del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDLeg.2/2008, de 20 de Junio, en adelante TRLS-08), tras la modificación operada por la Ley 8/2013.

La Ley 2/2013 parte del doble objetivo que ya planteaba la **Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y de Directrices de Ordenación del Turismo (BOC nº 73, de 15 de abril de 2003),** en adelante, Ley de Directrices, en su Directriz 3:

- Impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones, núcleos e instalaciones turísticas obsoletas, así como las de los productos turísticos.
- Modular el crecimiento de la planta turística.
- La Ley de Directrices regula la actividad turística, estableciendo:
    - principios y criterios para la implantación del modelo turístico,
    - la renovación edificatoria y rehabilitación urbana (DOT 18. apartados. 3 y 4, 20, 21, 22.1 y 23),
    - los límites y ritmos de crecimiento de cada isla basándose en su capacidad de carga (DOT 24 a 26), eximiendo de estos límites a las actuaciones de renovación de la planta de alojamiento existente, siempre que no supongan un incremento de capacidad,
    - y los instrumentos a través de los cuales puede materializarse todo ello (DOT 28 a 34).

Por otra parte, la Ley de Directrices, preceptúa al planeamiento urbanístico, en conformidad con las determinaciones del planeamiento insular, a delimitar las áreas en que se aprecie la necesidad de su rehabilitación, pudiendo estas áreas, tener el carácter de áreas de rehabilitación integral, según el artículo 144 del **Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo,**

(TRLOTENC). Estas áreas de rehabilitación serán reguladas por dicho Texto Refundido y los artículos 181 a 186 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias (BOC nº 17, de 26 de enero de 2005).

El Anexo de las Directrices, modificado por la Disposición Adicional Tercera de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, declara a Caleta de Fuste como área de renovación urbana. Por ello, y partiendo de esta declaración, el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad, en ejercicio de la competencia que le otorga la Ley 2/2013, delimita el ámbito de actuación objeto de renovación, legitimando los actos y usos del suelo de las distintas áreas de intervención que delimita, estableciendo su ordenación detallada, conforme al modelo insular y territorial que, aún no encontrándose adaptado, deba ser sostenible y competitivo.

La Ley 2/2013 establece, en el artículo 7.2, que cuando los instrumentos de ordenación territorial previstos por la normativa no existan, o no se encuentren adaptados a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad podrá prever, asimismo determinaciones que no se hallen contempladas por dichos instrumentos o, en su caso, alterarlas. Para el caso de que dichos instrumentos de ordenación territorial se encuentren adaptados a las directrices de ordenación general y del turismo de canarias, se determina en el apartado 7, que sus determinaciones tendrán el carácter normativo de recomendación para el Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, de forma que éstos podrán apartarse motivadamente de las mismas, siempre que sea como objeto de viabilizar operaciones de renovación urbana en los términos previstos en esta ley.

El apartado 6 del citado artículo, determina que el Plan de Modernización Turístico definirá los incrementos en edificabilidad que puedan admitirse para viabilizar las operaciones de renovación y traslado, así como la modificación del índice de densidad turística de parcela admisible en las operaciones de renovación edificatoria, como se dispone en la Ley. Los incrementos de edificabilidad se atendrán al marco de equilibrio en la distribución de beneficios y cargas definido en la legislación urbanística y no podrán superar los límites máximos establecidos en ésta.

Como ya se ha señalado, el artículo 6 de la citada Ley 2/2013, establece que la renovación edificatoria de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias, tendrá por objeto, establecer las intervenciones públicas que resulten necesarias para inducir la regeneración de la ciudad turística conforme a un modelo sostenible y de calidad. Además, definirán las operaciones que impulsen la modernización y mejora de la planta del alojamiento turístico y la oferta complementaria, así como la reactivación de la actividad económica. Estas actuaciones podrán incluirse en los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad, que deberán delimitar con precisión, el área de intervención, que podrá ser continua o discontinua. Las actuaciones de renovación urbana tendrán la consideración de

actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo regulado en la legislación básica, siéndoles de aplicación el régimen legal establecido a las actuaciones de urbanización o de dotación, según sea su objeto. Por último, se establece, que una vez aprobados los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad, las actuaciones de renovación tendrán los mismos efectos que las derivadas de los Planes de Ordenación Urbanística.

A estos efectos, la Ley 8/2013 de Rehabilitación, que modifica el Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de marzo, contempla como actuaciones de transformación urbanística las siguientes:

- Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado, para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

- Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

- Las actuaciones de dotación, considerando como tales, las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad, con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

Los PMM podrán incorporar, en consecuencia, actuaciones amparadas en la Legislación Específica Canaria o, en su caso, en la legislación básica estatal, aunque, como sucede en las actuaciones de edificación, tal figura no haya sido incorporada expresamente a nuestro marco normativo propio. En todo caso, cuando lo que se apliquen sean normas de carácter estatal, sujetas, por tanto en su aplicación, a los limites y requisitos de dicha normativa, deberá especificarse expresamente tal circunstancia para evitar restricciones de aplicación derivada de la regulación canaria, y en concreto, los previstos específicamente a los incentivos de renovación regulados expresamente en la Ley 2/2013.

A este respecto, cabe destacar que el Área Homogénea de establecimientos turísticos (hoteleros y extrahoteleros) AHET-1 establece un “incremento de edificabilidad de 0.33% sobre la edificabilidad asignada por el planeamiento vigente. La aplicación de este incremento no implica que se llegue a este “techo edificable” pudiendo moderarse en función de las necesidades de cada parcela o establecimiento. En este sentido, respecto al incremento de edificabilidad establecido por el presente Plan de Modernización para esta área homogénea, deviene de la Ley 2/2008; no siendo de aplicación el artículo 11 de la Ley Canaria, que sin embargo sí se aplica respecto al resto de su articulado.

Por todo ello, los PMM se configuran como instrumentos de renovación urbana de los núcleos turísticos consolidados, de tramitación ágil y carácter complementario, o en su caso, sustitutorio, respecto al planeamiento urbanístico vigente y ejecutivo, al permitir que se introduzcan modificaciones en la ordenación vigente, de acuerdo con el modelo turístico insular establecido. Este carácter ágil con que cuentan los PMM se deduce del texto de la Ley de Renovación, que establece, en su artículo 8.3, que su tramitación debe ser abreviada y de fase única remitiéndose copia del documento al ayuntamiento en cuyo término se localice la urbanización o el núcleo turístico afectado y al Cabildo Insular correspondiente, así como al departamento competente en materia de turismo de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias y a los agentes económicos y sociales a través de sus entidades representativas, quienes en el plazo de cuarenta y cinco días hábiles, o de dos meses si fuere exigible la evaluación ambiental estratégica del Plan, podrán informar sobre su afección a las competencias e intereses económicos que tienen respectivamente atribuidos.

2.1.1 Incentivos y medidas para la renovación y rehabilitación de la infraestructura y edificaciones turísticas. Instrumentos de ordenación territorial y urbanística

Con el objetivo de conseguir un modelo de desarrollo sostenible y duradero para las islas, que sea respetuoso con el medio ambiente y ayude a conservar los recursos naturales, a la vez que genere riqueza económica, se publica la Ley de Directrices, estableciendo en su Directriz 19, derogada por la Ley 2/2013, de renovación y modernización turística de Canarias, una serie de actuaciones para la Renovación edificatoria de los establecimientos de alojamiento.

En consonancia con los principios de la misma y con la finalidad de incentivar la renovación edificatoria que impulse la modernización y mejora de la planta del alojamiento turístico y la oferta complementaria y la reactivación de la actividad económica, la Ley 2/2013 establece, además de los incentivos económicos y fiscales previstos en la normativa aplicable en el Título II “De La Renovación y Modernización Turística”, Capítulo II, “Renovación Edificatoria” y Capítulo III “Sustitución y traslado de los establecimientos turísticos”, una serie de incentivos y medidas para la renovación edificatoria de los establecimientos turísticos y equipamientos turísticos.

El porcentaje de cesión obligatoria al ayuntamiento, sin perjuicio del cumplimiento de los restantes deberes legales cuando sea el caso, por recuperación de plusvalías será el siguiente:

I. el 10% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela cuando se trate de establecimientos que se transforman de extrahoteleros a hoteleros.

II. el 15% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela en los restantes casos.

En lo relativo a los **incentivos en materia de densidad de parcela**, se establece en la legislación canaria 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 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 m²/plaza. Se aplicaría como límite mínimo esta cifra.

   II. Establecimientos con un estándar actual comprendido entre 50 y 60 m²/plaza. Se admitiría como límite mínimo la de 50 m²/plaza.

   III. Establecimientos con un estándar actual inferior a 50 m²/plaza. No admitiría aumentar el número de plazas actuales.

Incentivo en materia de densidad de parcela (art.12)	Establecimientos con un estándar actual superior a 60m²/plaza	Establecimientos con un estándar actual comprendido entre 50 y 60m²/plaza	Establecimientos con un estándar actual inferior a 50m²/plaza
Ley de renovación y modernización turística	Se aplicaría como límite mínimo esta cifra	Se aplicaría como límite mínimo la de 50m²/plaza	No admitiría aumentar el número de plazas actuales

Fuente: Ley 2/2013. Elaboración propia

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.

a) 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.

b) 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.

En cuanto a los **incentivos en plazas adicionales**, la Ley 2/2013 establece en el artículo 13.1 incentivos en nuevas plazas de alojamiento turístico adicionales por renovación edificatoria de un establecimiento de alojamiento que cumpla el mínimo de inversión por plaza que se establece en el cuadro incluido en el anexo de la ley y en sus sucesivas actualizaciones, dará lugar al derecho a la autorización de plazas de alojamiento turístico adicionales hasta un 50% más de las que tenía autorizadas, cantidad que podrá aumentarse en otro 25% por cada grado de categoría que aumente a partir de la categoría de tres estrellas, sin que en ningún caso pueda superarse el cien por cien de las plazas preexistentes.

Dichas plazas adicionales podrán materializarse en la propia parcela del establecimiento renovado, si la edificabilidad prevista en el planeamiento lo permite, computando, en su caso, los incrementos señalados en el artículo 11, o con la correspondiente legitimación por planeamiento habilitante, en otra parcela urbanísticamente apta de cualquier zona turística de la misma isla siempre que el planeamiento insular no lo prohíba (art. 13.2).

	Incentivo de plazas por renovación edificatoria de establecimientos de alojamiento / inversión mínima	Por aumento de categoría	Límite de incentivos de plazas adicionales
Ley de renovación y modernización turística	50% más de las plazas autorizadas	25% por cada grado de categoría que aumente a partir de la categoría de 3 estrellas	100% de las plazas preexistentes

Fuente: Ley 2/2013. Elaboración propia

Así mismo, la Ley de renovación faculta (artículo 16), en aquellos núcleos y urbanizaciones turísticas, donde el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad disponga la conveniencia de disminuir la **densidad turística**, especializar entre usos turísticos y residenciales, aumentar los espacios libres, equipamientos o dotaciones, o bien donde contemplen una actuación que haga precisa la demolición total o parcial de edificios o instalaciones que interfieran en las operaciones previstas, se puedan suscribir convenios de sustitución de los establecimientos turísticos, sean de alojamiento o de equipamiento complementario, por otros usos, así como su traslado, en su caso, a otros suelos turísticos más apropiados dentro de la misma isla.

A tal efecto, en el artículo 17 de la citada Ley 2/2013 se establece una serie de incentivos en nuevas plazas adicionales para los casos de sustitución y traslado de establecimientos de alojamiento, en las siguientes cuantías:

a) Si se ceden al municipio los terrenos para uso público, libre de cargas, un incremento del 100% de las plazas sustituidas. En este caso, el otorgamiento de la autorización previa requerirá la efectiva cesión del suelo.

b) Si el solar mantiene la titularidad privada pero se destina a equipamiento turístico complementario, un incremento del 75% de las plazas sustituidas.

c) Dichas plazas adicionales, referidas en los apartados a) y b) anteriores, podrán incrementarse además en un 25% por cada grado de categoría que se aumenten las plazas sustituidas, a partir de la categoría de 3 estrellas.

En los supuestos de **sustitución y traslado**, sólo podrá otorgarse la autorización previa para el proyecto que incorpore las nuevas plazas, cuando la demolición de la edificación haya sido ejecutada o garantizada, tal como se regula en esta misma Ley (art. 13.3 Ley 2/2013).

Incentivos de plazas por sustitución y traslado	Se cede los terrenos al municipio para uso público	Destina el solar a equipamiento turístico complementario	Aumenta de categoría en los dos supuestos
Ley de renovación y modernización turística	100% de las plazas sustituidas	75% de las plazas sustituidas	25% por cada grado de categoría que aumenten las plazas sustituidas, a partir de la categoría de 3 estrellas

Fuente: Ley 2/2013. Elaboración propia

Como **límite de aplicación de los incentivos** establecidos, la Ley 2/2013, determina en su artículo 10.3, que no serán de aplicación los anteriores incentivos a los proyectos de renovación edificatoria que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando la categoría a obtener tras la renovación sea inferior a tres estrellas en establecimientos hoteleros.

b) Cuando suponga la conversión de un establecimiento hotelero en un establecimiento extrahotelero con inferior número de estrellas.

c) Cuando transformándose un establecimiento extrahotelero en hotelero no se garantice fehacientemente por la totalidad de los propietarios en documento público, inscrito en el Registro de la Propiedad, la unidad de explotación futura permanente.

Con la misma finalidad, en el artículo 18 se establece el derecho de materializar en otro solar los incentivos de edificabilidad establecidos en la ley para la sustitución y traslado de equipamientos turísticos complementarios que sean objeto de una operación de renovación urbana, o formen parte de un convenio para obtener suelo público; incentivándose, mediante el reconocimiento de un máximo de 1.000 plazas de alojamiento, la implantación y ejecución de nuevos equipamientos públicos o, siempre que hayan sido declarados de interés general por el Gobierno de Canarias de nuevos equipamientos privados, en suelos urbanos o urbanizables, con el límite de 1 plaza por cada 30.000 € de inversión, con una inversión en equipamiento mínima de 30 millones de euros.

Finalmente, la Ley 2/2013, en su artículo 19, establece los incentivos por sustitución de usos terciarios, habilitando que el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad o, en su caso, el planeamiento territorial o urbanístico, pueda establecer la reducción, en su caso, del exceso de oferta de usos terciarios. Dichos Planes podrán contemplar, preferentemente, mediante la suscripción de convenios urbanísticos o cualquier otra forma admitida en Derecho, el cambio de uso de las

edificaciones o parcelas a los de establecimientos y equipamientos turísticos, estableciendo las limitaciones, condiciones y factores de incremento o reducción de la superficie edificable vigente de aplicación, admitiéndose, con carácter excepcional, el cambio a tipología aislada en las que se puedan desarrollar villas turísticas en los términos contemplados en ésta Ley, con el único condicionante de que el incremento de plazas estará restringido 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 objeto de actuación.

Por último, a los efectos previstos en el artículo 13, para el reconocimiento de plazas adicionales, se establece en el Anexo a la Ley 2/2013, la inversión mínima por plaza de alojamiento que ha de realizarse para cada categoría que se pretenda alcanzar con la renovación edificatoria, distinguiendo si el establecimiento es hotelero o extrahotelero, sin perjuicio de la facultad del Gobierno de Canarias de su actualización:

MODALIDAD	CATEGORÍA	IMPORTE MÍNIMO POR PLAZA DE ALOJAMIENTO
Hotelera	4 Estrellas	9.214,00 €
	5 Estrellas	11.799,00 €
	5 Estrellas gran lujo	15.120,00 €
Extrahotelera	3 Estrellas	6.379,00 €
	4 Estrellas	8.366,00 €
	5 Estrellas	10.713,00 €
	Villas	8.366,00 €

Fuente: Ley 2/2013. Elaboración propia

2.2 Instrumentos de ordenación territorial y urbanística

Se tendrán en cuenta las determinaciones de los distintos instrumentos que conforman el sistema de planeamiento de Canarias, a la hora de analizar el ámbito de estudio del presente Plan de Modernización.

2.2.1 Plan Insular de Ordenación del Territorio de Fuerteventura

El PIO-FV fue aprobado definitivamente y de forma parcial por el Decreto 100/2001, de 2 de abril (BOC nº 48, de 18/04/2001), aprobándose definitivamente las determinaciones relativas a la ordenación de la actividad turística por Decreto 55/2003, de 30 de abril (BOC nº 108, de 9 de junio de 2003).

Por otra parte, el Decreto 244/2008, de 23 de diciembre, (BOC nº 3, de 2 de enero de 2009), también modifica el Planeamiento Insular disponiendo la suspensión, para un ámbito territorial concreto, las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura y el Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, y aprueba las normas sustantivas transitorias de ordenación, con el fin de legitimar la producción de energía eléctrica térmica en la parcela donde se ubica la Central Diesel de Las Salinas.

También cabe añadir, que durante la vigencia del PIOF, han sido dictadas diversas sentencias que han afectado al documento vigente entre las que, por su importancia, cabe citar las siguientes:

- La Sentencia núm. 44/2004, de 21/1/2004, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, con sede en Las Palmas de Gran Canaria, por la que se estima parcialmente el recurso interpuesto contra el Decreto 159/2001, de 23 de julio, anulándose los apartados d), e) y f) del artículo 3 del mismo (BOC núm. 96, de 18 de mayo de 2005). Esta sentencia estima parcialmente el recurso presentado por el Ayuntamiento de Pájara, decretando la nulidad de los apartados d), e) y f) del artículo 3 del Decreto 159/2001 de 23 de julio, sobre subsanación de las deficiencias no sustanciales del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, amparándose en que, mediante los apartados señalados en el citado artículo, no se limita a corregir deficiencias sino que mediante la modificación del mismo se incrementa el contenido de la normativa dando nueva redacción a ciertos artículos del PIOF (arts. 102 y 103).

- La Sentencia núm. 269/2006, de 26/10/2006, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, con sede en Las Palmas de Gran Canaria, estima parcialmente el recurso interpuesto contra el Decreto 55/2003, de 30 de abril, anulándose los artículos 74, 77 y 78 del PIOF, en los apartados que, habiendo sido impugnados, se estimó el recurso (B.O.C. núm. 103, de 1 de junio de 2009). Entiende el Tribunal que cabe la anulación parcial de los tres artículos impugnados. Respecto a los artículos 74 y 77, considera que los mismos contravienen, entre otras cosas, la Directriz 12 de la Ley 19/2003, la cual dispone que el planeamiento evitará el uso mixto residencial y turístico. Y es que, el espíritu de la nueva normativa reguladora de las zonas turísticas persigue el abandono del uso residencial en beneficio de un mayor aprovechamiento de los espacios disponibles para uso eminentemente turístico.

- En cuanto al artículo 78, se admite su anulación parcial al considerar que la obligación que se impone en el precepto, a quienes pretendan crear nuevos establecimientos turísticos en Fuerteventura, de adherirse a un sistema comunitario de gestión y auditoría medioambientales, quebranta el contenido de la Ley 19/2003, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (Directriz 17.2), puesto que, tanto esta Ley como los Decretos autonómicos que establecen los procedimientos de aplicación de los Reglamentos (CEE) 1836/93 y 761/2001, propugnan el carácter voluntario de tal adhesión.

Y las dictadas por el Tribunal Supremo:

- TS (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 5ª de 21 de MARZO 2011: sentencia que confirma la dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2ª), de 18 de noviembre de 2005, conforme a la cual se declara nulo, de pleno derecho, el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de La Oliva, de 16 de febrero de 2002, que aprobó, definitivamente, el Plan Parcial del Sector PSRI-1. El Alto Tribunal entiende que con la aprobación del mencionado Plan Parcial se ha producido una vulneración del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura (en adelante PIOF) que, como queda reflejado en la propia sentencia y, a pesar de las alegaciones en contrario de la parte recurrente, ya estaba vigente cuando tuvo lugar la entrada en vigor del Plan Parcial aludido. La consecuencia fundamental dimanante de tal vigencia es la aplicación al sector de la Disposición Transitoria Quinta del PIOF, de acuerdo con la cual, tiene lugar su recalificación en las categorías de suelo rústico común y suelo rústico protegido.

- TS (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 5ª de 18 de julio de 2013), a tenor de la cual se estima el recurso interpuesto contra la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2ª), de 7 de abril de 2009, por parte de la entidad “Punta del Sol, S.A.”, la cual reclamaba la anulación del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Jandía, que afectaba a terrenos de su propiedad. Tras analizar las circunstancias que afectan al caso concreto y comparándola con situaciones similares, se decreta la anulación del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Jandía, si bien se mantiene la consideración de la zona como Parque Natural. Como consecuencia de ello, los terrenos propiedad de “Punta del Sol S.A.” quedan clasificados como suelo rústico de protección especial, tal y como venía ya determinado en el PIOF desde el año 2000.

La ordenación turística del PIOT de Fuerteventura de 2001 determina todas aquellas zonas aptas para el uso turístico en la isla. Asimismo, establece la capacidad de alojamiento máxima hasta el 1 de enero de 2013, así como una serie de medidas particulares de aplicación a cada una de las zonas turísticas de la isla: densidad de uso turístico por parcela, condiciones de clasificación y categoría de la nueva

planta de alojamiento, altura de la edificación, condiciones con respecto a la edificabilidad, condiciones para la clasificación de nuevos suelos con destino turístico, etc.

El PIOF reconoce la necesidad de preservar el medio ambiente y planificar el territorio desde una visión integral, como factores determinantes para la consecución de una oferta turística cualificada y diversificada.

Los objetivos del PIOF, en cuanto a la ordenación de la actividad turística y en un contexto de consecución de la sostenibilidad, se centran en:

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

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

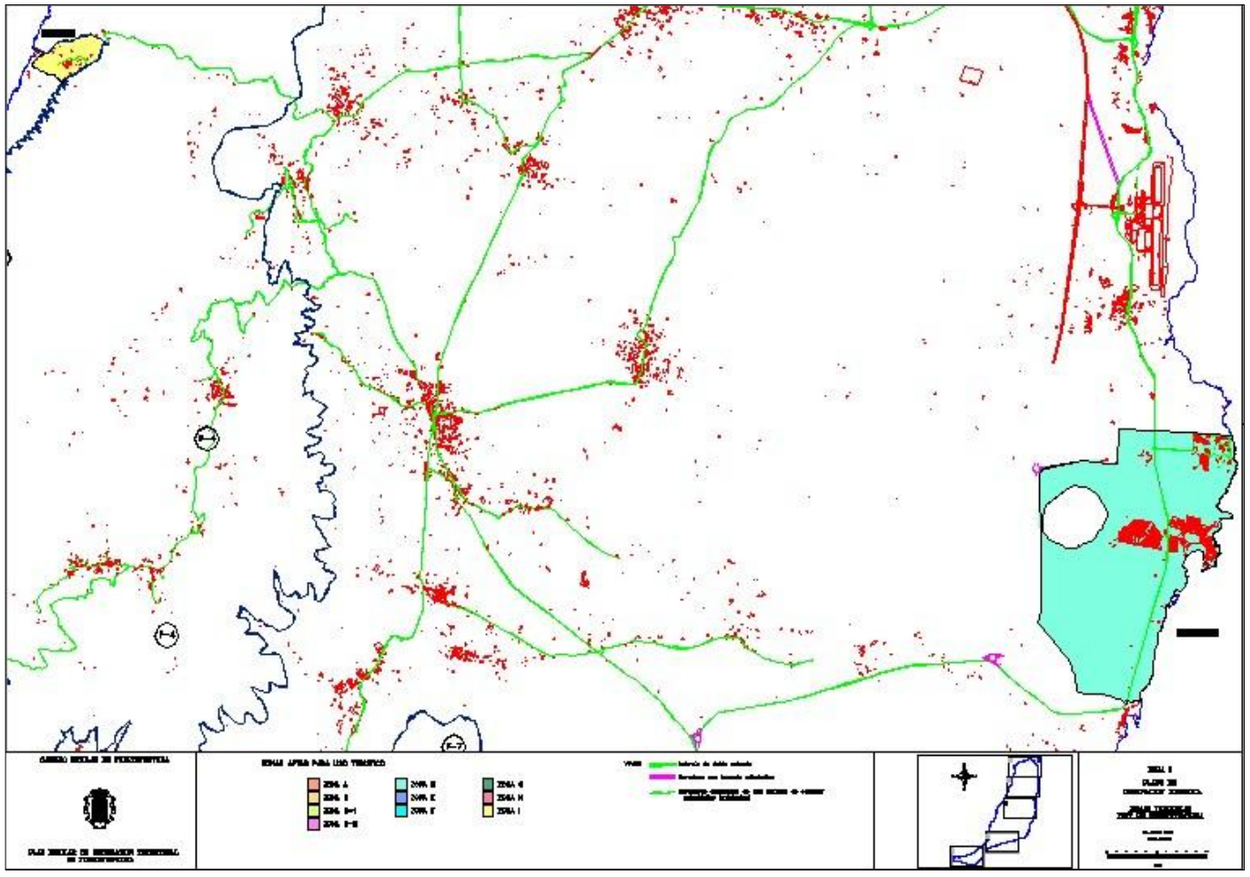
En el artículo 80 del PIOF, relativo a las determinaciones y criterios referidos a las urbanizaciones turísticas, se establecen los objetivos del Plan Insular para la provisión y diseño, entre otros, del sistema

de espacios libres, de las dotaciones de interés público y social, de la red viaria, fases de edificación y puesta en servicio de urbanización, así como los estándares en infraestructura y servicios tales como la pavimentación, circulación y transporte, suministro de agua y saneamiento, suministro de transporte de energía y residuos.

Bajo la denominación de “Áreas Residenciales y/o Turísticas” (suelos urbanos y urbanizables), el PIOF recoge, los suelos urbanos, urbanizables programados y también los aptos para urbanizar y urbanizables no programados que cuentan con plan parcial aprobado en el planeamiento municipal; en definitiva, la distribución geográfica de los usos y actividades del suelo que puede ser urbanizado y edificado (art. 12 DV PIOF).

La clasificación y calificación urbanística del suelo urbano y urbanizable, tanto residencial como turístico y otros usos, así como la totalidad de las determinaciones y aprovechamientos, queda remitida al planeamiento urbanístico. La normativa del PIOF establece que, salvo excepciones previstas para el medio rural y los cascos urbanos, no se podrán otorgar autorizaciones previas, ni licencias de obras a ningún establecimiento de alojamiento turístico situado fuera de las zonas de uso turístico.

Con respecto al ámbito de estudio Caleta de Fuste, el PIOT de Fuerteventura lo engloba dentro de la zona D (art. 77), apta para el uso turístico, tal y como se observa en el plano de Ordenación Turística “Zonas Turísticas PIOT de Fuerteventura”.



Para la “Zona Turística D” (Caleta de Fustes y Nuevo Horizonte), se establece en el artículo 77 las siguientes medidas particulares:

- La adaptación del PGOU de Antigua al PIOF adoptará las medidas necesarias para impulsar la consolidación de Nuevo Horizonte y el espacio vacante entre él y El Castillo-Caleta de Fustes como un núcleo urbano de carácter residencial, comercial y de ocio, estableciendo un tope de un 25% de su edificabilidad total para uso turístico de alojamiento, respetando las categorías mínimas del PIOF, admitiéndose hasta un 50% de la misma destinado a apartamentos y villas o bungalows.

- La capacidad de alojamiento máxima de la zona total se fija hasta el 1 de enero de 2013 en 2.000 plazas, a distribuir por la adaptación del PGOU de Antigua. Se establece una capacidad de alojamiento complementaria de 1.000 plazas para el supuesto de creación de un nuevo puerto deportivo de al menos 350 atraques.

- No podrá clasificarse nuevo suelo turístico operativo hasta el 1 de enero de 2013. Se reservará una amplia franja al sur de El Castillo-Caleta de Fustes para implantaciones turísticas de futuro. En ella se admitirán actuaciones exclusivamente residenciales que cumplan todas las determinaciones de este documento en cuanto a superficie mínima, edificabilidad máxima, tipologías, alturas, etc.

- En ningún caso podrá ponerse en funcionamiento una cantidad superior a 1.500 plazas de alojamiento cada 2 años.

- Densidad de parcela: 90 m²/plaza.

La adaptación del citado PIOF al Texto Refundido y a las Directrices aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, no ha tenido lugar.

En este sentido, la aparición de la Ley de Directrices, supone un hito legislativo para el control de la oferta de alojamiento y la apuesta por la rehabilitación y renovación edificatoria, como mecanismo para lograr reconducir dicha oferta de alojamiento y complementaria hacia niveles de calidad suficientes para mantener a nuestros destinos turísticos en el mercado.

2.2.2 Planeamiento Urbanístico de Antigua (PGO)

El primer Plan General de Ordenación del Ayuntamiento de Antigua se aprueba definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Las Palmas mediante resolución de fecha 31 de julio de 1981.

En 1986, el Ayuntamiento procede a su Revisión, siendo la aprobación provisional el 19 de septiembre de 1988 y aprobándose definitivamente en 1990, concretamente el 7 de septiembre de 1990, mediante la publicación del acuerdo de la CUMAC de 25 de julio de 1990 (BOC nº 113, de 7 de septiembre de 1990). El documento definitivamente aprobado requirió de un Texto Refundido en el que fueron recogidas las modificaciones introducidas por la CUMAC al documento aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento.

Contra el acuerdo de aprobación definitiva se presentaron varios recursos. La Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias dicta sentencia a finales de 1993, sentencia

que estima los recursos y anula el acuerdo de 25 de julio de 1990 de aprobación definitiva, considerándose vigente el documento que fue aprobado provisionalmente el 19 de septiembre de 1988.

Como consecuencia de lo ocurrido, del tiempo transcurrido desde la fecha de aprobación definitiva y de las modificaciones que se habían realizado al documento aprobado en 1990 y posteriormente anulado, el Ayuntamiento elabora un nuevo Plan General de Ordenación. Documento este que por una parte se adapta a la Sentencia del TSJC y además recoge las modificaciones introducidas en el periodo intermedio. Este PGO se aprueba definitivamente por Orden de 10 de noviembre de 2000 con publicación en el BOC Nº 158, de 4 de diciembre de 2000. Siendo actualmente el planeamiento urbanístico vigente.

El PGO de Antigua en vigor, respecto al suelo urbano hace dos distinciones. Por un lado establece el suelo urbano delimitado por los núcleos históricos (Antigua y Valles de Ortega), que es el destinado a albergar a la población permanente; y por otro lado establece el suelo urbano delimitado por los núcleos turísticos (Caleta Blanca, Caleta de Fustes, El Castillo, Llanos del Dinero, Miraflor, Montaña del Dinero y Stella Maris), que pretende acoger población temporal.

En cuanto al suelo urbanizable diferencia entre programado y no programado, dividiendo el suelo urbanizable programado en nueve sectores:

- Sector 1: con uso residencial turístico
- Sector 2: con uso residencial turístico
- Sector 3: con uso residencial turístico
- Sector 4: con uso residencial turístico
- Sector 5: con uso industrial
- Sector 6: con uso industrial
- Sector 7: con uso industrial
- Sector 8: con uso residencial turístico

Finalmente y en relación al suelo rústico, establece que el resto de suelo no incluido en urbano y urbanizable comprende el suelo rústico. A su vez el suelo rústico lo divide en cuatro tipos: residual, potencialmente productivo agrícola, de protección y de asentamientos rurales.

Con *respecto al uso turístico* el vigente PGO de Antigua, bajo la justificación del boom turístico de finales de los setenta y finales de los ochenta, el cual creó una expectativa especulativa que no resultó pero cuyas consecuencia fue la excesiva clasificación de suelo, propone reducir el número total de camas, contingentar en el tiempo la incorporación de camas turísticas al mercado, recuperar el máximo de plusvalías que el ordenamiento jurídico permite en el proceso urbanizador, mejorar la calidad de la ordenación y de la oferta, con el fin de hacer más competitivo el sector, y, por último, separar del proceso planificador determinados espacios que, por sus características naturales deben quedar excluidos.

Los objetivos del párrafo anterior del vigente PGO de Antigua, se pretenden alcanzar con las siguientes medidas:

- Reduciendo a la mitad el aprovechamiento bruto de las delimitaciones de suelos urbanos turísticos.

- Imponiendo a muchos de los núcleos urbanos turísticos una reordenación forzosa, a través de la redacción de Planes Especiales de Reforma Interior. Con ello, el Plan General pretende lograr ampliar los espacios destinados a zonas libres, equipamiento y sistemas generales, al tiempo que garantiza la ejecución de la totalidad de los servicios urbanos con cargo a los fondos de los promotores privados y la implantación de infraestructuras modernas.

- Habilitando la categoría de suelo urbanizable programado. Con esta medida se pretende dilatar en el tiempo el crecimiento turístico, al programarse el desarrollo de esta clase de suelo en dos etapas de cuatro años cada una, rescatar plusvalías, distribuir equitativamente los beneficios y cargas derivados del proceso urbanizador y ejercer un control técnico y administrativo más riguroso sobre las promociones.

I. Análisis del Suelo Urbano y Urbanizable del vigente PGO de Antigua

A continuación se hace un análisis de los distintos suelos urbanos y urbanizables con uso turístico que están dentro del ámbito de estudio del Plan de de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Caleta de Fuste.

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO:

Sector 2

Suelo clasificado por el PGO vigente de Antigua como Urbanizable y categorizado como Programado. Este Sector no ha sido desarrollado urbanísticamente, incumpliendo el Plan de Etapas establecido en dicho Plan General (4+4=8 años). Los parámetros urbanísticos a tenor del planeamiento que le da cobertura son los siguientes:

- Superficie de Actuación: 375.000 m²
- Edificabilidad: 53.438 m²

Sector 3

Respecto a este sector, hubo un primer Plan Parcial, aprobado por la CUMAC, en sesión de 06 de junio de 1991, en desarrollo del PGOU de Antigua y aprobado definitivamente, por resolución de 28 de julio de 1989, por el mismo organismo.

Dicho Plan General había sido aprobado, provisionalmente, por el Ayuntamiento de Antigua en Pleno, celebrado el día 19 de septiembre de 1988. Con posterioridad a la aprobación definitiva, se dicta sentencia que resuelve que “la aprobación definitiva se produjo en los términos que se contenían en el documento de aprobación provisional”.

En el año 1993 se produce, en el ámbito del Sector 3, un nuevo deslinde de la zona marítimo terrestre, que “altera” las condiciones de bordes del sector.

El 06 de mayo de 1999 se declara como Bien de Interés Cultural una parte del sector, correspondiente al yacimiento Paleontológico La Guirra.

Mediante acuerdo, Pleno del Ayuntamiento de Antigua de fecha 04 de octubre de 2000, se aprueba, definitivamente, la revisión del PP del Sector 3, procediéndose a la publicación de la normativa de contenido urbanístico, el día 06 de noviembre de 2000 (BOPR nº 133 de 06 de noviembre); es, por tanto, la entrada en vigor en esta fecha, la que determina el planeamiento vigente en este sector. Se encuentra parcialmente urbanizado y edificado constando las escrituradas de las parcelas, de cesión obligatoria y gratuita, a nombre del Ayuntamiento de Antigua.

El apartado 16.6.4.1 de la Normativa del Plan Parcial del Sector 3, relativo al uso residencial recoge expresamente las tipologías edificatorias de: *vivienda en edificación unifamiliar aislada y vivienda unifamiliar agrupada y vivienda en agrupación colectiva.* Dicho Plan Parcial continuó permitiendo la

mixticidad de usos del Plan General de Ordenación de Antigua, ya que la tipología edificatoria de vivienda en edificación colectiva prevista en dicho Plan Parcial expresamente dispone: ….*se entenderá incluido en este uso, los Hoteles, Apartahoteles, conjuntos apartamentales y, en general, cualquier otra edificación similar, destinada a uso turístico-residencial".*

SUELO URBANO:

Anexo al Castillo y Anexo a Caleta de Fuste

Respecto a ambas zonas, el PGO de Antigua establece las "Condiciones Particulares en Áreas de Suelo Urbano – Turístico Consolidado por la Edificación", disponiendo al efecto, que son aquellas que se encuentran edificadas en más de las dos terceras partes de su superficie o cuentan con: acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y energía eléctrica. Recogiendo, específicamente, las normas particulares para cada una de estas zonas.

Caleta de Fuste

Este ámbito fue desarrollado cuando el municipio de Antigua no contaba con instrumento de planeamiento general; considerándose que la Ordenación del ámbito se hacía con carácter "especial", desarrollándose mediante el denominado "Plan Especial Castillo de La Caleta de Fustes".

La justificación legal de dicho Plan se basa, prioritariamente, en el régimen excepcional de Planes Especiales propuestos por la legislación vigente en su momento y, por otro lado, por lo dispuesto en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento General de la provincia de Las Palmas, aprobadas por Orden Ministerial del 31 de julio de 1973, especialmente por lo que en ellas se prevé, respecto a la redacción de Planes Especiales de núcleos residenciales de tipo turístico.

El PGO de Antigua, lo recoge – junto con El Castillo y Montaña del Dinero – como "núcleos de suelo urbano que se configuran como Áreas de Planeamiento Diferenciado"; es decir, que si bien pueden desarrollarse directamente siguiendo las previsiones de sus respectivos Planes Especiales, han de ajustarse a ciertas directrices que se le imponen desde el PGO. Consecuentemente, en el apartado de "Condiciones Particulares en Áreas de Planeamiento Diferenciado", las Normas Particulares de la Urbanización "Caleta de Fustes", disponen expresamente: "con carácter general, se aplicarán las Ordenanzas del Plan Especial de Ordenación Caleta de Fuste", siempre que no contradigan las normas particulares aplicables a la zona".

El Castillo

Al igual que ocurriera con la zona de Caleta de Fuste, este ámbito fue desarrollado cuando el municipio de Antigua no contaba con instrumento de planeamiento general; considerándose que la Ordenación del ámbito se hacía con carácter " especial" desarrollándose mediante el denominado " Plan Especial de Ordenación Urbana El Castillo".

La justificación legal de dicho Plan se basa prioritariamente en el régimen excepcional de planes especiales propuestos por la legislación vigente en su momento y por otro lado por lo dispuesto en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento General de la provincia de Las Palmas aprobadas por Orden Ministerial del 31 de julio de 1973 especialmente por lo que en ellas se prevé respecto a la redacción de Planes Especiales de núcleos residenciales de tipo turístico.

El PGO de Antigua recoge en el apartado de "Condiciones Particulares en áreas de planeamiento diferenciado, "las Normas Particulares de la Urbanización "El Castillo" disponiendo expresamente que "con carácter general se aplicarán las Ordenanzas del Plan Especial del mismo nombre" siempre que no contradigan las normas particulares aplicables a la zona".

Sector 9

Desarrollado mediante el Plan Parcial Las Salinas y clasificado como Suelo Urbano desde que fuera aprobada, definitivamente, la modificación por parte de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, el 10 de noviembre de 2006. Modificación que devino de la suscripción de un Convenio Urbanístico suscrito entre el Cabildo Insular de Fuerteventura, el Ayuntamiento de Antigua y la Sociedad, entonces propietaria del suelo, "RAMITERRA", en febrero de 2005, y que, finalmente, la COTMAC aprueba, definitivamente, sentenciando que "el primigenio Plan Parcial que desarrolla el Sector nº9 ha devenido en suelo urbano consolidado por el grado de ejecución de las obras de infraestructura y de edificación".

Igualmente, en virtud de esta modificación puntual, se redelimita el sector, desclasificándose parte del mismo, concretamente, en el lindero poniente, que pasa a ser considerado como Suelo Rústico Común, a consecuencia de la declaración de BIC, a favor del Yacimiento Paleontológico de La Guirra. Como consecuencia de esta modificación, se alteraron los coeficientes de homogenización del Sector 9.

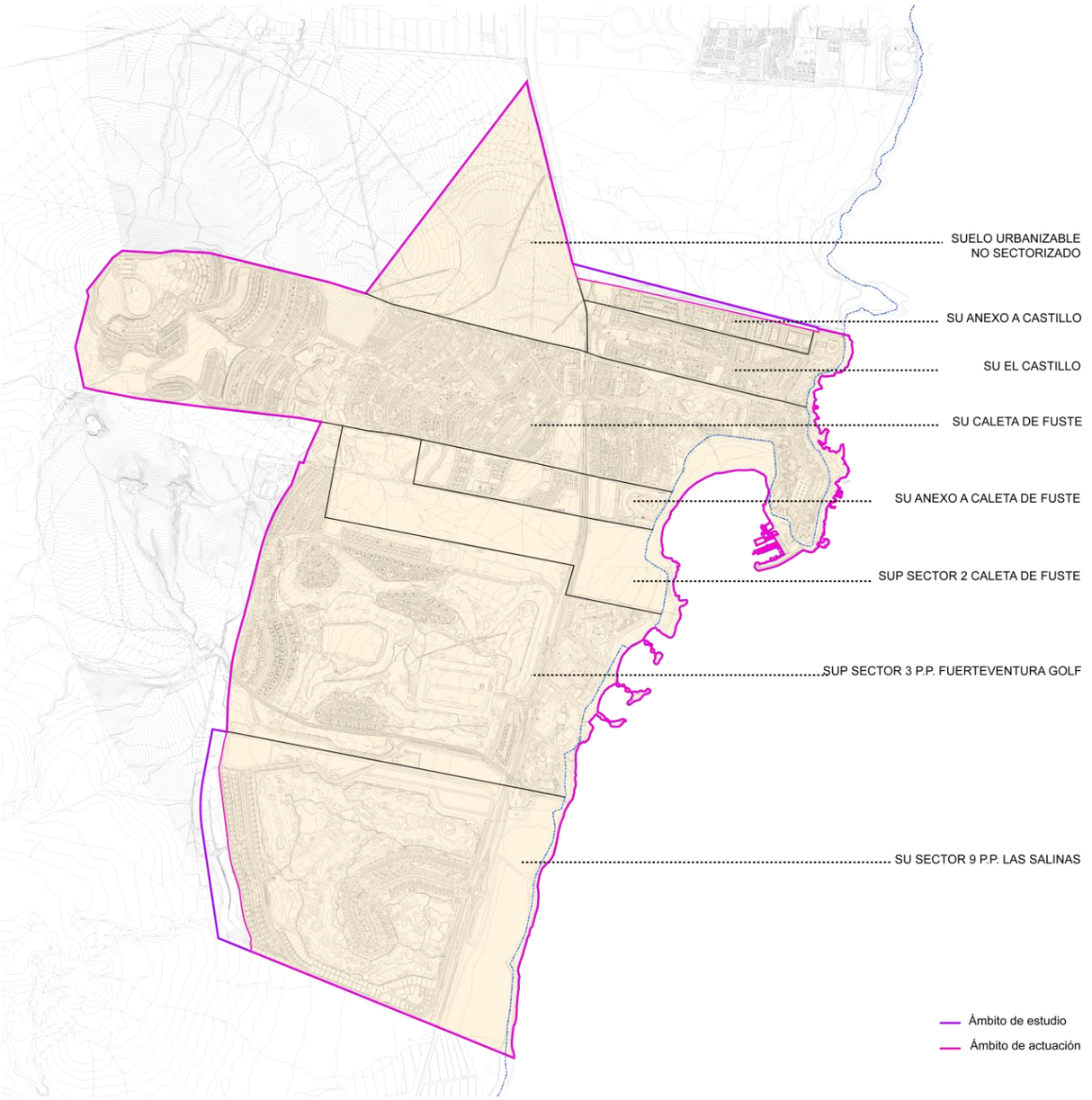
El uso característico que se le asigna a este Plan Parcial al amparo de esta Modificación, a tenor de lo dispuesto en su Normativa, es el Residencial, distinguiendo tres zonas: ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA con tipología edificatoria vivienda en edificación unifamiliar aislada; ZONA RESIDENCIAL SEMI – INTENSIVA con tipología de vivienda en edificación unifamiliar aislada y vivienda unifamiliar

agrupada y ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA: con tipología edificatoria de vivienda en edificación unifamiliar agrupada y vivienda en agrupación colectiva.

De lo que se deduce que dicho Plan Parcial, al igual que el Plan Parcial del Sector 3 continuó permitiendo la mixticidad de usos del Plan General de Ordenación de Antigua, ya que la tipología edificatoria de vivienda en edificación colectiva prevista en el Plan Parcial expresamente dispone: *….se entenderá incluido en este uso, los Hoteles, Apartahoteles, conjuntos apartamentales y, en general, cualquier otra edificación similar, destinada a uso turístico-residencial".*

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO:

El vigente PGO de Antigua, clasifica el suelo de titularidad municipal Anexo a Caleta de Fuste, como "SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO", no obstante, en virtud de lo dispuesto en el vigente PIOF, concretamente en el artículo 83, aptdo. C, se dispone que los SUNP que no cuentan con Plan Parcial aprobado se reclasifican como Suelo Rústico, en este caso, con la categoría de Común, a tenor de dicho PIOF.



Delimitación del ámbito de estudio

2.3 Legislación sectorial

- **Reserva de La Biosfera**

La UNESCO ha creado un programa para fomentar y mostrar una relación equilibrada **y** sostenible entre el desarrollo socioeconómico y el medio ambiente. Por tanto, todas las zonas declaradas Reservas de la Biosfera pasan a formar parte de una red mundial, denominada Red Mundial de Reservas de Biosfera.

La Reserva de la Biosfera es un espacio, en el que existe un mosaico de ecosistemas, de relevada importancia y representativos de la región, que tiene como finalidad conjugar la conservación de estos valores naturales con un desarrollo socioeconómico sostenible. Así como el apoyo a la investigación y el seguimiento del medio ambiente en el ámbito internacional.

Las Reservas de la Biosfera no constituyen otra figura de protección de espacios naturales, ésta solo pretende el reconocimiento internacional del valor de las zonas declaradas.

La Reserva de la Biosfera de Fuerteventura, declarada el 26 de mayo de 2009 por la UNESCO, dobla en extensión a la media de las reservas españolas, siendo además la que protege una superficie más amplia de su litoral marino, pues además de todo el territorio insular añade una franja marina de 5 millas en el sector oeste y de 3 millas en el resto de la isla. La isla de Fuerteventura, con 1.660 km² aproximadamente, constituye la segunda en tamaño de los archipiélagos atlánticos de la Macaronesia. Presenta unas características muy singulares debido a sus particulares rasgos geológicos y a su patrimonio biológico, condicionado por un marcado carácter de aridez en lo terrestre y por la presencia de un rico y diverso medio marino.

La isla de Fuerteventura está inmersa en un proceso de transición hacia una estrategia territorial de sostenibilidad, iniciada por el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura (PIOF), en vigor desde el año 2003. El planeamiento insular apuesta por una oferta turística cualificada y diversificada, basada en el reconocimiento de la necesidad de preservación del medio ambiente y de la planificación integral del territorio. Existe la convicción de que el turismo es, a la vez, el principal pilar de la economía y la principal amenaza a la sostenibilidad de este territorio, por lo que se trata de evitar la concentración en las zonas frágiles, como es el sector costero, y revitalizar los núcleos tradicionales localizados en el interior de la isla.

La Reserva de la Biosfera de Fuerteventura se plantea con diversas funciones básicas, tales como la de conservación, orientada a los paisajes, ecosistemas, especies y la variación genética; fomentar un desarrollo económico y humano sostenible desde los puntos de vista sociocultural y ecológico; difundir las características ambientales y culturales para un adecuado conocimiento como fundamento para su

conservación o prestar apoyo a proyectos de demostración, educación y capacitación sobre el medio ambiente y de investigación y observación permanente en relación con cuestiones locales, regionales, nacionales y mundiales de conservación y desarrollo sostenible.

- **La Red Natura 2000**

La Red Natura 2000, es una red ecológica europea que nace de la unión de la red de Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), establecida en virtud de la Directiva Aves (Directiva 79/409/CEE) y de la red de Zonas de Especial Conservación (ZEC), declarada conforme a la Directiva Hábitats (Directiva 92/ 43 /CEE).

La Directiva 92/43/CEE relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y su transposición al ordenamiento jurídico español, mediante Real Decreto 1997/1995, y la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, establecen la necesidad de elaborar una lista de lugares de importancia comunitaria para contribuir a la protección de los tipos de hábitats naturales.

Con la adopción de la Decisión 2002/11/CE de la Comisión, de 28 de diciembre (D.O.C.E. nº L 5, de 9.1.02), se aprueba la lista de lugares de importancia comunitaria con respecto a la región biogeográfica Macaronésica, en aplicación de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, la Comisión Europea aprobó la lista de los 174 lugares de importancia comunitaria canarios, que habían sido propuestos por la Comunidad Autónoma de Canarias. Lista que fue ampliada con 3 nuevos lugares mediante la Decisión 2008/95/CE de la Comisión, de 25 de enero (D.O.U.E. nº L 31, de 5.2.08), por la que se aprueba, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, una primera actualización de la lista de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica Macaronésica.

Tanto en el artículo 4.4 de la Directiva 92/43/CEE, en el artículo 5 del Real Decreto 1997/1995, como en el artículo 42.3 de la Ley 42/2007, se establece que una vez elegido un lugar de importancia comunitaria, éste deberá ser declarado zona especial de conservación.

En cumplimiento de lo señalado en el párrafo anterior, se aprobó el Decreto 174/2009, de 29 de diciembre, por el que se declaran Zonas Especiales de Conservación integrantes de la Red Natura 2000 en Canarias y las medidas para el mantenimiento en un estado de conservación favorable de estos espacios naturales (BOC nº. 107, de 13/01/2010); establece tanto las Zonas Especiales de Conservación marinas, marítimo-terrestres y terrestres correspondientes al territorio de Fuerteventura y su entorno oceánico.

Los espacios que forman parte de Natura 2000 son de dos tipos. Por un lado, las Zonas Especiales de Conservación (ZEC), previamente consideradas como Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), y por otro las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), ya designadas por los estados miembros con arreglo a las disposiciones de la Directiva de Aves Silvestres (Directiva del Consejo 79/409/CEE) pero a las que la Directiva de Hábitats integra en la red europea.

Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA)

La Directiva Aves (Directiva 79/409/CEE, relativa a la conservación de las aves silvestres), pretende la conservación a largo plazo de todas las especies de aves silvestres de la UE. Establece un régimen general para la protección y la gestión de estas especies, así como normas para su explotación, obligando a que se adopten todas las medidas necesarias para preservar, mantener o restablecer una diversidad y una superficie suficientes de hábitats para todas ellas.

Respecto a las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), cabe decir, que dentro del ámbito de estudio del PMMIC de Caleta de Fuste, no hay ninguna, pero sí en sus inmediaciones. Se denomina: ZEPA Llanos y Cuchillos de Antigua.

<u>ZEPA Llanos y Cuchillos de Antigua</u>

ZEPA Llanos y cuchillos de Antigua (ES0000310) fue declarada zona de especial protección de aves en octubre de 2001.

El área comprende en su mitad oeste varios llanos (de norte a sur: El Diviso, El Escaque, Llanos de Medina, Mafasca y Llanos de los Alares) que se prolongan hacia el este a través de valles abiertos (Valle Hondo, Barranco de la Boca, Barranco de Antigua-Barranco de la Torre y Barranco de la Boca de Pozo Negro). Separando a estos barrancos se localizan Los Cuchillos (formaciones montañosas lineales de cumbre plana, generalmente pertenecientes al primer ciclo volcánico - Mioceno) que incluyen Rosa del Taro, Montaña del Sombrero, Cuchillete de Buenavista, Macizo del Agudo y, más al interior, Morro de los Halcones.

La calidad del territorio viene definida por la presencia de ambientes esteparios localizados en los llanos interiores, terrosos-pedregosos, donde es posible encontrar matorrales de matos y aulagas donde se encuentran poblaciones sedentarias de hubara canaria y otras aves esteparias. En Los cuchillos, en la mitad oriental de la ZEPA se encuentran algunas parejas de guirre. También se encuentra una población de Cuernúa. El estado de conservación es aceptable, debido a los que los usos tradicionales,

principalmente el pastoreo, están disminuyendo en el área y se aprecia una recuperación lenta del territorio.

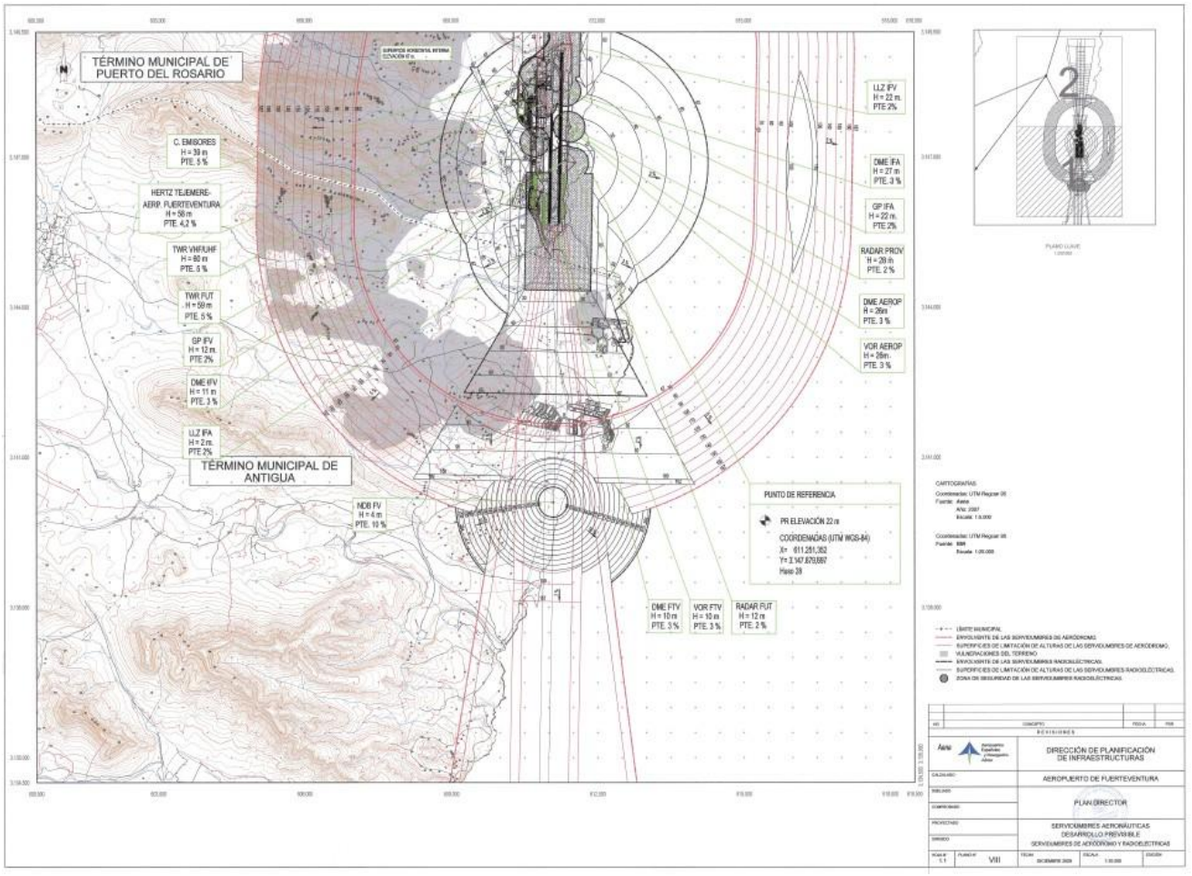
- **Dominio Público Aeroportuario y sus Afecciones**

El aeropuerto de Fuerteventura, de interés general del Estado según el artículo 149.1.20.a de la Constitución y el Real Decreto 2858/1981, de 27 de noviembre, sobre calificación de aeropuertos civiles, es un aeropuerto civil internacional con categoría OACI (Organización de Aviación Civil Internacional) ; asimismo, está clasificado como «aeropuerto de segunda categoría» por el artículo 11.7 de la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, y como aeródromo de letra de clave «A» por el Real Decreto 2603/1982, de 24 de septiembre, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Fuerteventura.

Con la aprobación del Plan Director del Aeropuerto de Fuerteventura, por orden del Ministerio de Fomento de 2 de agosto de 2001, se delimita la zona de servicio del citado aeropuerto y se incluye los espacios que garanticen su ampliación y desarrollo de acuerdo con criterios de planificación. El Plan persigue la máxima eficiencia de los servicios aeroportuarios, prevé los espacios para las actividades y servicios que garanticen una oferta que potencie el aeropuerto como puerta de entrada del turismo con las superficies necesarias para las actividades complementarias, y por último, pretende al máximo la reducción del impacto medioambiental que genera sobre su entorno, así como la compatibilización con el desarrollo urbanístico periférico.

Se entiende por dominio público aeroportuario, aquellas zonas que resultan afectadas por las determinaciones en materia de navegación aérea debido a la influencia de un aeropuerto, en el marco de la legislación sectorial establecida por la Ley 48/1960, de 21 de julio, de Navegación Aérea, el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, así como el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas.

De acuerdo con el mandato contenido en la Disposición Adicional Única 4) de la Ley 48/1960, de 21 de julio, de Navegación Aérea, el presente PMM deberá incorporar en sus determinaciones, las servidumbres legales aeronáuticas y acústicas establecidas en el Plan Director del Aeropuerto de Fuerteventura.



Plan Director Aeropuerto de Fuerteventura Fuente: Página del Ministerio de Fomento.

Las *servidumbres aeronáuticas* se configuran como aquellas limitaciones y afecciones que influyen de manera decisiva en el tipo de actividades, usos y obras que se den en el entorno del ámbito aeroportuario y que garantizan un funcionamiento seguro del movimiento de las aeronaves.

La realización de toda clase de usos, actividades y obras en el dominio público aeroportuario incluido en las zonas de ordenación del PMM de Caleta de Fuste, estarán sujetos a las limitaciones y servidumbres legales aeronáuticas y acústicas, y, en particular, a las determinaciones que se contienen en el Plan Director del Aeropuerto de Fuerteventura.

Las *servidumbres acústicas* de cada aeropuerto vienen establecidas por su Plan Director, referidas a la afección acústica generada por las operaciones de despegue y aterrizaje de aeronaves en dicho aeropuerto. En los terrenos afectados por las citadas servidumbres se prohíben una serie de usos (residencial, sanitario, educativo) dentro de los ámbitos afectados por la envolvente de los valores de día y de noche que figuran en los Planos de Huellas Sonoras incluidas en los Planes Directores de cada aeropuerto.

Las consecuencias sobre el suelo de Caleta de Fuste de estas afecciones vienen definidas en el Plano de Información I.2.3 “Afecciones Sectoriales”.

La normativa sectorial aplicable al respecto se concreta en la que a continuación se menciona:

- Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. n° 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. n° 312, de 30 de diciembre).
- Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (B.O.E. n°162, de 8 de julio).
- Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (B.O.E. n° 276, de 18 de noviembre).
- Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (B.O.E. n° 315, de 31 de diciembre)
- Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. n° 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. n° 204, de 25 de agosto), y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (B.O.E. n° 118, de 17 de mayo).
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. n° 292, de 7 de diciembre) modificado por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (B.O.E. n° 118, de 17 de mayo).
- Real Decreto 1839/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Fuerteventura (B.O.E n° 25, de 29 de enero de 2010).
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (B.O.E. n° 254, de 23 de octubre), por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

- Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo (B.O.E. n° 88, de 13 de abril), por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.
- Orden de 3 agosto de 2001 por la que se aprueba el Pian Director del aeropuerto de Fuerteventura (B.O.E. n°219, de 12 de septiembre)".

- **El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, modificado por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana**

El artículo 14 del TRLS´08 regula las "actuaciones de transformación urbanística" y "las actuaciones edificatorias", entendiendo por actuaciones de transformación urbanística las actuaciones de urbanización, entre las que se incluyen las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, y las actuaciones de dotación, que tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

En cuanto a las actuaciones edificatorias, a las que extiende su aplicación para el resto de supuestos en los que no concurran las condiciones establecidas para las actuaciones de transformación urbanística, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización, diferencia entre las de nueva edificación y sustitución de la edificación existente y las de rehabilitación edificatoria.

Estas actuaciones implican una serie de deberes por parte de los beneficiarios de las mismas, reguladas en el artículo 16 "*Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias*" del citado Texto Refundido de la Ley de Suelo.

- **Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales (BOC nº 2, de 05/01/2015)**

Esta reciente Ley de Armonización viene a modificar principalmente el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, así como la Ley 19/2003, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación.

De sus determinaciones, con respecto a los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad, destaca la introducción del régimen de equiparación de las clases y categorías de suelo de la legislación autonómica, con las situaciones básicas de suelo de la Ley estatal.

Asimismo, es de gran importancia la introducción de la Disposición Adicional Novena que establece que habiéndose aprobado definitivamente un Plan de Modernización, el Plan General deberá adaptarse al mismo en cuanto sea revisado.

Por último, se destaca entre otras cosas, la incorporación del nuevo procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, de conformidad a lo establecido en la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental, estatal.

- **Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias (BOC Nº 48, 19/04/1995) y sus modificaciones posteriores**

Como reguladora de la ordenación y promoción del sector turístico como elemento económico estratégico en el Archipiélago Canario, contempla los siguientes objetivos:

- La ordenación y el fomento del sector turístico empresarial.
- La regulación de la oferta turística.
- La conservación, protección y aprovechamiento racional de los recursos turísticos de Canarias.
- La ordenación de las infraestructuras territoriales y urbanísticas.
- La garantía y protección del status jurídico del usuario turístico.

Además la Ley tiene una incidencia determinante sobre los instrumentos de planificación territorial y urbanística, como vehículos formales a través de los cuales se pretende obtener una rigurosa ordenación del sector, de tal manera que, los Planes Insulares de Ordenación con las previsiones

turísticas que la Ley obliga a incorporar a ellos, se posicionan jerárquicamente sobre cualquier otra figura del planeamiento municipal, que se tiene que adaptar necesariamente a aquellos.

Igualmente, la Ley incide en el medio ambiente, en cuanto constituye el entorno natural donde el turismo se desarrolla, exigiendo como deber general de toda actividad turística su salvaguarda.

La Ley alude también en ocasiones, a servicios que deben ser prestados en zonas o núcleos turísticos, cuyos conceptos no se identifican con el municipio turístico, pudiendo existir aquéllos en municipios que no tengan este carácter.

Además, el núcleo turístico representa un ámbito geográfico menor que el municipio: Un enclave concreto dentro de éste; y la zona, un área más extensa que el municipio, empleando la Ley este último concepto allí donde parece oportuno que los servicios se hagan comarcales o se mancomunen.

- **Decreto 10/2001, de 22 de enero, de Estándares Turísticos (BOC Nº 17, 05/02/2011), modificado en su artículo 7 y su disposición adicional 2ª por el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, aprobado por el Decreto 142/2010, de 4 de Octubre (BOC Nº 204, 15/10/2010)**

El Decreto 10/2001, de 22 de enero, procede al desarrollo reglamentario de los distintos estándares aplicables a las urbanizaciones turísticas, al objeto de fijar unos límites razonables al crecimiento y ocupación del suelo, y garantizar de esta forma el desarrollo de una estructura turística sostenible con el fin de lograr el equipamiento necesario para adaptar la infraestructura al constante crecimiento de la población y a los escasos recursos y dotaciones existentes.

- **Decreto 142/2010, de 4 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero**

El Decreto 142/2010, de 4 de Octubre, desarrolla la Ley 7/1995, modificada por la Ley 14/2009, profundizando en aquellos aspectos dirigidos a la simplificación y racionalización de los requisitos exigibles con el objeto de crear el cauce 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.

Presenta novedades importantes respecto a las distintas normas que han venido regulando la oferta turística de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias. Entre ellas, es destacable la nueva clasificación realizada de los establecimientos que desarrollen la actividad turística de alojamiento, tras conocer la incidencia que ha tenido en el mercado de la prestación del servicio de alojamiento turístico y en la observancia de que la diversificación de la demanda, con la aparición de nuevos patrones de consumo, enmarcan a los consumidores en grupos de referencia cada vez más dispares y reducidos, propiciando que la oferta sea diversificada. Por tanto, se ha estimado necesaria la supresión y reconversión de modalidades, tipos y categorías de establecimientos. De esta manera, y en atención al criterio de motivación, como criterio óptimo de segmentación, se define la oferta turística de alojamiento definida en grupos de referencia que quedan distribuidos en alguna de las dos modalidades que se establecen: modalidad hotelera y la modalidad extrahotelera. Capítulo I, “Disposiciones generales”, artículos 1 al 5.

Se han revisado los requisitos de tipología edificatoria, infraestructuras y equipamientos con la finalidad de fijar criterios acordes con las demandas actuales y favorecer así la innovación en el diseño de los mismos, apartándose de los criterios de compartimentación o dotación de los espacios en las regulaciones abrogadas. Capítulo IV, “Equipamientos y Dotaciones comunes”, artículos 13 al 26.

Otros cambios destacables recaen en la esfera de la administración y funcionamiento del establecimiento. Capítulo II, “Régimen de Funcionamiento”, artículos 6 a 8.

Asimismo, con el fin de mejorar la transparencia y de favorecer las apreciaciones basadas en criterios comparables en cuanto a la calidad de los servicios ofrecidos y prestados, se dispone al detalle la información mínima que debe ser facilitada por los establecimientos, inclusive la referida al uso sostenible de los recursos, creándose ex novo los catálogos de servicios y uso de equipamientos y de sensibilización medioambiental.

Los artículos 4 y 5 clasifican a los establecimientos turísticos según modalidad (hotelero/extrahotelero) y tipologías (hotel, hotel urbano, hotel emblemático, hotel rural / apartamento, villa, casa emblemática, casa rural).

En el artículo 9 se clasifican por categorías de la siguiente manera:

1. Establecimientos hoteleros:

    i. Hoteles y hoteles urbanos en seis categorías identificables de una a cinco estrellas y una superior de cinco estrellas gran lujo.

    ii. Hoteles emblemáticos y hoteles rurales en una única categoría identificable.

2. Establecimientos extrahoteleros:

   i. Los apartamentos en tres categorías identificables de tres a cinco estrellas.

   ii. Las villas, casas emblemáticas y casas rurales tendrán una única categoría identificable.

En el artículo 14, de accesos y comunicaciones físicas de las zonas de los establecimientos, se dispone que:

   i. Los ascensores deberán comunicar todas las plantas del establecimiento a partir de dos alturas.

   ii. Los accesos para los usuarios turísticos y de servicios deben estar diferenciados en los establecimientos hoteleros de tres a cinco estrellas y en los apartamentos de cuatro y cinco estrellas.

   iii. El acceso a los establecimientos ubicados en el medio rural debe ser practicable desde una vía rodada hasta el mismo.

En los anexos 1, 2, 3, 4 y 5 del presente decreto se encuentran las tablas que recogen resumidamente la normativa del mismo respecto de los equipamientos mínimos comunes para todas las unidades de alojamiento de los establecimientos.

Anexo 2 (artículo 13.2). Zonas de los establecimientos turísticos de alojamiento con requerimientos mínimos de superficie útil.

Los m2 establecidos corresponden al cómputo de la superficie útil total para dos plazas.

Anexo 3 (artículo 13.3). Superficies, condiciones y requisitos técnicos mínimos – hoteles cinco estrellas gran lujo.

Anexo 4 (artículo 20.1). Tablas de equipamientos mínimos.

Anexo 5 (artículo 23). Tablas de servicios mínimos incluidos en el precio del alojamiento.

Al suprimir este decreto las categorías de 1 y 2 llaves para la tipología de apartamentos y las categorías de 4 y 5 para las villas, este conjunto de establecimientos existentes a la entrada en vigor del decreto, han de cumplir los requisitos mínimos previstos en los anexos I y II del Decreto 23/1989, de 15 de febrero, sobre ordenación de apartamentos turísticos.

- **Decreto 23/1989, de 15 de febrero, sobre Ordenación de Apartamentos Turísticos (BOC Nº 46, 03/04/1989)**

Este Decreto afectaría al presente Plan en tanto en cuanto por la Disposición Transitoria Cuarta del Decreto 142/2010, de 4 de Octubre, mencionado ya anteriormente, se mantiene a su entrada en vigor para los apartamentos clasificados en las categorías de 1 y 2 llaves y las villas clasificadas en 4 y 5 llaves, además de la categoría que ya ostentaban, la aplicación de las determinaciones establecidas en los Anexos I y II de este Decreto 23/1989, de 15 de Febrero.

- **Otra legislación de aplicación**

a. Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (BOE Nº 181, 29/07/1988), modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral (BOE Nº. 129, 30/05/2013) y Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas (BOE Nº 247, 11/10/2014).

En este sentido, la Ley de Costas dispone que la zona de servidumbre de protección recaerá sobre una zona de 100 metros, medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar; pudiendo ser reducida bajo determinadas circunstancias y por parte de la Administración del Estado, de acuerdo con la Comunidad Autónoma y Ayuntamiento correspondiente, hasta un mínimo de 20 metros, en atención a las características geomorfológicas, a sus ambientes de vegetación, y a su distancia respecto de la desembocadura, conforme a lo que reglamentariamente se disponga.

Respecto a las actuaciones que se pueden llevar a cabo en esta zona; se dispone expresamente que

En la **zona de servidumbre de protección** estarán prohibidos:

a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.

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

c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos naturales o no consolidados, entendiéndose por tales los lugares donde existen acumulaciones de materiales detríticos tipo arenas o gravas.

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

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

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

Permitiéndose únicamente:

2. Las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas, o aquellos que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público.

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

Servidumbre de tránsito, se dispone que *recaerá sobre una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar; debiendo dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos. En lugares de tránsito difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de 20 metros.*

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

Por otro lado, las Disposiciones Transitorias de esta Ley – concretamente la tercera y la cuarta – recogen el régimen jurídico aplicable con carácter transitorio para todas aquellas edificaciones que se encuentren afectadas por las Servidumbres de Tránsito y Protección, distinguiendo los distintos supuestos a tenor de la clasificación del suelo afectado respecto a la entrada en vigor de la Ley de Costas; así la DT 3ª dispone que:

1.- Al suelo urbanizable no programado y suelo no urbanizable le serán de aplicación las disposiciones contenidas en el Título II (referido a las limitaciones de propiedad sobre los terrenos contiguos a la ribera del mar por razones de protección del dominio público marítimo terrestre)

2.- En el suelo urbanizable programado o apto para la urbanización se mantendrá el aprovechamiento urbanístico que tengan atribuido, aplicándose las siguientes reglas:

Si no cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente, dicho Plan deberá respetar íntegramente y en los términos del apartado anterior las disposiciones de esta Ley, siempre que no se dé lugar a indemnización de acuerdo con la legislación urbanística.

Si cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente, se ejecutarán las determinaciones del Plan respectivo, con sujeción a lo previsto para el suelo urbano. No obstante, los Planes Parciales aprobados definitivamente con posterioridad al 1 de enero de 1988 y antes de la entrada en vigor de esta Ley, que resulten contrarios a lo previsto en ella, deberán ser revisados para adaptarlos a sus disposiciones, siempre que no se dé lugar a indemnización de acuerdo con la legislación urbanística. La misma regla se aplicará a los Planes parciales cuya ejecución no se hubiera llevado a efecto en el plazo previsto por causas no imputables a la Administración, cualquiera que sea la fecha de su aprobación definitiva.

3.- El suelo urbano estará sujeto a las servidumbres establecidas en éste, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de 20 metros. No obstante, se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la disposición transitoria cuarta. Asimismo, se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo - terrestre. El señalamiento de alineaciones y rasantes , la adaptación o reajuste de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria se llevará a cabo mediante Estudios de Detalle y otros instrumentos urbanísticos adecuados, que deberán respetar las disposiciones de esta Ley y las determinaciones de las normas que se aprueban con arreglo a la misma .

La autorización de estos nuevos usos y construcciones, deben cumplir una serie de reglas establecidas en el propio artículo.

Por su parte la DT 4ª, recoge las disposiciones a tener en cuenta respecto a las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, distinguiendo los siguientes supuestos:

1.- Las construidas sin la autorización o concesión exigible con arreglo a la legislación de costas entonces vigente, serán demolidas cuando no proceda su legalización por razones de interés público.

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

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

Mientras la concesión esté vigente, sus titulares podrán realizar obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen altura ni superficie de las construcciones existentes.

b) Si se emplazan en la zona de servidumbre de tránsito, los titulares de las construcciones e instalaciones podrán realizar las obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. Tales obras no podrán ser autorizadas por el órgano urbanístico competente, sin que con carácter previo, la Administración del Estado emita un informe favorable en el que conste que la servidumbre de tránsito queda garantizada. Este informe deberá emitirse en el plazo de dos meses desde su solicitud, si en dicho plazo no se emitiera se entenderá que tiene carácter favorable.

c) En el resto de la zona de servidumbre de protección y en los términos en que la misma se aplica a las diferentes clases de suelo, conforme a lo establecido en la disposición transitoria tercera, podrán realizarse obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de esta Ley.

3.- Las obras, a las que se refiere el apartado segundo de esta disposición transitoria, cuando les sea aplicable, deberán:

a) Suponer una mejora en la eficiencia energética.

b) Emplear los mecanismos, sistemas, instalaciones y equipamientos individuales y / o colectivos que supongan un ahorro efectivo en el consumo de agua. En el caso de que afecten a jardines y espacios verdes, para su riego fomentarán el uso de recursos hídricos marginales, tales como aguas regeneradas o aguas de lluvia almacenadas.

No podrán ser autorizadas por el órgano urbanístico competente sin que los titulares de las concesiones acrediten haber presentado ante la Administración del Estado y los de las construcciones e instalaciones ante los órganos competentes de las Comunidades Autónomas, una declaración responsable en la que de manera expresa y clara manifiesten que tales obras no supondrán un aumento del volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y que cumplen con los requisitos establecidos anteriormente sobre eficiencia energética y ahorro de agua, cuando les sean de aplicación. La declaración responsable se ajustará a lo dispuesto en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Finalmente, el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, regula a través de sus Disposiciones Transitorias 3ª, 4ª y 11ª el desarrollo de los apartados 3 y 4 de la disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio; regulando a adecuación de las normas de protección de la ordenación del territorio y urbanísticas; con esta finalidad dichas DT disponen que:

Desarrollo del apartado 3 de la disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio

.- Las obras e instalaciones ilegales quedarán sujetas a lo establecido en la disposición transitoria cuarta. 1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y decimotercera de este reglamento. Se considerarán, en todo caso, ilegales las construidas con infracción de lo previsto en la disposición transitoria segunda del Reglamento de Costas, aprobado por Real Decreto 1088/1980, de 23 de mayo.

.- Las obras e instalaciones legalmente construidas o que puedan construirse en el dominio público y en la zona de servidumbre de protección, que resulten contrarias a lo previsto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, quedarán sujetas al régimen que en cada caso corresponde conforme a lo previsto en la disposición transitoria cuarta. 2 de la citada ley y decimocuarta de este reglamento.

Desarrollo del apartado 4 de la disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio

.- En los tramos de costa en que esté completado el deslinde del dominio público marítimo-terrestre a la entrada en vigor de Ley 22/1988, de 28 de julio, pero haya de practicarse de nuevo para adecuarlo a las características establecidas en aquella para los distintos bienes, los terrenos que resulten comprendidos entre la antigua y la nueva delimitación quedaran sujetos al régimen establecido en la disposición transitoria primera de este reglamento, computándose el plazo de un año para la solicitud de la concesión a que el mismo se refiere, a partir de la fecha de aprobación del correspondiente deslinde (disposición transitoria primera. 4 de la Ley 22/1988, de 28 de julio). Transcurrido dicho plazo sin que se solicite la concesión ésta se otorgará de oficio, previa oferta de condiciones por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, salvo que medie renuncia expresa del interesado,

computando el plazo de la concesión otorgada a partir de la fecha de aprobación del deslinde. Si la solicitud de concesión se hubiera realizado dentro del plazo de un año a partir de la fecha de aprobación del deslinde, el plazo de la concesión computará a partir de la fecha de su otorgamiento.

Disposición transitoria undécima. Adecuación de las normas de protección de la ordenación del territorio y urbanísticas

Sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones anteriores, la ordenación territorial y urbanística del litoral existente a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, deberá adecuarse a las normas que se aprueben conforme a lo previsto en los artículos 22 de la citada ley y 42 y 43 de este reglamento.

Finalmente, la Disposición Transitoria decimocuarta, establece que las edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, para los usos recogidos en el artículo 25.1 de la citada ley, es decir, las edificaciones destinadas a residencia o habitación, se aplicarán las siguientes normas:

Si ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión, salvo que se prorroguen las concesiones a instancia de su titular.

Si se emplazan en la zona de servidumbre de tránsito, donde los titulares de las construcciones e instalaciones podrán realizar las obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

En el resto de la zona de servidumbre de protección, podrán realizarse obras de reparación y mejora, consolidación y modernización, siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

El apartado 3 de esta disposición concreta además que:

3. La prohibición de aumento de volumen, altura y superficie de las construcciones existentes, contenida en el apartado segundo de la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, es de aplicación a la totalidad de la unidad edificatoria, independientemente de la parte de la construcción sobre la que se pretenda actuar. La actuación sobre una parte no implicará el reconocimiento de la legalidad del resto de la unidad parcelaria.

Asimismo dispone que: “Se entenderá por unidad edificatoria el conjunto de elementos arquitectónicos, estructural y funcionalmente relacionados, que forman un cuerpo constructivo independiente. Se entenderá por unidad parcelaria la finca o superficie de terreno que constituye una unidad física e inscrita como tal en Registro público.”

En conclusión y respecto a la afección de la legislación sectorial de Costas vigente respecto a la situación en que se encuentran las edificaciones incluidas en el ámbito del PMM de Caleta de Fuste, hay que tener en cuenta estas determinaciones e interpretar las mismas respecto a la aplicación de los incentivos que en materia de densidad establece la Ley 2/2013 de 29 de mayo de Renovación y Modernización de Canarias así como los incrementos de edificabilidad que se produzcan en aplicación del presente PMM.

El ámbito de actuación del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Caleta de Fuste, se encuentra afectado por los siguientes expedientes de deslinde aprobados por las Órdenes Ministeriales:

.- DL-167-LP (O.M. 25 de julio de 1995), desde punta Cangrejito hasta punta del Bajo.

.- DL-142-LP (O.M. 15 de junio de 1999), entre punta del Bajo (Caleta de Fuste) y punta de la Hondura.

b. Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (BOE Nº 253 de 20 de Octubre de 2011).

c. Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias (BOC Nº 85 de 06 de Mayo de 2003).

d. Decreto 52/2005, de 12 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de Puertos de Canarias (BOC. 85, de 3 de mayo de 2005).

e. Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de Oportunidades, No Discriminación y Accesibilidad Universal (BOE Nº 289, 03/12/2003).

f. Real Decreto 505/2007, de 20 abril, por el que se aprobaron las Condiciones Básicas de Accesibilidad y No Discriminación de las Personas con Discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (BOE Nº 113, 11/05/2007).

g. Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el Documento Técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y No Discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE Nº 61, 11/03/2010).

h. Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación (BOC Nº 50, 24/04/1995).

i. Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación, aprobado por el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre (BOC Nº 50, 24/04/1995).

j. Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE Nº 266, 06/11/1999).

k. Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (BOE Nº 74, 28/03/2006).

l. Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (BOE Nº 114, 10/05/2014).

m. Ley 11/2009, de 15 de diciembre, reguladora de la Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones de Canarias (BOC Nº 248, 21/12/2009).

n. Decreto 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos (BOC Nº 156, 13/08/2013).

o. Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas (BOE Nº 247, de 11 de octubre de 2014).

3. INFORMACIÓN

3.1 Descripción y análisis del ámbito de estudio

El ámbito de referencia territorial del Plan de Modernización de Caleta de Fuste, se encuentra situado en la cara este del Municipio de Antigua, ubicado en el centro de la isla de Fuerteventura, al sur de Puerto del Rosario y próximo al aeropuerto. Es uno de los núcleos turísticos más importantes de la isla junto con Corralejo, Morro Jable y Costa Calma. Se encuentra a escasos 7 kilómetros del aeropuerto y a 76 Km del puerto de Morro Jable.

Caleta de Fuste cuenta con un pequeño puerto deportivo, que ha favorecido el desarrollo en profundidad hacia el interior del asentamiento, a modo de banda estrecha que se extiende desde el llano litoral hasta las faldas de Montaña Blanca de Abajo. Estas características topográficas, unido a la presencia de la carretera FV-2, hace que aparezcan dos zonas diferenciadas, al este y al oeste de dicho eje viario, por su configuración y relación con la playa.

El sector oeste queda delimitado por una vía perimetral de la que parten viales que dan acceso a los complejos de apartamentos y antiguos bungalós. Este sector, a su vez, ha experimentado tanto crecimientos al sur como al este, hacia las laderas y el centro de Montaña Blanca. En esta última ampliación, la organización de la trama es curvilínea y ajustada a la topografía, con distintas promociones de viviendas unifamiliares pareadas y en hilera, no existiendo ningún tipo de establecimiento turístico. La ampliación sur, actualmente, está urbanizada casi en su totalidad y el conjunto aparece con una organización cerrada, de difícil acceso a la costa sobre el acantilado debido a la existencia de grandes manzanas de establecimientos turísticos y pocos accesos al paseo marítimo. El acceso a la playa se establece por caminos perpendiculares al paseo de la misma.

El núcleo se caracteriza por ser una zona mixta prevista por el planeamiento de forma indistinta, es decir, se permite en una misma parcela tanto el uso turístico como el residencial, por lo que la mezcla de uso no está diferenciada por áreas, sino que coexisten de forma conjunta. Además, existen procesos de reconversión de establecimientos turísticos extrahoteleros al uso residencial.

El ámbito de Caleta de Fuste proviene de antiguos planes especiales turísticos que han sido ejecutados en un largo periodo de tiempo. En cuanto a su consolidación por la edificación, se observa que los bordes de cada zona del núcleo son los que no se encuentran colmatados por la edificación en contrapartida a lo que ocurre en la zona central de las mismas.

- Evolución del núcleo turístico

La primera construcción del núcleo de Caleta de Fuste, la fortaleza denominada Torre de San Buenaventura o Castillo de Caleta de Fustes, fue construida para resguardar esta zona de la costa de acceso a los barcos. Data del siglo XVIII y se localiza en la zona del muelle, dentro de las actuales instalaciones del hotel Barceló Club el Castillo.

A finales de los 70, casi una década después de que se inaugurara oficialmente el aeropuerto de El Matorral, el turismo explosionó en la isla de Fuerteventura y así se comienzan a trazar las primeras urbanizaciones turísticas en Caleta de Fuste.

Las primeras agrupaciones de edificaciones aparecen a principios de los 80. Se construyen dos de los complejos turísticos más grandes del núcleo al este de la FV-2 y algunas edificaciones destinadas a uso residencial, en la zona del muelle deportivo y en las inmediaciones a la playa, colmatándose algunas parcelas residenciales hacia finales de los 80.

Igualmente, a finales de los 80 se establecen también las vías de conexión del núcleo, las cuales dan mayor accesibilidad al mismo.

Ortofoto años 1977, 1980 y 1987. Fuente: Grafcan

A principios de los años 90 comienza a edificarse la zona de El Castillo y la zona alta de Caleta de Fuste, al oeste de la FV-2, dominada por agrupaciones de apartamentos, aumentando considerablemente, la ocupación en el transcurso de los siguientes años. Se consolida así el núcleo turístico con la aparición de establecimientos extrahoteleros, centros comerciales y nuevas zonas residenciales, así como la colmatación de las que ya existían.

En el año 2003 se finaliza la construcción del primer establecimiento hotelero del núcleo. No fue hasta 2004 cuando se colmata, casi en su totalidad, la zona baja de Caleta de Fuste, El Castillo y el Anexo El Castillo. Se inicia la ejecución del suelo urbanizable programado Plan Parcial Fuerteventura Golf, y con ello, la construcción de dos establecimientos hoteleros de gran capacidad del núcleo turístico.

Ortofoto años 1991, 1996 y 2005. Fuente: Grafcan

La urbanización del suelo urbanizable programado Plan Parcial Las Salinas se inicia en el año 2005, quedando casi finalizada a finales de la primera década de siglo XXI. También se inician construcciones en la zona alta de Caleta de Fuste, en las laderas de Montaña Blanca, viéndose éstas afectadas por la coyuntura económica actual.

Ortofoto años 2007 y actual. Fuente: Grafcan

En la actualidad el núcleo dispone de 12.154 plazas en explotación, este número de plazas supone alrededor del 20% de las plazas de alojamiento de la isla.

3.2 Introducción, características y delimitaciones espaciales de las variables ambientales

3.2.1 Introducción

Para llevar a cabo un análisis ambiental se ha delimitado un área de estudio que permite establecer inferencias sobre las interrelaciones que se generan entre las zonas antropizadas y naturales (o en proceso de transformación), así como, las derivadas de las casuísticas propias de cada soporte. El objetivo de este análisis consiste en determinar y localizar las áreas naturales y culturales relevantes, e interpretar su funcionamiento, de manera que sea posible establecer un diagnóstico ambiental. Los resultados de ese análisis servirán de base a la hora de evaluar los posibles impactos que puedan derivarse, tanto de las intervenciones propuestas, como de la no intervención.

El área de estudio del presente Plan se encuentra al este de la isla de Fuerteventura, en el litoral del municipio de Antigua, limita al sur con la zona de los Llanos de las Salinas, donde se encuentran Las Salinas del Carmen, conformando esta zona una llanura de deflación, al oeste limita con el cono volcánico de la Montaña Blanca de Abajo o “Montaña del Dinero”, en su límite noreste llega al Barranco de La Cruzada y en su límite noroeste finaliza en los Llanos del Dinero, en el área semiurbanizada que hay sobre la autovía FV-2, en una zona de suave pendiente.

3.2.2 Geología

El nacimiento y emersión de la isla de Fuerteventura y su posterior evolución han dado lugar a la formación de diversas rocas representadas en la isla por cuatro grandes formaciones litológicas: el Complejo Basal, los restos de los edificios volcánicos del primer ciclo de vulcanismo subaéreo, de edad miocena (Serie I), los restos de los edificios volcánicos subaéreos del segundo ciclo, de edad plio-cuaternaria (Series II, III y IV, siguiendo la terminología citada), y los sedimentos plio-cuaternarios.

La geología del término municipal de Antigua y del área de estudio del presente Plan se caracteriza por una relativa complejidad estructural y compositiva. El largo período geológico ha dado lugar a una amplia variedad morfológica, debido a la sucesión de fases erosivas y fases constructivas.

Las unidades geológicas que conforman la superficie del presente Plan, se han dividido según sean constructivas o sedimentarias, y a su vez, atendiendo a su cronología:

Unidades geológicas constructivas:

Fase miocena:

- Basaltos plagioclásicos con intercalaciones sedimentarias.
- Piroclastos asociados a centros de emisión.

Fase Pleistocena Media - Holocena:

- Basaltos olivínicos

Unidades geológicas sedimentarias:

Depósitos y formaciones sedimentarias plio-cuaternarias:

- Depósitos de caliche
- Playas de arenas
- Playas de cantos
- Beach-rocks
- Derrubios de ladera
- Depósitos de barranco y aluviales

Elementos artificiales:

En el área de estudio del presente Plan encontramos varias escolleras llevadas a cabo ganando terreno al mar, entre las que destaca el Muelle Deportivo Caleta de Fuste.

Se han establecido aquellas áreas que presentan un interés geológico atendiendo a su singularidad en cuanto a composición, es necesario destacar que los Basaltos plagioclásicos con intercalaciones sedimentarias no se ha tenido en cuenta por el alto grado de alteración que presentan, la cual ha afectado a sus valores geológicos, del mismo modo no se han tenido en cuenta los piroclastos asociados a centros de emisión por el mismo motivo, por tanto las áreas con dicho interés son las que presentan los siguientes materiales:

Áreas de interés geológico	
Tipo de material geológico	Ubicación en el área de estudio
Playa de arena	Desde La Playa del Castillo hasta aproximadamente la zona donde se encuentran los Hornos de Cal de La Guirra, en la Playa de Las Marismas
Playa de cantos	Desde los Hornos de Cal de La Guirra, en la Playa de Las Marismas, hasta el fin del área de estudio en su parte sur
Beach rocks	Comprende la zona de Las Corcobadas, entre la Playa de Las Marismas y la Playa del Castillo

La arena está formada por pequeños fragmentos detríticos de rocas y minerales que han sufrido erosión mecánica o que proceden de origen biológico de conchas de animales marinos, tal y como se ha comentado anteriormente, en el área de estudio la arena corresponde a este último, por tanto, presenta un interés científico puesto que permite estudiar la evolución de la fauna marina. Del mismo modo, la componente visual que su cromatismo aporta a la globalidad del ámbito supone otro parámetro para su conservación.

En relación a las playas de cantos, aunque están constituidas mayoritariamente por arenas y gravas grises de composición basáltica, su composición refleja gran parte de la evolución geológica del ámbito, aspecto al que se une su valor paisajístico.

En última instancia tenemos los Beach-rocks, los cuáles presentan una gran cantidad de moluscos que reportan un importante valor científico, de manera que esta zona posee relevancia para su conservación.

La descripción gráfica de este apartado se presenta en el anexo cartográfico, concretamente el plano "*I.3.1 Geología y áreas de interés geológico*".

3.2.3 Geomorfología

En general la geomorfología estructural de la isla de Fuerteventura aparece condicionada por la antigüedad de sus materiales, observándose formas volcánicas directas, formas volcánicas derivadas y formas alomadas asociadas al Complejo Basal. La configuración morfoestructural obedece a su larga evolución geológica, la uniformidad litológica de Fuerteventura hace que las geoformas sean muy homogéneas, al tiempo que poco diversas.

Geoformas no litorales:

En el ámbito de estudio del presente Plan la geomorfología se caracteriza por una relativa variedad morfológica, debido a la sucesión de fases erosivas y fases constructivas. Caleta de Fuste está constituida en su gran mayoría por pendientes suaves y moderadas y por playas (de arenas y de cantos) cantiles y beach-rocks, destacando como geoforma más relevante el cono volcánico con cráter denominado Montaña Blanca de Abajo o "Montaña del dinero". Aparece también un cauce de barranco de cierta entidad, el Barranco Valle de Miraflor, otro de menor entidad (Barranco de La Cruzada), así como numerosas barranqueras en los flancos del cono volcánico. Son muy abundantes los materiales sedimentarios, se trata de materiales heterométricos, de origen y composición muy variada, que proceden del acarreo aluvial de los barrancos y en menor medida de la deposición eólica de materiales marinos.

Geoformas litorales:

En última instancia, en la línea de costa se alternan playas de arenas y cantos, que no son de grandes dimensiones, que van desde La Playa del Castillo hasta las Salinas del Carmen, además de varias caletas, ensenadas, un cantil que se extiende desde La Punta del Bajo hasta el fin del área de estudio en su sector norte, en el barranco La Cruzada y un Beack-rocks de cantos y bloques herméticos.

Elementos artificiales:

Tal y como se menciona en el apartado de geología, en el área de estudio del presente Plan encontramos varias escolleras en la zona litoral.

Se han establecido aquellas áreas que presentan un **interés geomorfológico** atendiendo a la singularidad en relación a su morfología, en base a ello cabe destacar que el cono volcánico no se ha tenido en cuenta por el alto grado de alteración antrópica que presenta, la cual ha ido en detrimento de sus valores geomorfológicos, por el mismo motivo no se ha tenido en cuenta el cráter, por tanto las áreas con dicho interés son las que presentan las siguientes geoformas:

Áreas de interés geomorfológico	
Tipo de unidad geomorfológica	Ubicación en el área de estudio
Playa de arena	Desde La Playa del Castillo hasta aproximadamente la zona donde se encuentran los Hornos de Cal de La Guirra, en la Playa de Las Marismas
Playa de cantos	Desde los Hornos de Cal de La Guirra, en la Playa de Las Marismas, hasta el fin del área de estudio en su parte sur

Las playas de arena están formadas por pequeños fragmentos detríticos de rocas y minerales con espesores que permiten el desarrollo de actividades relacionadas con el ocio y el turismo, del mismo modo, constituyen el soporte para determinadas especies florísticas de relevancia, entre las que destaca el balancón (*Traganum moquinii*).

En relación a las playas de cantos, estas también permiten el desarrollo de ciertas actividades de ocio, así como, de especies florísticas como la uva de mar (*Zygophyllum fontanesii)* y procesos intermareales imprescindibles para determinadas especies faunísticas.

Podemos apreciar la localización concreta de la geomorfología en el anexo cartográfico, concretamente el plano "*I.3.2. Geormorfología y áreas de interés geomorfológico*".

3.2.4 Condiciones climáticas

El clima de Caleta de Fuste está definido por una acusada aridez. Sus características son el resultado de la interacción de dos factores. Primero, y más general, su localización geográfica, y segundo, y más concreto el escaso vigor del relieve de la isla majorera.

La escasez de precipitaciones es sin duda el rasgo más destacable. Las precipitaciones están por debajo de los 100 mm. de media anual.

La temperatura media anual de la isla oscila entre los 19,6ºC y los 18,8ºC, lo cual indica una aparente suavidad del clima. En el último año las temperaturas han sido bastante estables, siendo la temperatura media mensual más alta de 24,1ºC, en octubre de 2012, mientras que la temperatura media mensual más baja se ha registrado en el mes de febrero de 2013, con 18,4ºC.

Los diagramas *ombrotérmicos* muestran gráficamente las relaciones entre la temperatura y la precipitación media mensual. Para ello utilizamos los climodiagramas de Walter-Gaussen que

consideran doble la escala de las precipitaciones (en mm) que la de temperaturas (ºC), por la equivalencia hipotética entre 2 mm. y 1 º C.

El diagrama ombrotérmico, según los datos del aeropuerto de Fuerteventura sería el siguiente:

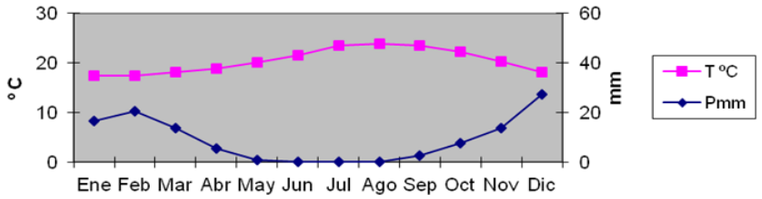


Diagrama ombrotérmico del Aeropuerto. Fuente: PGO de Puerto del Rosario. 2013

El alto grado de insolación, debido a la latitud de la isla, es otro de los elementos destacables del clima. Caleta de Fuste presenta una media anual en torno a las 2.800 horas de sol, con el máximo en verano y el mínimo en la estación invernal, lo que contribuye a explicar la aridez climática.

La presencia de un viento fuerte y prácticamente constante es otra de las características del clima. Las componentes dominantes son también las que traen los vientos más fuertes, que rondan velocidades en torno a los 26 Km/h. En el año 2013 la *Ráfaga Máxima Absoluta* de viento registrada en la estación FV-600 situada en Puerto del Rosario, ha alcanzado los 69'2 km/h.

En conclusión, según los datos enunciados en este apartado y tomando como base los intervalos establecidos en la clasificación de Köppen, en el área de estudio del presente Plan encontramos un clima árido cálido.

El plano de este apartado se presenta en el anexo cartográfico y se denomina "*I.3.3. Condiciones climáticas*".

3.2.5 Hidrología

Para determinar la capacidad de infiltración de las aguas superficiales los resultados del Balance Hídrico Primario y las características de las cuencas hidrológicas (*Estudio Hidrogeológico de Fuerteventura, 1989)* muestran que el 10,3% de las precipitaciones queda como aportación total neta a los acuíferos, y de ésta el 25% se produce en forma de escorrentía superficial, mientras que el 75% se transforma en infiltración subterránea hacia los acuíferos.

Para la jerarquización de la red hídrica se ha utilizado el método de Strahler, el cual las cuantifica con órdenes de magnitud. Aquellos cursos que son nacientes de la red se les asigna el valor 1; la conjunción de dos cauces de igual orden supone que a partir de la intersección de ambos, dicha magnitud se incremente. Si a partir de dicho aumento se uno otro de magnitud inferior no supone cambio de orden en la red de drenaje. Y así se procede sucesivamente hasta finalizar con la red.

En el área de estudio el orden mayor que alcanza la red hídrica es 4, y se corresponde con el último tramo de los barrancos Valle de Miraflor y La Cruzada. En relación al resto de órdenes, estos se discurren en los espacios no edificados del área de estudio. A lo largo de las laderas próximas al cono volcánico de la Montaña Blanca de Abajo destaca el orden 1, puesto que tales cauces nacen del mismo. En los Llanos del Dinero, y derivados del cono anterior, aparece una red de cauces en los que predominan los órdenes 1 y 2 aunque también son visibles en esta zona los órdenes 3 y 4 (el cual a través del Barranco de La Cruzada llega al mar). En el espacio intersticial existente entre Caleta de Fuste y La Guirra (Sector 2), destaca el orden 1 y 2, desembocando en la zona de Las Marismas un barranco de Orden 3.

La red hídrica se desarrolla cartográficamente en el plano del anexo denominado "*I.3.4. Hidrología*".

3.2.6 Vegetación

En términos generales, las especies florísticas del ámbito soportan un considerable estrés hídrico y una alta insolación. La vegetación presenta una distribución discontinua a consecuencia de la elevada antropización, asimismo, la actividad turística y el desarrollo urbanístico en la zona contribuyen al descenso de especies o al cambio de origen.

Para el desarrollo de este apartado se ha diferenciado entre vegetación autóctona y alóctona, para un estudio más detallado de ambas:

Vegetación autóctona

Comunidad de tomillo marino y uva de mar (*Frankenio ericifoliae-Zygophylletum fontanesii*)

La especies más fieles al cortejo florístico de esta comunidad son: la matilla parda (*Frankenia laevis var. capitata*) y la uva de mar (*Zygophyllum fontanesii*).

Este tipo de formación es observable en varias zonas del borde costero litoral, en el cantil que se encuentra bajo el Paseo Marítimo, al este de los ámbitos de Caleta de Fuste y El Castillo. También podemos apreciar dicha formación en la zona de Caletilla del Espino.

Saladar (*Arthrocnemetum macrostachyi-Traganetum moquinii-Cheloneo tomentosae-Suaedetum mollis*)

Un saladar es una zona húmeda, cercana a la costa, que se ve afectada por el flujo de la marea. Se desarrolla en ellos un matorral que puede llegar a alcanzar altura y densidad destacables y está caracterizado por la presencia de sapillo (*Arthrocnemum macrostachyum)*, balancón (*Traganum moquinii)*, ocasionalmente acompañado por la uva de mar (*Zygophyllum fontanesii*).

Esta comunidad aparece intermitentemente en el litoral del área de estudio, desde donde finaliza la Playa del Castillo hasta el borde sur del ámbito, en la Punta de La Hondura.

Balanconal (*Traganetum moquinii*)

Comunidad asociada a saladares, en el área de estudio hay varias comunidades de balancones (*Traganum moquinii)* que se dispersan a lo largo de la costa suroeste de la Playa del Castillo, aproximadamente desde la zona del Hotel Geranios Suite hasta Las Corcobadas.

Tarajal (*Tamaricetum canariensis*)

Se trata de una asociación endémica de Fuerteventura, en el área de estudio se localiza al final del barranco Valle de Miraflor, entre la Caleta de la Guirra y la Caletilla del Espino, donde los individuos de *Tamarix canariensis* son escasos. Al igual que el balanconal se encuentra asociado a saladares.

Matorral de Algoaera con aulaga (*Cheloneo tomentosae-Suaedetum mollis con Launaea arborescens*)

Esta comunidad se ha visto favorecida por la degradación que ha sufrido el territorio, puesto que coloniza rápidamente estos ambientes, es la más extendida en la isla, en el área de estudio se localizan en aquellas zonas que la urbanización ha respetado y en los llanos periurbanos; entre la Avda. Virgen de la Peña y la Avda. Ángel Jove, en algunos sectores de la Montaña Blanca de Abajo, entre la autovía FV-2 y Caleta de Fuste y entre dicha autovía y Caletilla del Espino.

Vegetación alóctona

La localización de este tipo de vegetación se localiza principalmente en los espacios libres públicos y en los jardines privados. Destacan el laurel de indias (*Ficus microcarpa*) y la palmera washingtoniana (*Washingtonia robusta*) con porte arbóreo, el cactus (*Pilosocereus polygonus*) como especie cactiforme, la buganvilla (*Bougainvillea spectabilis*) entre las de porte subarbustivo, la siempre rosada (*Limonium insigne*) como tapizante, y entre las invasoras la más frecuente es el tabaco moro (*Nicotina glauca*).

Áreas de interés florístico

Las localidades de importancia florística identificadas se corresponden con los ámbitos donde se ha constatado la presencia de especies significativas, tanto por ser endémicas, como por presentar algún tipo de protección.

Considerando la totalidad del ámbito de estudio tomado para el análisis ambiental se detectan cuatro series de áreas con interés florístico por vegetación terrestre:

- Saladar (Arthrocnemetum macrostachyi - Traganetum moquinii - Cheloneo tomentosae-Suaedetum mollis)
- Balanconal (Traganetum moquinii)
- Tarajal (Tamaricetum canariensis)
- Hábitats de la Directiva 92/43/CEE

En relación a los Hábitat de la Directiva 92/43/CEE, se han desestimado como de interés florístico aquellas áreas cuya total antropización ha eliminado por completo aquellas características por las que fue creado.

Se trata de las siguientes zonas:

La representación gráfica de este apartado se expone en el plano del anexo denominado "*I.3.5. Vegetación y áreas de interés florístico*".

3.2.7 Fauna

La zona de costa, influenciada por el mar que la rodea, supone un medio muy especializado para la fauna, lo que determina la elevada cantidad de aves endémicas que son visibles en esta costa, sobre todo gracias al desarrollo de matorrales donde pueden refugiarse, nidificar e incluso nutrirse; siendo las especies avícolas las más representativas en el ámbito. En Caleta de Fuste se puede diferenciar numerosas especies que han sabido adaptarse a sus diferentes entornos o comunidades:

Especies de costa y saladares

En el ámbito de estudio son visibles estas especies en toda la línea de costa del presente Plan, coincidiendo con las comunidades florísticas de saladares y de tomillo marino y uva de mar, además de las playas y cantiles. Las especies limícolas son las más características en esta zona. Destacan la pardela cenicienta (*Calonectris diomedea*), el chorlitejo grande (*Charadrius hiaticula*), el chorlitejo patinegro (*Charadrius alexandrinus*) y la bisbita caminero (*Anthus berthelotii*).

De los moluscos existentes destacan dos especies de moluscos, las cuales presentan una protección: la lapa majorera (*Patella candei*) y la almeja canaria (*Haliotis tuberculata coccinea).*

Especies de llanos pedregosos

En el ámbito de estudio del presente Plan se encuentran localizados entre el núcleo de Caleta de Fuste y el campo de Golf, en varios sectores de la “Montaña del Dinero” y entre la autovía FV-2 y Caletilla del Espino; extensiones pedregosas con matorrales muy dispersos en los cuales se desarrollan comunidades de avifauna dominadas por las aves esteparias.

Especies de zonas montañosas

Se engloban aquí las especies de zonas más abruptas y poco accesibles, como la “Montaña del Dinero”, o laderas y barrancos y barranqueras del ámbito de estudio, donde destacan las aves rapaces.

Especies asociadas a las zonas urbanas

La zona edificada comprende casi la totalidad del ámbito de estudio, lo que ha supuesto la degradación del hábitat natural de esta zona, afectando a muchas especies de aves. Sin embargo, otras especies han conseguido beneficiarse de estos nuevos hábitats creados por el hombre. El principal atractivo para las aves reside principalmente en la presencia de zonas ajardinadas y campos de golf, suponiendo para ellas lugares de refugio y alimentación.

Las áreas con interés faunístico se corresponden con aquellas en las que encontramos especies de costa y saladares, donde se desarrollan numerosas especies endémicas y singulares con algún tipo de protección, y cuyo hábitat preserva aún gran parte de las características que permiten un desarrollo normal en su ciclo vital.

En lo que respecta al inventario realizado por la organización SEO / BirdLife, en el área de estudio aparece un **IBA** (Important Bird Área), el cual no supone una figura de protección puesto que no se trata de un documento oficial, pero el cual se incluye en las áreas de interés faunístico.

La descripción gráfica de este apartado se presenta en el anexo cartográfico, concretamente el plano "*I.3.6. Fauna y áreas de interés faunístico*".

3.2.8 Suelos y capacidad agrológica

Fuerteventura es la única isla del Archipiélago Canario donde encontramos un riesgo muy alto de erosión eólica, donde 35.249,3 Has. (41,90%) de suelo están bajo dicho riesgo. Además la isla cuenta con el 6,14% de edafocenosis con riesgo alto o muy alto de erosión hídrica laminar, es por ello por lo que se hace necesario hacer hincapié en esta variable ambiental, controlando las actividades y procesos que aceleran su pérdida y potenciando aquellas que ayudan a su conservación.

De los 15 suelos propios de zonas áridas, en Fuerteventura aparecen 9 de ellos, de los cuales, los que se sitúan en el área de estudio del presente Plan y su capacidad agrológica son los siguientes:

Calcids: Están caracterizados por una baja capacidad agrológica. Este tipo de suelo abarca desde el límite sur de Caleta de Fuste, hasta el límite norte del Castillo, y desde la Calle Espino y Virgen de Guadalupe al oeste, hasta el mar (este). También encontramos este tipo de edafocenosis en el sector suroeste del ámbito de estudio, entre la Caletilla del Espino y la carretera FV-2.

Calcids-Fluvents: Poseen una moderada capacidad agrológica. Abarcan la zona sur del ámbito de estudio, la zona actualmente ocupada por los campos de Golf y la zona de La Guirra, a excepción de la zona del cauce y proximidades del Barranco Valle de Miraflor.

Calcids-Orthents-Rocas: Presentan una capacidad agrológica baja. Este tipo de suelo abarca la zona de la Montaña Blanca de Abajo, hasta aproximadamente la calle Espino y la calle Virgen de Guadalupe.

Fluvents: Su capacidad agrológica es baja. Tal como se ha comentado estos suelos abarcan la zona donde anteriormente se situaba el cauce y área de inundación del Barranco Valle de Miraflor.

En base a la clasificación establecida en "Soils Conservation Service", del Departamento de Agricultura de Estados Unidos (1961), las clases agrológicas del área de estudio son las siguientes:

- Clase C: Calcids
- Clase C: Fluvents
- Clase E: Calcids-Orthents-Rocas
- Clase C: Calcids-Fluvents

Los suelos pertenecientes a la clase agrológica E poseen un riesgo de erosión bajo y un uso agrícola con limitaciones severas, mientras que los de la clase agrológica C, posee un riesgo alto de erosión y son aptos para un uso agrícola poco intensivo.

La distribución de los suelos en el área de estudio puede apreciarse en el anexo cartográfico, concretamente el plano "*I.3.7. Suelos y capacidad agrológica*".

3.2.9 Calidad visual del paisaje

Esta variable está basada en los valores estéticos percibidos en el ámbito de estudio. La metodología usada supone la evaluación de unidades de paisaje previamente establecidas, considerándose, por un lado la "calidad visual del paisaje intrínseca" de cada unidad, o nivel de integración de las actuaciones humanas presentes en el territorio (edificaciones, viales y espacios libres); y por otro lado la "calidad visual extrínseca" de cada unidad, en donde se aprecia la variable de fondo escénico, es decir, de qué manera el paisaje estudiado se ve influenciado por el paisaje circundante, positiva o negativamente.

A simple vista es perceptible una notable diferencia entre el ámbito litoral y el ámbito de montaña del área de estudio, así como entre los principales ejes de tránsito (Avda. del Castillo y FV-2) y otras calles o zonas con menor actividad.

Del análisis general de los resultados obtenidos se deriva que del total de las unidades definidas, llama la atención el elevado número de unidades de paisaje cuya valoración refleja una "Baja" calidad visual (29,24%), así como el escaso número de unidades con una "Muy Alta" calidad visual (8,76%); en contraposición a esto las unidades con una "Alta" calidad visual suponen el 22,80 % del total, sirviendo de atenuante a la baja calidad visual predominante. Tenemos también una valoración de "Moderada" calidad visual que representa el 21,06%, siendo este resultado bastante predominante; y en última instancia las unidades con una "Muy Baja" calidad visual representan el 18,14%, siendo muchas de estas unidades el reflejo de la reciente crisis económica, que ha supuesto el abandono de numerosas obras.

En conclusión, se puede afirmar que la calidad visual del paisaje se encuentra determinada, de un lado, por los valores positivos derivados de las zonas más transitadas (que presentan un mayor tratamiento) y por la singularidad paisajística que presentan las áreas naturales menos degradadas; y por otro lado, por los valores negativos consecuentes del abandono de obras, de la escasa integración paisajística de los solares, del mal estado de conservación y/o tipologías inadecuadas en las edificaciones y del escaso o nulo estado de conservación y mantenimiento de varios espacios libres.

Los resultados del análisis de la calidad visual del paisaje por unidades pueden apreciarse en el anexo cartográfico, concretamente el plano "*I.3.8. Calidad visual del paisaje*".

3.2.10 Patrimonio cultural

El Patrimonio Cultural existente en el ámbito de estudio del presente Plan, constituye su variable más significativa, puesto que en la zona se encuentran algunos de los elementos culturales de más relevancia a nivel insular.

Patrimonio militar: en el área de estudio se encuentran cuatro "nidos de ametralladoras" que constituyen reductos defensivos de la guerra civil española.

Patrimonio arqueológico: aparecen los siguientes enclaves:

- Estructura circular con pared ancha: aparece en superficie, posee cerámica decorada y malacológicos y está situado en la zona de La Guirra.
- Restos de cimientos muy deteriorados: los cuales tenían un uso militar, presentan abundante material arqueológico, cerámica decorada y malacológica y se encuentra en la Montaña Blanca de Abajo o "Montaña del Dinero".

Patrimonio etnográfico: se localizan dos hornos de cal, uno de ellos en la zona de los Llanos del Dinero (fuera del ámbito de estudio) y otro en la zona de la Playa del Castillo.

Bienes de interés cultural: en el área de estudio encontramos 3 BIC (Bienes de Interés Cultural):

- Torre de San Buenaventura: constituye un BIC, ya que el Decreto de 22 de abril de 1949, sobre la protección de castillos españoles, establece en su disposición adicional segunda que "*Se consideran asimismo de interés cultural y quedan sometidos al régimen previsto en la presente Ley los bienes a que se contraen los Decretos de 22 de abril de 1949, 571/1963 y 499/1973*".
- Conjunto de Hornos de Cal de La Guirra: fue declarado como BIC según el Decreto 78/1999, de 6 de mayo de 1999.
- Yacimiento Paleontológico de La Guirra: cuya declaración como BIC la establece el Decreto 34/2005, BOC nº 63, jueves 31 de marzo de 2005.

La distribución de los elementos del patrimonio cultural puede observarse en el plano del anexo cartográfico denominado "*I.3.9. Patrimonio cultural*".

3.2.11 Categorías de protección

La isla de Fuerteventura en su totalidad está declarada Reserva de la Biosfera, el área de estudio del presente Plan se encuentra en una **zona de transición**, según la zonificación efectuada por dicha reserva:

- Zona de transición: Área más externa de la Reserva, donde el grado de intervención humana es mayor. Aún tratándose de la zona más flexible, todas las actividades desarrolladas en ella se realizarán según criterios de sostenibilidad. Sus residentes, a través de las administraciones, asociaciones y sector privado, están invitados a colaborar en la gestión y desarrollo sostenible de la zona, para beneficio de sus habitantes.

3.2.11.1 Espacios naturales protegidos (EENN)

En el área de estudio del Plan no se localización Espacios Naturales Protegidos, no ocurre así en sus proximidades, donde encontramos una ZEPA (ES0000310 Llanos y cuchillos de Antigua).

3.2.11.2 Hábitats

En cuanto a categorías de protección en el área de estudio del presente Plan sólo aparecen Hábitats de Directiva 92/43/CEE.

En cuanto a los Hábitats de Interés Comunitario existentes en el ámbito de estudio del presente Plan, conforme a la Directiva 92/43/CEE y el Real Decreto 1997/1995, que la traspone, hay que destacar aquellos que se recogen a continuación:

- Acantilados marítimos y playas de guijarros:

  - 1210. Vegetación anual primocolonizadora de los cúmulos de los desechos orgánicos
  - 1250. Vegetación de los acantilados del litoral macaronésico (Islas Canarias)

- Dunas marítimas de las costas atlánticas, del mar del Norte y del Báltico:

  - 2130 (1633). Vegetación vivaz de las dunas fijas (dunas grises): comunidades sufruticosas mediterráneas y cántabro-atlánticas.

- Bosques. Bosques mediterráneos de hoja caduca:

  - 92D0 (82D0). Arbustedas, tarajales o tarayares y espinares de ríos, arroyos, ramblas y lagunas

Se puede observar la distribución de estos hábitats en el plano del anexo cartográfico denominado "*I.3.10. Categorías de protección*".

3.2.12 Análisis de riesgos

Atendiendo a la Directriz 50 de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, se establece la necesidad de dedicar un apartado específico a la prevención de riesgos.

En base a esta determinación, este Plan recoge este apartado de prevención de riesgos, que sin pretender ser una "Evaluación de Riesgos" en toda regla, pues se entiende que corresponde a otro tipo de documentos el realizar estas valoraciones y evaluaciones, pretende aportar un somero análisis aproximativo y predictivo de los distintos riesgos, en particular de aquellos de origen natural que pueden afectar al ámbito de estudio.

Para llevar a cabo dicha "Evaluación de Riesgos", prácticamente no se dispone de casi ningún estudio adecuado, a nivel autonómico, insular o municipal, para la toma de decisiones y el establecimiento de disposiciones en esta materia.

Para el análisis de los riesgos presentes se han tenido en cuenta aquellos de origen natural y antrópico, de este modo, dentro de los tipos de riesgos naturales se han escogido aquellos que presentan una incidencia sobre el área de estudio de este Plan, los cuáles son:

- **Riesgos naturales**

- Riesgos de inundaciones por marea y por oleaje: La Evaluación preliminar de riesgos de inundación y selección de áreas con riesgo significativo en zonas costeras de la demarcación hidrográfica de Fuerteventura establece un riesgo potencial significativo de inundación en las zonas de Caleta de Fuste y La Guirra. Se consideran ambas zonas de riesgo de inundación por marea y por oleaje con una "probabilidad de ocurrencia baja y una magnitud inmensa". Es necesario destacar que los mapas resultantes de dicho estudio carecen de significación espacial concreta, de modo que las conclusiones que establecen no se han incluido en la cartografía anexa.

-Riesgos de avenidas: El riesgo de avenidas en el ámbito de estudio deriva de las obras de la calle peatonal que atravesará todo el ámbito de estudio (Paseo de Orchilla), en la zona de Montaña Blanca de Abajo o “Montaña del Dinero”, más concretamente al final de las calles Tamonante, Doramas y Tibiabin.

El estudio *Evaluación Preliminar del Riesgo de Inundación (Demarcación Hidrográfica de Fuerteventura)* no constata en el área de estudio ningún área de riesgo potencial significativo de origen fluvial.

De los datos derivados de la red hídrica se aprecia que el orden hidrográfico máximo, que presentan los principales barrancos que atraviesan la zona de estudio, es de 4 (barranco Valle de Miraflor y barranco de La Cruzada). En el caso del barranco Valle de Miraflor, la desembocadura cuenta con una adecuada infraestructura de canalización, por lo tanto, se ha desestimado el riesgo de avenida para este barranco. En el caso del barranco de La Cruzada no sucede lo mismo, su canalización se ha llevado a cabo con la inclusión de taludes, y a su paso por el paseo marítimo en la desembocadura, las oberturas para el desagüe podrían ser inferiores a las necesarias en caso de episodios adversos.

Se considera este tipo de riesgo con una "probabilidad de ocurrencia media y magnitud inmensa".

- Riesgos eólicos: debido a que se trata de un fenómeno continuo en el territorio, y además su frecuencia temporal es elevada, se ha establecido que toda el área de estudio es susceptible de verse afectada por dicho fenómeno, "con una probabilidad de ocurrencia alta y con una magnitud moderada". En base a ello, las actuaciones que se lleven a cabo deberán establecer medidas con el fin de mitigar los riesgos sobre la población.

- Riesgos de desprendimientos y/o deslizamientos: al igual que en el apartado de riesgos de avenidas, la "zanja" provocada por las obras de la calle peatonal que atravesará todo el ámbito de estudio, al final de las calles Tamonante, Doramas y Tibiabin, genera un riesgo de desprendimientos y/o deslizamientos.

Por otro lado, de los resultados del análisis se deduce que también poseen este riesgo la calle Tamonante y la zona de la cima de la Montaña Blanca de Abajo, concretamente en dos zonas de la calle Telde: una sería la trasera de la obra en estado de abandono y parte de dicha obra, y otra, la zona del cráter del cono volcánico y el tramo de calle bajo el mismo. Se considera el riesgo de desprendimientos y/o deslizamientos para tales zonas, con una "probabilidad de ocurrencia media y una magnitud inmensa".

- **Riesgos antrópicos**

- Riesgos derivados de la cartelería: Se han tenido en cuenta aquellos carteles o paneles publicitarios susceptibles de suponer un riesgo. Los daños que podrían ocasionar sobre la población se ven agravados en períodos de temporal de viento. En el área de estudio las zonas donde encontramos este tipo de cartelería son la calle Alcalde Juan Ramón Soto Morales, la calle Alcalde Juan Évora Suárez, la calle Barrilla y la calle Salvador Dalí, además de otras localizadas puntualmente a lo largo del área de estudio.

Se estima el riesgo producido por dichos elementos con una "probabilidad de ocurrencia alta y una magnitud inmensa".

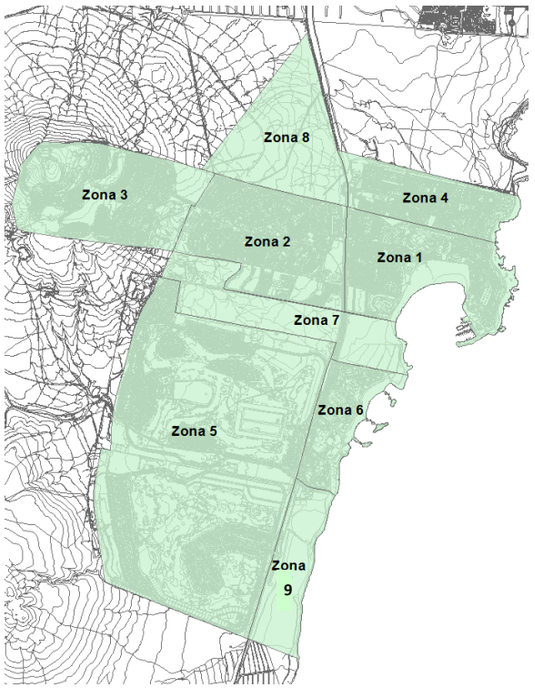
- Riesgos derivados de la torreta: la torreta existente en el área de estudio se encuentra en uno de los espacios intersticiales del ámbito, aunque próxima a una urbanización, por lo que su hipotética caída es considerada como un riesgo. Se ha estimado con “probabilidad de ocurrencia alta y magnitud inmensa”.

- Riesgos de la línea de media tensión: asociado a la torreta anterior, en el área de estudio aparece una línea de media tensión, que además de su probabilidad de caída y su consecuente riesgo para la población, estas infraestructuras causan una considerable mortalidad por colisión a muchas especies de aves. Se ha determinado que este riesgo presenta un “probabilidad de ocurrencia alta y magnitud inmensa”.

Las zonas de afección de los diferentes tipos de riesgo pueden apreciarse en el plano del anexo cartográfico denominado “*I.3.11. Riesgos naturales*”.

3.2.13 Impactos ambientales preexistentes

Se ha desarrollado un inventario de impactos para el ámbito de estudio del presente Plan, los cuales se han agrupado por zonas con el fin de explicar la localización de los mismos e inferir algunas de sus posibles consecuencias. Dicha zonificación se ha basado en la efectuada previamente para el presente Plan, completando la misma con la asignación de áreas que carecen de asignación (al no pertenecer a ningún Plan Parcial) a su zona más próxima.



Zonas del ámbito de estudio

- Zona 1: Esta zona comprende desde el Hotel Geranios Suite, al sur, hasta la Avda. Virgen del Castillo, al Norte, siendo el límite oeste la autovía FV-2 y el límite este el mar.

En la zona de los solares situados entre la autovía FV-2 y el Hotel Geranios Suite, aparecen parcelas con escasa integración paisajística, taludes y movimientos de tierra y/o escombreras, que están provocadas por la paralización y abandono de la actividad urbanizadora; estos impactos agravan su incidencia negativa al estar posicionados en un área de amplia visibilidad. En la Avda. del Castillo y proximidades, las deficiencias en el alumbrado, la tipología inadecuada de luminarias, el mal estado del firme en algunos tramos y sobre todo las deficiencias en las zonas peatonales y el mal estado de conservación de zonas ajardinadas y la degradación del mobiliario urbano, conforman los impactos más repetidos

- Zona 2: Los límites de esta zona son al este la autovía FV-2, al oeste la Avda. Virgen de la Peña (en su cota más alta), y al norte y al sur limita con espacios no edificados conformados por matorral de sustitución degradado.

En la zona de los apartamentos Castillo Beach Park (al sur del Paseo de La Orchilla), aparecen impactos referidos al vallado inadecuado y a las obras en estado de abandono, donde aparecen también asociadas a las mismas residuos sólidos urbanos, taludes, movimientos de tierra y/o escombreras que agravan la imagen de degradación de la zona.

La segunda abarcaría los Apartamentos Castillo Beach Lake y sus proximidades (al norte del Paseo de La Orchilla), donde aparece un mal estado de conservación del firme y una tipología inadecuada de luminarias. Se observa que el impacto más frecuente es el inexistente mantenimiento de las zonas ajardinadas, principalmente en las calles Relinchera, Tunera, Virgen de la Peña, Barrilla, Cosco y Mimo.

- Zona 3: esta zona abarca la Montaña Blanca de Abajo o “Montaña del Dinero”, desde la Avda. Virgen de la Peña, en su cota más elevada, hasta el límite oeste del ámbito, la cima de dicho cono volcánico.

A simple vista se puede considerar esta zona como la más degradada de todo el ámbito, y en la que destacan los impactos producidos o derivados de las obras abandonadas debido a la notable incidencia negativa que tienen sobre el paisaje global.

En el área periurbana sin edificar, la que se encuentra al norte de la calle Pablo Picasso, las líneas eléctricas de alta tensión suponen un impacto considerable a tener en cuenta, así como las antenas situadas en la cima del cono volcánico.

El mayor número de impactos se localizan en el espacio no ocupado y en los espacios libres, destacan las escombreras y/o movimientos de tierra, taludes, residuos sólidos urbanos, zonas ajardinadas en abandono, etc.

En la calle Telde se observan aquellos impactos derivados de los elementos de los espacios libres públicos, también resalta el inexistente o insuficiente mantenimiento de zonas ajardinadas, la escasa integración paisajística de las parcelas y la contaminación por vertidos, sobre todo, residuos sólidos urbanos. En el peatonal Orchilla, en el tramo que va desde la autovía FV-2 hacia la montaña, el deterioro del mobiliario urbano y el mal estado de conservación de las zonas ajardinadas son la nota predominante.

- Zona 4: limita con la Avda. del Castillo en su parte sur, al oeste con la autovía FV-2, mientras que al norte limita con el barranco de La Cruzada (límite de la zona urbanizada), y con el mar al este.

En la zona de la calle José Franchy Roca, se ubica una tipología inadecuada de luminarias y un exceso volumétrico en algunos hoteles; en la calle Alcalde Marcial Sánchez Velázquez es visible el mal estado de conservación general de las edificaciones, la tipología inadecuada de varias de ellas, así como un inadecuado vallado. Asimismo, se encuentran impactos en los espacios no ocupados debido a la

aparición de taludes, escombreras y escasa integración visual del borde. En cuanto a la contaminación ambiental son perceptibles malos olores provenientes de los contenedores de la calle Franchy Roca y de la calle Alcalde Marcial Sánchez Velázquez, siendo visible residuos sólidos urbanos en algunos puntos del borde urbano de este sector.

En la Avda. Juan Ramón Soto Morales destaca la inadecuada cartelería de los establecimientos, así como el mal estado de conservación de algunos inmuebles comerciales, como es el caso del Centro Comercial Castillo Plaza. En las zonas próximas a contenedores también son perceptibles malos olores.

Muchos de los impactos existentes en las edificaciones de este sector derivan de la mixticidad de usos y la atomización de muchos establecimientos turísticos.

- Zona 5: Comprende toda el área de los campos de Golf y proximidades, limita al este con la autovía FV-2, al norte con el área no urbanizada existente entre Caleta de Fuste y La Guirra, al este y al sur con los límites del área de estudio.

En las proximidades del campo de golf se aprecian movimientos de tierra, escombreras y restos de áridos, lo que denota una escasa integración visual del borde urbano con respecto al medio no ocupado. En definitiva, la mayoría de los impactos deriva de obras y/o labores de desescombro de urbanizaciones que se encuentran paralizadas o abandonadas.

En las calles La Luna, Los Guirres, Ángel Jove, Islas Canarias y Las Cascadas Golf se repite el mismo impacto en la red de luminarias debido a la inadecuada tipología de las mismas.

En la zona del barranco Valle de Miraflor y sus proximidades, al igual que en el sector anterior, los movimientos de tierra y/o escombreras derivadas del abandono de obras generan una afección en las zonas turísticas y residenciales colindantes, no sólo desde el punto de vista paisajístico, sino también por el arrastre de partículas a través del viento. Algunas edificaciones aisladas presentan un buen estado de conservación, así como una adecuada integración paisajística. Las edificaciones presentan por norma general un buen estado de conservación, y lo mismo sucede con las zonas ajardinadas.

El impacto más destacado de este sector son las deficiencias en las zonas peatonales, aspecto éste que puede ser debido a que dicho ámbito es reciente y tales actuaciones no se han ejecutado aún, hecho que ha de ser tenido en cuenta.

- Zona 6: Abarca el ámbito litoral de La Guirra, limita al oeste con la autovía FV-2, al este con el mar, y al norte y al sur con áreas no urbanizadas.

En el paseo y sus accesos aparecen deficiencias en zonas peatonales, así como una tipología y una concentración inadecuada de luminarias. Al igual que sucede con los hoteles de la calle Franchy Roca, los hoteles y el centro comercial de la zona poseen exceso volumétrico.

En esta zona los impactos más destacados son los que aparecen en el Bien de Interés Cultural de los Hornos de Cal de La Guirra, en el cual destaca la presencia de pintadas urbanas y residuos sólidos urbanos, de manera que se ha de tener una consideración primordial, en cuanto a su acondicionamiento, al afectar a elementos de elevado interés patrimonial.

En cuanto a la contaminación ambiental, los vertidos al mar deben subsanarse debido a la importancia de poseer una adecuada calidad de las aguas en el ámbito, desde un punto de vista socioeconómico y ambiental.

- Zona 7: Se trata de la zona con más valores naturales y culturales de todo el ámbito de estudio, por lo tanto, los impactos en esta zona adquieren una mayor relevancia.

En cuanto a los impactos ambientales, aparece contaminación por vertidos al mar y contaminación olfativa, debido a la percepción de malos olores en la zona de la depuradora, lo que supone una considerable problemática teniendo en cuenta la cercanía de instalaciones turísticas y comerciales. Esta zona, además posee vertidos tierra-mar, al igual que sucede en el paseo en la zona del Castillo.

- Zona 8: Esta zona abarca el triángulo situado al norte del área de estudio, desde la calle Pablo Picasso hasta, prácticamente, la zona urbanizada existente en la parte alta de Nuevo Horizonte.

La zona de la Cruzada es la que menos impactos posee, en ella puede apreciarse un matorral de sustitución de reducida densidad, donde las principales afecciones son generadas por las canalizaciones llevadas a cabo a través de la formación de taludes que no poseen ningún tipo de integración paisajística. En la zona más próxima al área urbanizada sí aparecen más impactos asociados a movimientos de tierra y a varias edificaciones en estado de abandono.

Al mismo tiempo es perceptible en todo el ámbito la **contaminación acústica** derivada de la **proximidad al aeropuerto**, mientras que como impacto más destacado por su incidencia paisajística para el resto del ámbito destacan las numerosas obras, o sus actividades de desescombro previas, en estado de abandono.

Para la representación cartográfica de los impactos se han optado por aumentar la escala de destalle del plano para una correcta apreciación de su ubicación espacial, en base a ello pueden apreciarse los impactos ambientales en los planos del anexo cartográfico denominados: *"I.3.12. Impactos ambientales-*

A", "I.3.12. Impactos ambientales- B", "I.3.12. Impactos ambientales- C", "I.3.12. Impactos ambientales- D" y "I.3.12. Impactos ambientales- E".

3.2.14 Calidad atmosférica

Uno de los efectos más comunes de la contaminación del aire es la reducción de la visibilidad, como resultado de la absorción y dispersión de los materiales líquidos y sólidos arrastrados por el aire. De otro modo la contaminación lumínica influye negativamente en los parámetros óptimos de calidad atmosférica que establece la Reserva Starlight, estando actualmente la isla de Fuerteventura en proceso de obtención del certificado de *Destino Starlight,* para una adecuada apreciación de la *noche estrellada* que recoge tal certificación.

Los impactos analizados y que tienen relación con la calidad atmosférica son: tipología inadecuada de luminarias, taludes, movimientos de tierra y/o escombreras, restos de áridos, percepción constante de malos olores, vertidos líquidos y vertidos tierra-mar.

Por otra parte, el Índice de Calidad del Aire (**ICA**) se calcula a partir de los datos de los distintos contaminantes recogidos en las estaciones de medida de la Red de Control y Vigilancia de la Calidad del Aire de Canarias. Para calcular el **ICA** se tiene en cuenta el último dato horario de cada contaminante en cada estación.

- Buena: Concentración del contaminante por debajo del 50% del valor límite establecido
- Regular: Concentración del contaminante entre el 50-100% del valor límite
- Mala: Concentración del contaminante por encima del valor límite

Atendiendo a la información proporcionada por la Red de Control y Vigilancia de la Calidad del Aire en Canarias (Gobierno de Canarias), aún no hay publicados informes según contaminantes en la estación más próxima al ámbito de estudio (Torre Meteorológica Las Salinas), de manera que la siguiente estación más cercana que aporta datos es la estación denominada Casa Palacio-Puerto del Rosario, ubicada en el municipio de Puerto del Rosario, la cual ofrece los siguientes resultados en el Índice de calidad del aire:

Índice de Calidad del Aire (ICA)			
Dióxido de azufre (SO2)	Dióxido de nitrógeno (NO2)	Partículas (PM10)	Ozono (O3)
Buena	Buena	Buena	Buena

Índice de Calidad del Aire en la estación Casa Palacio-Puerto del Rosario.

Red de Control y Vigilancia de la Calidad del Aire en Canarias (Gobierno de Canarias), 2013

3.2.15 Bienestar social

Se entiende por bienestar social, de forma generalizada, como el conjunto de factores que una persona necesita para gozar de una buena calidad de vida, pero puede ser definido de múltiples maneras de acuerdo al enfoque que se adopte, lo cual condiciona a su vez, el tipo de indicadores que pueden ser utilizados en la medición. Dado que en este apartado, el bienestar social se realiza a través de la caracterización de variables ambientales, la evaluación del bienestar social se ha extraído de encuestas a turistas (*ISTAC, 2013*), debido a que el presente Plan carece de encuestas a residentes.

En esta encuesta los turistas valoraron la calidad de determinados aspectos medioambientales del ámbito turístico, se estableció una puntuación de 1 a 10 para cada una de las variables y los resultados obtenidos han sido los siguientes:

Valoración de aspectos socio-ambientales según turistas (ISTAC, 2013)	
Factores ambientales y culturales	Valoración total (1 a 10)
Clima	8,24
Zonas de baño	8,01
Paisajes	7,85
Calidad del medio ambiente	8,00
Tranquilidad	8,18
Limpieza	8,05
Actividades culturales	6,69

A nivel general, los resultados son bastante positivos. Destaca la elevada calidad del medio ambiente en la percepción de los visitantes, aspecto cuya mayor potenciación supondría una importante mejora en el bienestar social. En contraposición, como factores peor valorados aparecen los paisajes y las actividades culturales, fenómeno destacable que corrobora el análisis de impactos efectuado, donde las afecciones paisajísticas requieren medidas, y la necesidad de incidir positivamente en el patrimonio cultural como atractivo turístico-cultural se hace imprescindible.

3.3 Usos pormenorizados del suelo

En Caleta de Fuste, atendiendo a los **usos globales** por porcentajes de ocupación del suelo, los más representativos son el *comunitario* con un 32,43%, el *residencial* con un 21,19%, el *turístico* con un 13,21% y *otros* con un 29,04%.

USO GLOBAL	Área (m²)	Porcentaje (%)
Ambiental	7.441,82	0,17
Industrial	4.251,74	0,10
Primario	16.388,13	0,38
Terciario	74.092,52	1,70
Infraestructuras	77.566,86	1,78
Turístico	574.239,96	13,21
Residencial	921.544,30	21,19
Otros	1.262.800,47	29,04
Uso comunitarios	1.410.180,83	32,43
Total	**4.348.506,59**	**100,00**

Es destacable que el uso *residencial* supere al uso *turístico* en un núcleo de “reciente” creación, creado para el turismo.

El uso *ambiental* se debe a la existencia del Castillo de San Buenaventura y los Hornos de la Cal, catalogados como BICs y el uso *primario* corresponde al Barranco Valle de Miraflor que discurre entre los dos campos de golf, y al barranco situado junto a la zona 4.

Tras el desglose de los usos globales, se procede a la clasificación de los **usos pormenorizados**, que se agrupan por conjuntos de usos y actividades del mismo tipo. Dentro de los usos pormenorizados, podemos destacar que el Plan General de Antigua no establece diferenciación entre *uso residencial* y

uso turístico, señalando únicamente el uso residencial y permitiendo el uso turístico para algunas zonas tipológicas.

Cabe resaltar la existencia de un 7% de viviendas que proceden de establecimientos turísticos extrahoteleros, las cuales se han transformado en residencia.

El *uso terciario* está dominado por centros comerciales, alcanzando el 66% de la superficie, pero de forma secundaria han surgido, en tono a ellos, en las plantas bajas y sótanos de los establecimientos turísticos, locales vinculados a la calle.

Hay que destacar la existencia de un mercadillo municipal al aire libre y abierto, que se organiza de semanalmente en la explanada situada entre la carretera FV-2 y la calle Virgen de la Peña.

De la superficie destinada al *uso turístico (13,21%),* el 57,91% corresponde a la oferta extrahotelera y el restante a la oferta hotelera.

Destaca, en primer lugar, con un 65,5%, dentro del uso comunitario, el uso deportivo, de los cuales casi un 63% está destinado a los campos de golf, coincidiendo con casi la totalidad de la oferta de ocio. En segundo lugar, con un 34%, las zonas de esparcimiento y espacios libres, de los cuales, aproximadamente la mitad, no se encuentran acondicionados para el uso.

También se encuentra una gran cantidad de suelo sin uso y construcciones auxiliares (casi un 30%), debido, principalmente, al suelo urbanizable SUP-Sector 2 Caleta de Fuste.

3.4 Infraestructuras y servicios

Se consideran infraestructuras básicas a todas aquellas infraestructuras que dan servicio al ámbito de estudio, garantizando y cubriendo la demanda necesaria para el correcto funcionamiento del núcleo turístico.

3.4.1 Red viaria

La red viaria principal que da acceso al ámbito de estudio está compuesta por:

- La carretera FV-2

Esta vía de comunicación terrestre comunica Puerto del Rosario con Morrojable siendo la vía principal de circulación de Fuerteventura. En ella se desarrollan las máximas intensidades de tráfico. Esta

carretera permite el acceso a Caleta de Fuste tanto desde la zona Norte como desde la zona Sur de la isla.

Dentro del ámbito de estudio la trama urbana se jerarquiza en:

- Vías de primer orden

Este tipo de vías se caracterizan por ser las principales arterias de circulación dentro de los núcleos. Principalmente son de doble sentido salvo casos especiales, en las que se circula en una calle para un sentido y otra calle paralela para el sentido contrario. En general, en ella se ubican las paradas de transporte público.

- Vías de segundo orden

Se trata de vías cuya función principal es la de dar acceso a las viviendas y comercios de la zona. Permiten el aparcamiento de vehículos en combinación con las zonas de carga y descarga. Están provistas de aceras y pueden incluir en su trazado vías exclusivas, o en convivencia por el peatón o vehículo, ciclistas. En general, no suelen situarse paradas de guagua y taxi.

Este tipo de vías son las que más abundan dentro de la trama urbana del ámbito de estudio.

- Vías de tercer orden

Son calles sin tráfico rodado o con tráfico restringido, en las que no se permite la circulación de vehículos, salvo acceso a garajes u operaciones de carga y descarga controladas. Los peatones o ciclistas tienen prioridad sobre el vehículo motorizado. Pueden ser vías sin pavimentar, pistas de tierra.

- Vías peatonales

Son vías urbanas destinadas únicamente al tránsito de peatones, incluyendo en esta categoría los paseos marítimos. La mayoría de este tipo de vías conectan las calles de tráfico rodado con las avenidas marítimas y las playas, no obstante también las hay que conectan el interior de parcelas.

Accesos al ámbito

El ámbito de estudio cuenta con tres accesos. Dos de ellos se encuentran en la carretera FV-2, siendo estos los principales accesos. Mientras que el tercer acceso se encuentra en el tramo final de la Avenida José Franchy Roca en el extremo noreste de la zona de estudio.

a. Acceso norte en la carretera FV-2

Este acceso comunica a Caleta de Fuste con la capital y el aeropuerto, está formado por una intersección giratoria tipo glorieta, en ella confluyen la carretera FV-2 y la Avenida Alcalde Juan Ramón Soto Morales. A través de este acceso solo se puede acceder a la zona este del núcleo.

b. Acceso sur en la carretera FV-2

Este acceso comunica a Caleta de Fuste con los núcleos poblacionales y turísticos del sur de la isla, está formado por una intersección giratoria tipo glorieta, en ella confluyen la carretera FV-2 y la Avenida Salinas de Antigua.

c. Acceso noreste en la Avenida José Franchy Roca

Este acceso conecta Caleta de Fuste con el núcleo de Nuevo Horizonte, a través de una vía secundaria que trascurre paralela a la costa.

3.4.2 Red de abastecimiento de agua

Dentro de la red de abastecimiento, en función del origen y destino de las aguas, se diferencian dos redes independientes, por un lado, la red de abastecimiento propiamente dicha y, por el otro, la red de reutilización.

Caleta de Fuste se abastece, prácticamente en su totalidad, con la captación del agua de mar, que se obtiene a través de dos pozos situados en la costa, por medio de una estación de bombeo. Esta agua de mar es impulsada hasta la planta desaladora, ubicada en Montaña Blanca, siendo esta última zona, la de mayor cota de todo el ámbito de estudio.

En esta estación desaladora se le aplica al agua de mar el proceso de ósmosis inversa, extrayéndole la sal al agua y convirtiéndola en apta para el consumo humano. El agua, una vez potabilizada y debidamente acondicionada, es transportada por una tubería hasta dos depósitos reguladores, con una capacidad de 1.800 m³ y 1.000 m³ respectivamente. Estos depósitos se encuentran ubicados en el centro de producción.

Desde estos depósitos nace una tubería principal que transporta el agua hasta el depósito de Costa Caleta, con una capacidad de 2.000 m³ y hasta el depósito de Costa Antigua, con una capacidad de 3.000 m³. Desde estos dos depósitos parten dos nuevas redes, cuya misión principal es la de distribuir el agua de abasto a la población.

El suministro de agua potable del término municipal de Antigua lo realiza la Empresa Mixta de Aguas de Antigua S.L. Además las empresas privadas Anjoca Canarias S.A. y Ramiterra S.L. gestionan el servicio de abastecimiento en las urbanizaciones ligadas a los campos de golf. Por otro lado, se añade que el Grupo Barceló posee dos desaladoras que utilizan para autoabastecerse.

Respecto a la red de reutilización, una vez depurada el agua residual urbana, es transportada hasta dos depósitos, donde es almacenada hasta su reutilización. El resultado de esta agua regenerada obtiene una calidad que permite su uso en diferentes sectores, como son el agrícola y la jardinería de ocio, así como industriales, para la limpieza de calles e incluso en fuentes decorativas.

Según la información facilitada por el Ayuntamiento, destacar la problemática actual de esta red, ya que presenta unas malas condiciones.

3.4.3 Red de saneamiento

El núcleo turístico de Caleta de Fuste dispone de una red de saneamiento gestionada por la Empresa Mixta de Aguas de Antigua S.L., que da servicio a la mayor parte del ámbito de ordenación. Además las empresas privadas Anjoca Canarias S.A. y Ramiterra S.L. dan servicio a las dos urbanizaciones de los campos de golf.

La red, de la Empresa Mixta de Aguas de Antigua S.L., cuenta con una Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR), situada en Montaña Blanca, a la cual llegan las aguas residuales urbanas a tratar que hayan sido previamente recogidas por la red de saneamiento existente en el ámbito de estudio, e impulsadas a la EDAR a través de las diferentes estaciones de bombeos (EBARs) que se encuentran estratégicamente ubicadas.

En total existen cuatro estaciones de bombeo de aguas residuales intercaladas en la red de saneamiento, que permiten el correcto funcionamiento de la red.

Además de la EDAR de Montaña Blanca existen otras estaciones en el municipio y en el ámbito de estudio, como los de algunos complejos turísticos y campos de golf.

3.4.4 Red eléctrica y telecomunicaciones

La empresa de suministro eléctrico en el municipio de Antigua es Endesa-Unelco, y sus redes de distribución alcanzan prácticamente la totalidad de los núcleos de población mediante la red de distribución de 20.000V hasta transformadores y de aquí mediante una red de baja tensión, a 400 V, a los consumidores finales.

La energía eléctrica generada por la Central Térmica de Las Salinas y los parques eólicos es transportada por líneas de alta tensión de 66 Kv hasta las subestaciones de Gran Tarajal y Las Salinas, transformando en estas subestaciones la energía eléctrica de alta tensión a media tensión.

Desde estas subestaciones nacen nuevas líneas de media tensión de 20 KV transportando la energía eléctrica hasta las subestaciones de distribución existentes en el municipio, donde se produce la transformación de la energía de media tensión a baja tensión.

Destacar que a Caleta de Fuste llegan dos líneas de media tensión de 20 KV, una con origen Puerto del Rosario y la otra con origen en Antigua.

Desde estos puntos parten las nuevas líneas de distribución de baja tensión para el uso doméstico de 220 o 240 voltios, o bien para el uso de la industria ligera de 380 a 415 voltios.

La red de suministro eléctrico dentro del ámbito de estudio es en su mayoría subterránea.

En cuanto a la distribución de la red de telecomunicaciones, en el interior del ámbito de estudio transcurre a lo largo de las calles de forma subterránea bajo las aceras. Los abonados se conectan a la red mediante las arquetas de telecomunicaciones.

Hoy en día la compañía de telefonía con mejor infraestructura de telecomunicaciones es Telefónica Nacional de España. No se ha podido recabar información de la existencia de otras compañías de telecomunicaciones operando en el núcleo.

La red de cable permite que la mayoría de los hoteles y grandes urbanizaciones turísticas dispongan de red digital de telefonía, RDSI y de conexiones ADSL para los accesos a Internet.

Existen varios operadores de telefonía móvil cubriendo la zona, y que garantizan el servicio a través de antenas y módulos repetidores de señal.

- Red de alumbrado

El alumbrado público en la zona de estudio resuelve cuestiones básicas, como es la iluminación en los viales y aceras, pero, por el contrario, aporta contaminación lumínica. Debido a la iluminación

inadecuada se produce un impacto importante sobre la calidad nocturna para las observaciones astronómicas. Canarias, según el IAC (Instituto Astrofísico de Canarias), posee una alta transparencia de sus cielos, propiciado entre otras cosas, por su climatología y sus características geográficas.

En el ámbito de estudio se pueden diferenciar 23 tipos diferentes de farolas y luminarias.

Respecto a los niveles de iluminación atendiendo a las consideraciones del Real Decreto 1980/2008, se entiende por nivel de iluminación el conjunto de requisitos luminotécnicos o fotométricos (luminancia, iluminancia, uniformidad, deslumbramiento, relación del entorno, etc.) cubiertos por la Instrucción.

En el alumbrado vial el nivel de iluminación requerido por una vía depende de múltiples factores como son el tipo de vía, la complejidad de su trazado, la intensidad y sistema de control del tráfico y separación entre carriles destinados a distintos tipos de usuarios.

Después de haber realizado un inventario de todas las calles del ámbito de estudio se ha comprobado que el 43% de las vías del ámbito de estudio presenta un nivel de iluminación bueno, por el contrario un 46% de las vías presentan un nivel insuficiente. Destacar que existen vías sin iluminación, aunque muchas de ellas cuentan con farolas de alumbrado público, estando por la noche no operativas.

3.4.5 Infraestructura de gestión de residuos

Actualmente, la recogida de los residuos urbanos en la zona de estudio, se efectúa a través de tres vías:

- Recogida domiciliaria: mediante bolsas "todo uno", es decir, sin ningún tipo de separación selectiva de los residuos, y a través de contenedores dispuestos en la vía pública y distintas papeleras ubicadas por todo el ámbito de estudio.

- Recogida selectiva: en la que se recogen los residuos separados selectivamente a través de contenedores de vidrio (color verde), papel-cartón (color azul) y envases ligeros (color amarillo) dispuestos en vía pública y establecimientos.

- Recogida de residuos específicos en limpieza viaria y de playas, muebles y enseres abandonados en la vía pública y recogida comercial de papel y cartón.

La empresa concesionaria de este servicio, y que se encarga de la recogida de residuos en el Término Municipal de Antigua es la empresa Hermanos Santana Cazorla S.L.

Los residuos son transportados hasta el Complejo Ambiental de Zurita, invirtiendo cada camión por ruta, una media de 6 a 7 horas diarias, teniendo en cuenta el trayecto de ida y vuelta. La frecuencia de paso de los camiones encargados de recoger la basura es diaria.

En referencia a los pequeños comercios, resaltar la existencia de una zona habilitada en la trasera del Centro Cultural de Caleta de Fuste, en el que se podrá depositar el papel y cartón generado por la actividad que desarrollan los comercios, en horario de 12:00 a 13:00 horas los lunes, miércoles y viernes.

Al mismo tiempo, destacar la existencia de un servicio gratuito de recogida domiciliaria de residuos voluminosos y enseres.

Se ha realizado un inventario de los contenedores existentes en el ámbito de estudio, en el cual se ha comprobado que una amplia mayoría de los contenedores son de residuos sólidos urbanos orgánicos, seguidos por los contenedores de recogida selectiva de vidrio, encontrándose en menor número, los contenedores para el reciclaje de envases ligeros y del papel-cartón.

En el ámbito de estudio se puede observar que los distintos contenedores, tanto para recogida domiciliaria como de recogida selectiva, se suelen agrupar juntos, y normalmente están dispuestos en la calzada, aunque también se puede encontrar en pequeños espacios habilitados para su colocación.

En general, existen contenedores de todas las fracciones, RSU, envases ligeros, papel-cartón y vidrio.

Destacar la existencia de pequeñas edificaciones en los complejos turísticos en los que se encuentran los contenedores utilizados por éstos.

Un aspecto a tener en cuenta y sobre el que sería necesario actuar, es que la distribución y el número de contenedores de los diferentes tipos, dentro del ámbito, es deficiente, por lo que es necesario actuar en aquellas calles o grupo de calles que carecen de ellos y en las que no existe recogida de residuos.

Por último indicar, que en general, el ámbito de estudio puede considerarse como una zona turística limpia, con un grado aceptable en cuanto a la limpieza de calles, zonas verdes y zonas de ocio y esparcimiento. Esto no significa que se hayan alcanzado los estándares deseados.

3.4.6 Espacios libres públicos

En el punto 6.1.2, apartado 4 de la Memoria de Información se realiza un análisis de los espacios libres de Caleta de fuste, diferenciando zonas ajardinadas, plazas, parques infantiles, paseos, miradores y los espacios de índole más natural, como pueden ser las playas y la zona de costa.

Hay que destacar la presencia de un eje peatonal vertebrador, denominado “Peatonal Orchilla”, el cual se desarrolla desde la montaña hasta la costa, intersecando con el paseo marítimo y adaptándose a la pendiente del terreno. Este peatonal facilita la continuidad y los accesos a las diferentes zonas del núcleo. La fisionomía de esta calle es de gran importancia en el ámbito de estudio.

El PGO de Antigua plantea algunos espacios libres más, pero forman parte de complejos turísticos; su carácter privativo le resta el papel de espacio libre público, o su envergadura no es la mínima establecida para albergar este uso.

En cuanto a las zonas ajardinadas, se localizan mayoritariamente vinculadas a las vías, principalmente a la FV-2 y al paseo peatonal Orchilla.

Cabe mencionar que, de forma genérica, en la sección de las vías, la acera va vinculada a una franja ajardinada o finalizada con picón. Estas zonas frecuentemente se encuentran no tratadas y sin mantenimiento.

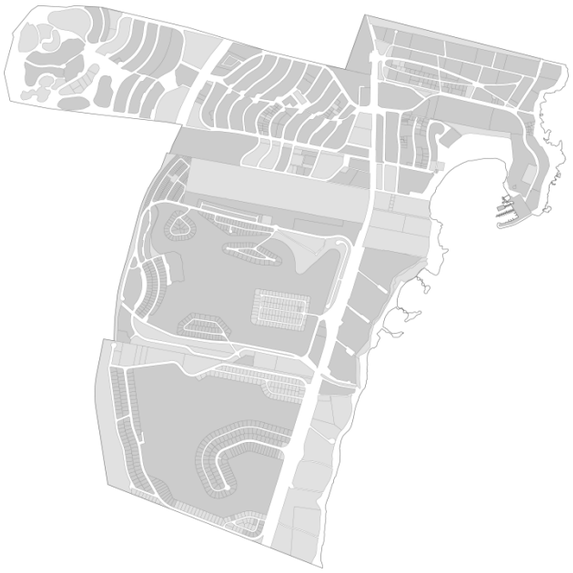
Paseo marítimo

El núcleo de Caleta de Fuste cuenta con un paseo marítimo que, de forma intermitente, se extiende desde Nuevo Horizonte hasta la finalización del SUP Sector 3 - P.P. Fuerteventura Golf. Se trata de un paseo cuya fisonomía cambia según los tramos que a continuación especifican:

- El tramo 1, Nuevo Horizonte-Puerto Deportivo: el paseo es continuo hasta la zona de Nuevo horizonte. Tiene una longitud de aproximadamente 2.459 m.
- El tramo 2, Playa del Castillo-Hotel Los Geranios: es el más céntrico y presenta una discontinuidad puntual debido a la presencia de un restaurante junto al Hotel Geranios. La longitud de sus tramos es 751 m y 174 m.
- Entre el tramo 1 y 2 existe discontinuidad del paseo marítimo producida por la presencia del Puerto Deportivo y una extensión que precede al Castillo de San Buenaventura. Se extiende aproximadamente 278 m.
- El tramo 3, Hotel Los Geranios-Hotel Sheraton Fuerteventura: se está ejecutado conforme al proyecto “Paseo marítimo del Castillo. Tramo Anexo a Caleta de Fuste-Fuerteventura Golf”. El tramo a completar tiene una longitud de 429 m.
- El tramo 4, Hotel Sheraton Fuerteventura-Hotel Elba Sara: surge como correspondencia a la construcción de los grandes hoteles del SUP Sector 3. (Hotel Sheraton Fuerteventura, Elba Carlota y Elba Sara), junto al C.C. Atlántico Fuerteventura. Su longitud es de 887 m.

3.5 Morfología urbana

La morfología urbana del núcleo de Caleta de Fuste se caracteriza por presentar una trama urbana abierta, con edificaciones de baja densidad no alineadas al viario. Las manzanas son generalmente de gran tamaño con formas orgánicas, aunque heterogéneas y, a grandes rasgos, se adaptan al territorio.



Manzanas edificadas y vacías

Edificación

Parcelación y manzanas

El núcleo turístico tiene zonas claramente diferenciadas debido a que se concibieron en distintas décadas.

Las manzanas de la zona baja de Caleta de Fuste-El Castillo, se ordenan en torno a la costa y a la playa del Castillo como principales trazas, con formas orgánicas. Sin embargo, en el interior de dicha zona baja, situada al norte de la Avenida del Castillo, las manzanas tienen forma ortogonal, con la salvedad del trazado curvo de las vías Alcalde Francisco Berriel Jordán y Alcalde Juan Ramón Soto Morales.

En la Montaña Blanca de Abajo, la retícula urbana se dispone perpendicular al eje peatonal de la calle Orchilla, adaptándose a la pendiente del terreno, con manzanas estrechas, alargadas e irregulares, a modo de bancales. Destacar, justo en la falda de la montaña, la existencia de un espacio vacante, que divide en dos la zona.

Hay que reseñar la existencia de otras zonas no consolidadas, cuyas obras de urbanización se encuentran sin finalizar y paralizadas. Esto ocurre en la zona paralela a la costa del S.U.P. Sector 9 Las Salinas y en las parcelas de los laterales del mismo. Asimismo, existen dos bolsas de parcelas no consolidadas en el S.U.P Sector 3 Fuerteventura Golf.

El S.U.P. Sector 2 Caleta de Fuste, se encuentra completamente sin desarrollar. Este vacío urbano supone una gran fractura, entre la zona de Caleta de Fuste-El Castillo y la de los campos de Golf, lo cual supone la discontinuidad del núcleo.

La zona de los campos de golf cuenta con dos áreas bien diferenciadas: la inferior, situada a lo largo de la costa y la superior, situada al oeste de la carretera FV-2. La primera presenta una trama de parcelas de gran tamaño, separadas por vías rodadas sin salida, las cuales permiten el acceso peatonal a la costa. En estas parcelas de formas heterogéneas, se sitúan varios de los grandes hoteles del núcleo y el centro comercial Atlántico, uno de los mayores de la isla. En el caso del campo de Golf de Las Salinas, todas las parcelas costeras se encuentran sin consolidar. La zona superior de estos planes parciales se ordena siguiendo el siguiente esquema: existencia de una gran parcela central correspondiente al campo de golf, en la cual se integran pequeñas urbanizaciones de uso residencial, con tipología de vivienda unifamiliar aislada. Además, como límite de la parcela central, se ubican otras urbanizaciones igualmente residenciales.

Ocupación

En el núcleo de Caleta de Fuste la superficie ocupada total es de un 12,45% respecto a la superficie total del ámbito de estudio, que es de aproximadamente 525 hectáreas.

Del número total de las parcelas existentes en el núcleo, tan sólo un 2,25% tiene una ocupación superior al 50%, el 30% de ellas se encuentra sin edificar, en torno al 30% tiene una ocupación baja (inferior al 25%) y un 35% tiene ocupado entre el 25 y 50%, siendo la ocupación media de un 27%.

Cerramiento de parcelas

El cerramiento de parcela más utilizado en la zona de estudio es del tipo semipermeable, con más de un 40% del total, siendo el sistema minoritario el impermeable con un 4%, dado que apenas existen cerramientos con muro de gran altura, ni parcelas con edificaciones alineadas a viario.

El sumatorio de aquellos cerramientos que permiten la relación entre el interior de la parcela y el exterior alcanza un total del 96%, lo que implica la casi totalidad de los cerramientos del núcleo de Caleta de Fuste.

La zona de El Castillo-Caleta de Fuste es la que presenta mayor heterogeneidad de tipos de cerramiento. En la zona de los campos de golf el cerramiento semipermeable es el predominante.

3.6 Análisis de la edificación y del producto turístico

3.6.1 Tipología y categoría de los establecimientos turísticos

Los tipos de establecimientos turísticos de alojamiento existentes en el ámbito de actuación se clasifican dentro de las modalidades hotelera y extrahotelera.

Los establecimientos hoteleros se definen, según el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, como el establecimiento turístico de alojamiento que ofrece los servicios de alojamiento y alimentación.

La modalidad predominante es la extrahotelera con 19 establecimientos, frente a los 11 establecimientos hoteleros. No obstante, a pesar de que el número de establecimientos es mayor en la modalidad extrahotelera, el número de plazas, así como la ocupación de suelo, se equipara bastante.

Los hoteles se concentran en la zona baja del ámbito, al este de la FV-2 (zonas 1, 4 y 6), mientras que los establecimientos extrahoteleros se encuentran distribuidos, tanto al este como al oeste de la FV-2

(zonas 1, 2 y 4, véase página 77, *Zonas del ámbito de estudio*). En la zona 4 es donde se acentúa la combinación de los usos residencial y turístico. Las zonas 3 y 5 son, estrictamente residenciales, aunque actualmente, en esta última, existe un hotel y detectándose residencias con explotación turística.

Aunque la oferta hotelera predominante es de tres y cuatro estrellas, dos de los hoteles de mayor categoría de Fuerteventura (en total 3), se encuentran en Caleta de Fuste. En la oferta extrahotelera predominan los establecimientos de una y dos llaves.

Se concluye que la oferta extrahotelera es predominante y de categoría media-baja, mientras que la oferta hotelera es de categoría media-alta.

3.6.2 Antigüedad y estado del alojamiento turístico

La construcción de los primeros establecimientos turísticos se produce en el año 1977, siendo dados de alta en 1982 como alojamientos turísticos. La proliferación de los establecimientos se ha realizado de manera progresiva y agrupada cerca de la costa, extendiéndose paulatinamente hacia el resto del ámbito.

Atendiendo al estado de conservación de los establecimientos turísticos, los datos que arrojan los formularios realizados por cada uno de los establecimientos y una inspección visual de los elementos comunes y estéticos, se concluye que el estado generalizado de los establecimientos hoteleros es bueno, mientras que el estado de los establecimientos extrahoteleros es regular.

3.6.3 Plazas de alojamiento

El ámbito turístico de Caleta de Fuste cuenta con un total (según los datos aportados por el Cabildo de Fuerteventura) de 12.758 plazas de alojamiento oficiales, de las cuales 529 se encuentran en trámite de apertura y clasificación y 576 plazas se han dado de baja de manera oficial.

3.7 Análisis socioeconómico

3.7.1 Aspectos demográficos

3.7.1.1 Introducción

Según los datos publicados en el INE sobre el padrón municipal del año 2013, España cuenta con 47.129.783 habitantes, de los cuales 2.118.679 viven en Canarias, y de estos, 1.103.850 son de la provincia de Las Palmas.

Los últimos datos disponibles para el municipio de Antigua son del año 2013, donde la población es de 11.629 habitantes y se distribuye de la siguiente manera:

Padrón Municipal Antigua 2013	Total
TOTAL ANTIGUA	11.629
AGUA DE BUEYES	284
AGUA DE BUEYES	0
DISEMINADO	284
ANTIGUA	2.259
ANTIGUA	1.355
DISEMINADO	904
CASILLAS DE MORALES	374
CASILLAS DE MORALES	0
DISEMINADO	374
TRIQUIVIJATE	1.030
TRIQUIVIJATE	154
DISEMINADO	876
VALLES DE ORTEGA	660
VALLES DE ORTEGA	438
DISEMINADO	222
CASTILLO (EL)	7.022
CALETA DE FUSTE	2.127
CASTILLO (EL)	1.900
COSTA DE ANTIGUA	2.089
URBANIZACION FUERTEVENTURA GOLF CLUB	816
DISEMINADO	90

Fuente: ISTAC. Elaboración propia

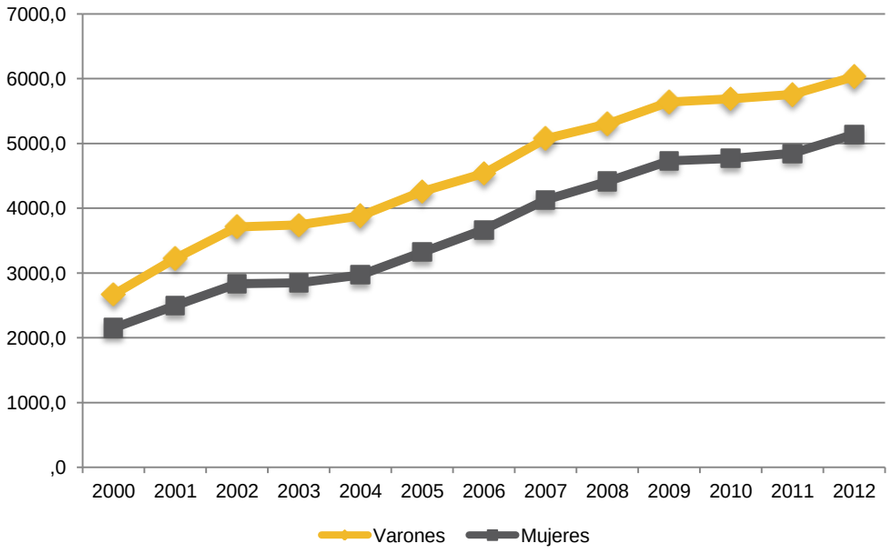
De la tabla anterior se puede observar que la población del municipio de Antigua se concentra principalmente en los núcleos de El Castillo (con un 60,4%) seguido de Antigua núcleo (con un 19,4%).

Históricamente, la población de Antigua ha seguido una trayectoria ascendente, sobre todo a partir de la década de los noventa. Las consecuencias demográficas que se pueden interpretar de los datos expuestos en el gráfico reflejan posiblemente el retorno de parte de la población inmigrante a sus lugares de origen como consecuencia de la coyuntura del mercado laboral de la época.

En valor absoluto, los núcleos que más han crecido son la El Castillo y Antigua, mientras que el aumento de la población en el municipio de Antigua fue de más del doble desde el año 2000.

3.7.1.2 Población según sexo y edad

En los últimos años la diferencia entre el número de hombres y el de mujeres en Antigua se ha ido manteniendo, rondando el 55% de hombres y el 45% de mujeres, tal y como muestra el siguiente gráfico:



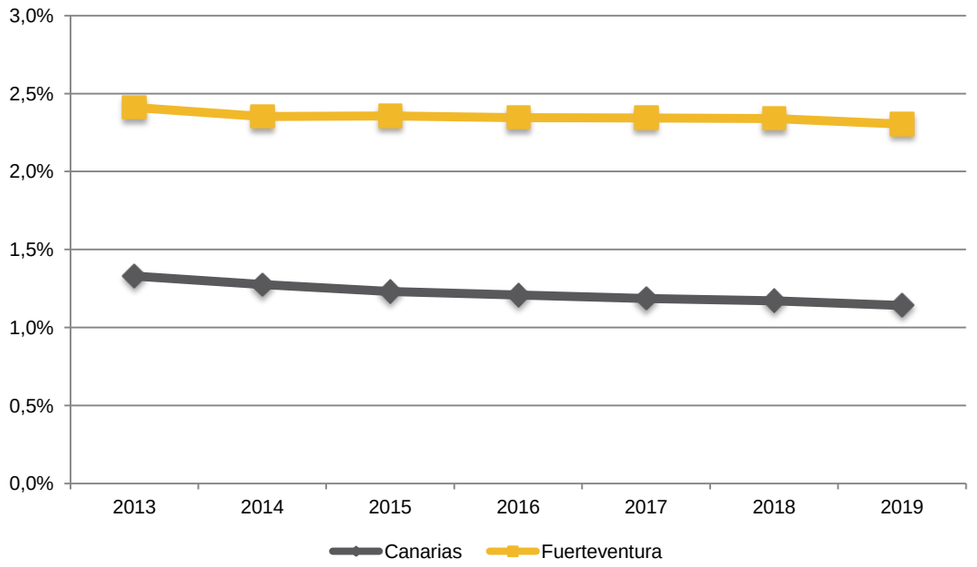
Población por sexo. Fuente: ISTAC. Elaboración propia

En el año 2013 el municipio contaba con 6.250 hombres y 5.379 mujeres.

Teniendo en cuenta las edades de los habitantes del municipio, la pirámide poblacional muestra cómo el grupo más predominante es el de la gente comprendida entre los 30 y 50 años. También se observa cómo hay una baja tasa de natalidad y de mortalidad, que es la figura propia de una región desarrollada.

3.7.1.3 Estimación y proyección de la población

Según el estudio realizado por el Instituto Canario de Estadística (ISTAC) las tasas de crecimiento de la población canaria indican la progresiva, aunque moderada, reducción del ritmo de expansión. Aunque como se puede ver en el siguiente gráfico, el ritmo de crecimiento de la población en la isla es mayor que la media regional.

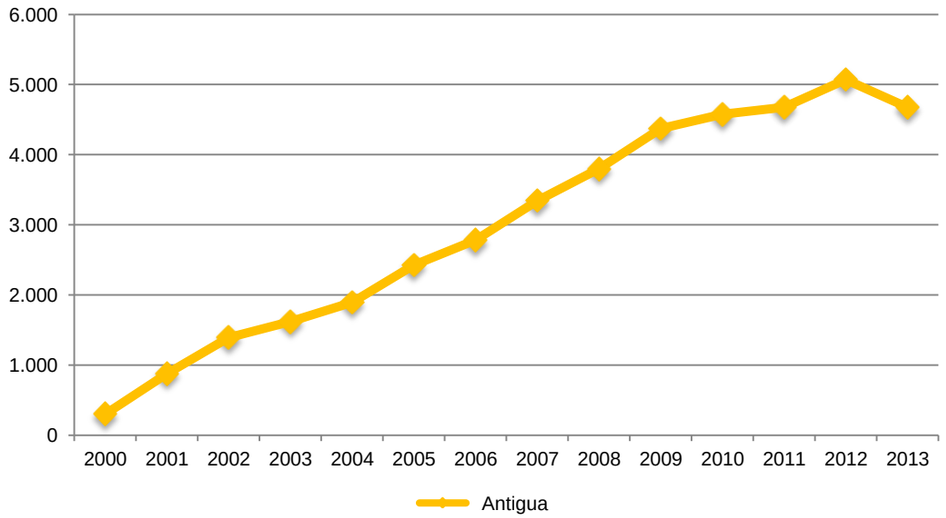


Proyección crecimiento poblacional. Fuente: ISTAC. Elaboración propia

3.7.1.4 Población extranjera

Uno de los aspectos más importantes a tener en cuenta a la hora de hacer un estudio sobre la población de Antigua es la población extranjera que reside en el municipio, ya que al ser un municipio dedicado básicamente al turismo, muchos de sus habitantes no son nacidos en España, sino turistas que se han quedado a vivir en la isla.

Como se puede ver en el gráfico siguiente, la evolución de la población extranjera durante los últimos años ha ido creciendo continuamente, excepto en el último año que ha disminuido un 7,75%.



Población extranjera. Fuente: ISTAC. Elaboración propia

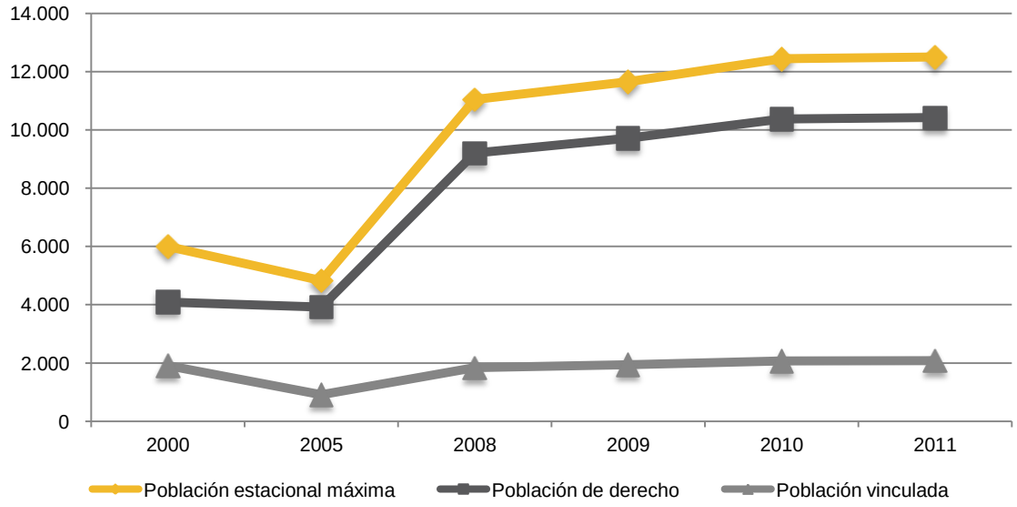
En Antigua, la población extranjera pasa de 388 habitantes en el año 2000 a 4.678 habitantes en el año 2013. La misma situación se da a nivel provincial y regional, ya que Canarias pasa de tener 77.196 extranjeros en el 2000 a 300.234 extranjeros en el 2013.

La comunidad autónoma con mayor tasa de población extranjera es Baleares, con un 21,6%, que al igual que Canarias, son comunidades cuyo motor principal es el turismo. Canarias tiene un 14,6% de población extranjera del total de habitantes y el municipio de Antigua cuenta con un 45,4%, lo que es un indicador de que mucha de la población extranjera se queda a vivir en el municipio.

3.7.1.5 Población vinculada

Los datos de población vinculada en el Censo de 2001 abren nuevas perspectivas para los estudios de la localización espacial de la población, especialmente los que pretenden medir la «carga real» de la población sobre el territorio, la movilidad y la interdependencia, con lo que ello supone de posibles avances en el conocimiento de los sistemas de asentamientos y de las estructuras territoriales.

La población vinculada, tiene como objetivo estimar la población que aún no residiendo, también utiliza un determinado territorio y se define como el conjunto de personas censables, 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 que utilizan con cierta frecuencia. Para calcular la población vinculada hay que hablar primero de la población estacional máxima, que será una cifra estimada ponderadamente a partir de las evoluciones demográficas periódicas (veranos y fines de semana) observadas en los últimos años. Comprende el total de la población residente habitual más la ocasional. Por lo tanto, la población vinculada será la diferencia entre la población estacional máxima y la población de derecho de la zona.



Población vinculada. Fuente: Ministerio de Política Territorial. Encuesta de Infraestructura y Equipamientos Locales. Elaboración propia

El estudio de la población vinculada permite evaluar con, independencia de la estacionalidad, la presión que el sector turístico ejerce sobre el municipio y los recursos.

3.7.2 Aspectos sociales

En esta área, se pueden encontrar aspectos relacionados con las prestaciones sociales de índole pública y privada, tales como indicadores culturales, de educación, vivienda, etc. Estos indicadores permiten medir el bienestar de la sociedad y aportar información sobre la situación social de una región.

3.7.2.1 Cultura

Se realiza un inventario de las bibliotecas existentes y el patrimonio histórico.

De acuerdo a los datos publicados por el ISTAC, el número de bibliotecas en Fuerteventura ha aumentado en dos unidades, pasando de 13 en 2008 a 15 en 2010, lo que supone un incremento del 13.3% La distribución de las mismas quedaría así: 14 de ellas pertenecen a la Administración Local y 1 pertenece a la Administración General del Estado. Por otro lado se encuentra proyectado un centro polivalente y una biblioteca comarcal en la zona de El Gran Tarajal.

Según el registro de Bienes Inmuebles del Ministerio de Educación, Cultura y Deporte, el municipio cuenta con:

Patrimonio	
Poblado de la Atalayita	Zona Arqueológica
Delimitación entorno de la Ermita de Nuestra Señora de Guadalupe	Monumento
Ermita de San Francisco Javier	Monumento
Salinas del Carmen	Monumento
Molino de Valles de Ortega (C. V. A Valles de Ortega a la Corte)	Monumento
Molino de Valles de Ortega (Núcleo)	Monumento
Molino de la Antigua-durazno	Monumento
Molino de la Corte	Monumento
Molino de Antigua (En El P.k. de Ampuyenta a Antigua)	Monumento
Molino de Valles de Ortega (Núcleo)	Monumento
Ermita de San Isidro	Monumento
Iglesia de Nuestra Señora de la Antigua	Monumento
Ermita de San Roque	Monumento
Ermita de Nuestra Señora de Guadalupe	Monumento
Ermita de San Francisco	Monumento

Fuente: Ministerio de Educación, Cultura y Deporte. Elaboración propia

3.7.2.2 Educación

Por medio de este indicador se puede conocer la situación educativa de una determinada población en un momento determinado, a través del inventario de centros docentes existentes en el municipio y su comparativa con el total insular.

Antigua cuenta con cuatro centros de enseñanza, y un total de 746 estudiantes para el curso 2013/2014. El número de alumnos total se distribuye de la siguiente manera: 152 alumnos en infantil, 317 en primaria, 277 en la ESO, no contando con ningún alumno matriculado en Bachillerato.

En relación con el nivel de estudios, en educación infantil en Fuerteventura de acuerdo a los datos aportados por el ISTAC, para el curso 2013-2014, el número de alumnos matriculados asciende a 3.514 de los que el 4.3% se encuentran matriculados en Antigua (152 alumnos). En cuanto a educación primaria 6.919 alumnos cursaron dicho nivel en Fuerteventura, un 4.15% de los mismos lo hicieron en Antigua (317alumnos). Para el nivel de estudios correspondientes a los alumnos que cursan la ESO, en la isla lo cursaron 3.304 alumnos, un 8.3% (277 alumnos) en Antigua Por último, el Bachillerato fue cursado por 1.169 alumnos en Fuerteventura, mientras que ninguno de ellos se matriculó en el Municipio de Antigua.

3.7.2.3 Censo de viviendas

Respecto al análisis del número de viviendas en Canarias en el año 2011, de las 1.041.208 censadas para la comunidad autónoma, 532.187 corresponden a la provincia de Las Palmas. El municipio de Antigua cuenta con un total de 7.474 viviendas, distribuidas de la siguiente forma:

Las viviendas principales representan un 58,7% del total de viviendas familiares. Hay que destacar el elevado porcentaje de viviendas vacías existentes en el municipio con respecto al total de viviendas, que es de un 30,7%.

3.7.2.4 Otros indicadores sociales

Para concluir se procede a analizar otras variables que permitirán poder comparar objetivamente la situación insular y municipal de la zona, para ello se presentan algunos ratios que se pueden considerar de interés para establecer conclusiones de la situación del municipio en su contexto territorial, tales como: parque de vehículos, oficinas bancarias y recursos sanitarios.

Los últimos datos disponibles sobre el parque de vehículos para el municipio son de Octubre de 2011 donde Antigua cuenta con una flota de 6.985 vehículos (un 9,8% del total de vehículos de la isla).

En cuanto al sector financiero, en Fuerteventura había en 2013 un total de 32 bancos y 44 cajas de ahorro, de los cuales, 5 bancos y 5 cajas de ahorro se encuentran en el municipio de Antigua.

Sector bancario		
	2010	2011
Bancos	5	5
Cajas de Ahorro	5	5
Índice de bancarización (por 10.000hab)		9,43

Fuente: Camerdata – AIMC

Comparando el año 2011 con el 2010, en la isla existen 8 bancos y 4 cajas de ahorro respectivamente, sin embargo, el municipio sigue contando con el mismo número de oficinas de atención al público. Actualmente hay en Fuerteventura 42 oficinas bancarias y 25 oficinas de cajas de ahorro.

En el campo de la sanidad, Antigua tiene uno de los trece consultorios que hay en la isla de Fuerteventura.

3.7.3 Aspectos económicos

3.7.3.1 Valor Añadido Bruto (VAB) y Producto Interior Bruto (PIB)

En este apartado se analiza el PIB (Producto Interior Bruto) y el VAB (Valor Añadido Bruto). Estos indicadores son muy útiles para estudiar la actividad económica (la riqueza) y su variación durante un determinado periodo de tiempo.

El PIB es el resultado final de las actividades productivas que tienen lugar en un país y se puede definir como la corriente de bienes y servicios finales producidos en una economía en un año y valorada en unidades monetarias. Se incluyen los bienes y servicios producidos en un país, aunque algunos factores que hayan contribuido a la producción puedan ser propiedad de extranjeros (capital o trabajo de no residentes).

El VAB es la diferencia entre el valor de la producción y de los consumos intermedios, se perfila como la magnitud más representativa del proceso productivo, su cuantía total sintetiza el valor de la producción,

y su composición es el reflejo de la estructura económica del espacio a que tal magnitud hace referencia.

La siguiente tabla muestra los datos del PIB y del VAB para Canarias y su tendencia. Los datos referentes a los años, 2011 (p) son provisionales, los correspondientes al año 2012 (A) son una estimación avance y los datos de 2013 (1ªe) son datos de primera estimación.

P.I.B. A PRECIOS DE MERCADO			
	2011(P)	2012 (A)	2013(1ªE)
Total	40.717.748	40.171.597	40.299.350
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	434.573	406.353	411.482
Industria	3.177.821	3.227.856	3.181.029
Construcción	3.140.941	2.857.900	2.599.802
Comercio	12.932.456	12.947.520	13.221.671
Información y comunicaciones	1.084.289	1.005.335	913.785
Actividades financieras y de seguros	1.186.499	1.211.454	1.048.330
Actividades inmobiliarias	3.913.425	4.010.372	4.014.965
Actividades profesionales	2.559.018	2.517.640	2.524.642
Administración pública y defensa; seguridad social obligatoria; educación	7.501.154	7.260.185	7.410.614
Actividades artísticas, recreativas y de entretenimiento	1.418.901	1.407.186	1.434.879
Valor añadido bruto total	37.349.077	36.851.801	36.761.199
Impuestos netos sobre los productos	3.368.671	3.319.796	3.538.151
P.I.B. A PRECIOS DE MERCADO	40.717.748	40.171.597	40.299.350

Fuente: INE "Contabilidad Regional de España. Base 2008"

Como se observa en la tabla anterior, el PIB de Canarias en el año 2013 fue de 40.299.350€ un 0.31% más que el año anterior. El sector del comercio es el sector que más aporta al PIB de las islas, representando un 38,8% del total.

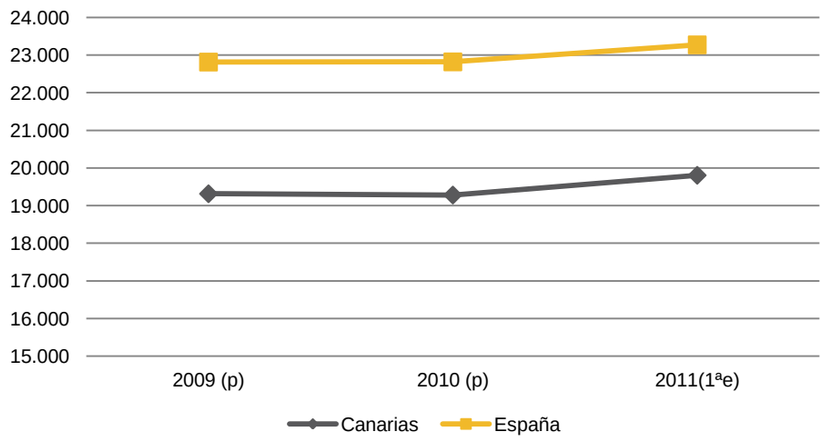
Los sectores que más han aumentado entre los años 2011 y 2012 son el comercio que ha aumentado en un 1.2% respecto al año 2012 y la administraciones públicas con un 0.8%, mientras que los más que han bajado han sido las actividades financieras con un descenso del 4.3%.

Si se compara con el dato nacional, se observa que en el último año de estudio, el PIB de Canarias ha aumentado más que la media española en los años 2010 a 2011, y se observa un ligero descenso en los dos últimos años.

P.I.B. pm (precios corrientes) (valoraciones de volumen%)					
	2009/2008	2010/2009	2011/2010	2011/2012	2012/2013
Canarias	-4,6	0,50	0,40	-1,40	-0,40
España	-3,7	-0,1	0,1	-1,6	-0,6

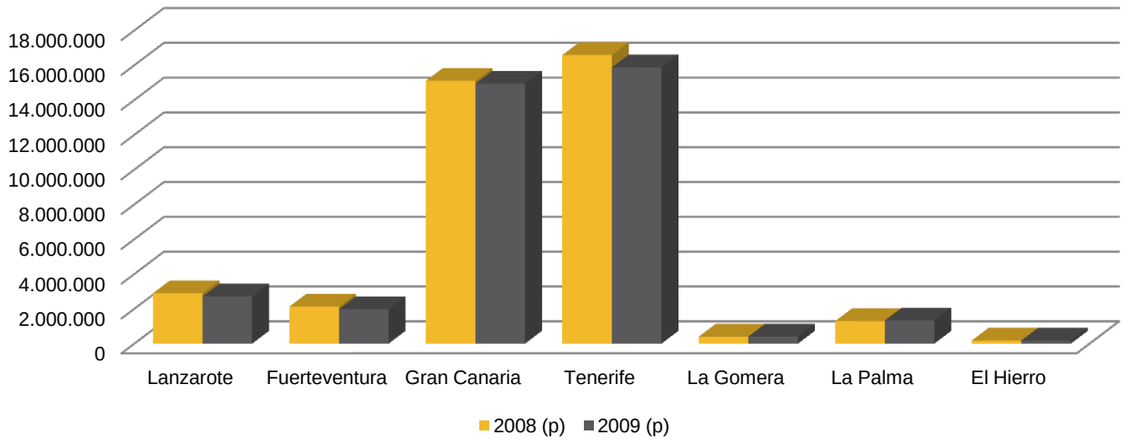
Fuente: INE "Contabilidad Regional de España. Base 2008"

Sin embargo, el PIB per cápita de las islas sigue estando por debajo de la media nacional, situándose en el 2011 en 19.806 €, frente a los 23.271 de la media del país.



PIB. Pm per cápita. Fuente: INE "Contabilidad Regional de España. Base 2008"

La siguiente gráfica muestra el VAB en las diferentes islas del archipiélago:



VAB pm. Fuente: INE "Contabilidad Regional de España. Base 2008"

A nivel regional el VAB disminuye un 3,0% entre los años 2008 y 2009, siendo las islas de El Hierro (3,1%), La Palma (2,2%) y La Gomera (1,8%) las únicas islas con subidas del VAB. La isla con mayor bajada porcentual del VAB es Fuerteventura, que disminuye un 7,2%.

A nivel municipal es importante tomar en cuenta los indicadores presupuestarios municipales y su evolución. De entre los datos estadísticos de los últimos cuatro años se excluye a las entidades públicas empresariales, lo que significa una ruptura de la serie a partir de 2010.

P.I.B. A PRECIOS DE MERCADO				
	2013	2012	2011	2010
Superávit o déficit del presupuesto corriente	1.618.995	5.217.381	463.346	1.031.836
Ingresos por habitante	1.112	1.206	1.156	1.376
Gastos por habitante	972	739	1.113	1.277
Ingresos fiscales por habitante	877	792	750	745
Población	11.629	11.172	10.600	10.458

Fuente: ISTAC 2013. Elaboración propia.

3.7.3.2 Tasa de paro

La tasa de paro es uno de los indicadores económicos que más preocupa a las diferentes administraciones por sus implicaciones sociales y de consumo. Los datos comparativos de la tasa de paro de España y de Canarias entre los años 2011 y 2014, se exponen en la siguiente tabla.

Tasa de actividad, empleo y paro (*)								
	Canarias				España			
	2011	2012	2013	2014 (3T)	2011	2012	2013	2014 (3T)
Actividad	63,00%	62,55%	62,23%	60,88%	60,00%	60,23%	59,86%	59,53%
Empleo	44,30%	42,16%	41,64%	40,57%	47,00%	44,71%	44,46%	45,44%
	29,70%	32,60%	33,09%	33,35%	21,60%	25,77%	25,73%	23,67%

Fuente: INE 2014. Elaboración propia.

Como se puede observar, la tasa de paro en Canarias supera en casi ocho puntos la tasa nacional.

Analizando el paro según los sectores económicos, la siguiente tabla muestra que el sector más afectado es el de Servicios, ya que en 2011 aumenta el número de parados en 23.940 personas, si bien se ha recuperado hasta alcanzar los niveles de 2011.

Paro registrado INEM. Sectores económicos (*)								
	Canarias				España			
	2011	2012	2013	2014 (3T)	2011	2012	2013	2014 (3T)
Total	**290.300**	**328.830**	**333.590**	**328.360**	**4.422.359**	**4.848.723**	**4.701.338**	**4.447.650**
Agricultura	4.420	5.540	6.200	9.140	145.961	187.876	200.064	199.139
Industria	5.960	7.420	6.170	6.420	509.470	543.055	508.954	453.223
Construcción	27.670	23.270	20.080	11.510	775.928	755.832	652.697	548.465
Servicios	97.490	121.430	101.390	97.980	2.612.529	2.993.492	2.971.763	2.856.994
Sin empelo anterior	154.500	171.180	199.760	203.310	378.471	368.468	367.860	389.829

Fuente: Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE) e ISTAC. Elaboración propia.

A nivel municipal, cae el número de empleos que se generan cada mil habitantes en el municipio de Antigua.

Puestos de trabajo cada 100 habitantes	Antigua
2014 (3T)	12,6
2013	15
2012	14,4
2011	16,1

Fuente: Ministerio de Empleo y Seguridad Social. Tesorería General de la Seguridad Social.

3.7.3.3 Empleo

La siguiente tabla muestra el número de empleo registrado en Canaria desde el año 2011 hasta el tercer trimestre del 2014 entre los diferentes sectores económicos:

Empleo registrado en Canarias								
	por cuenta ajena				por cuenta propia			
	2011	2012	2013	2014 (3T)	2011	2012	2013	2014(3T)
TOTAL	662.460	632.820	620.590	616.460	106.210	110.680	109.080	107.410
Agricultura	15.830	13.790	17.640	14.960	5.690	6.710	5.920	3.850
Industria	33.010	29.200	32.370	29.620	5.510	9.060	6.560	3.930
Construcción	40.720	34.970	30.820	28.580	10.660	8.670	10.300	9.100
Servicios	572.900	554.850	539.760	543.290	84.360	86.250	86.320	90.540

Fuente: ISTAC 2014. Elaboración propia.

El sector con más empleo registrado es el sector servicios, que en términos medios anualmente representa un 80% del total. El que mayor descenso ha experimentado es el sector de la construcción, mientras que el sector de la agricultura es el único que registra un crecimiento destacado, un 13% más de trabajadores del 2012 al 2013.

A nivel municipal, lo datos disponibles son del último trimestre del 2014, donde se observa que el sector servicios sigue teniendo el mayor protagonismo, llegando a ser incluso un 10% superior al de la media regional.

Empleo registrado en Antigua				
	2011	2012	2013	2014 (3T)
TOTAL	**3.050**	**2.877**	**2.840**	**2.822**
Agricultura	57	57	59	62
Industria	78	72	57	56
Construcción	133	97	103	116
Servicios	2.782	2.652	2.622	2.587

Fuente: ISTAC 2014. Elaboración propia.

3.7.3.4 Población activa

La población activa recoge el número de personas incorporadas al mercado de trabajo, es decir, el conjunto de aquellas personas que tienen trabajo y de aquellas que lo buscan activamente.

La población inactiva se distribuye de la siguiente manera:

Población inactiva en Canarias						
	TOTAL	Estudiante	Jubilado o pensionista	Labores del hogar	Incapacitado	Otras situaciones
2014 (3T)	698.110	120.190	285.890	194.710	64.020	33.300
2013	667.890	114.230	283.650	179.280	66.200	24.530
2012	648.230	119.490	280.980	170.790	55.270	21.700
2011	644.300	119.870	268.200	174.100	61.780	20.360

Fuente: ISTAC 2014. Elaboración propia.

Donde el 40% estudiantes y el 27% son trabajadores del hogar.

Población ocupada, parada e inactiva por sexos en Canarias				
		Activos		Inactivos
		Ocupados	Parados	
2013	**Total**	**72.967**	**37.140**	**110.108**
	Hombres	39.017	20.411	59.428
	Mujeres	33.951	16.730	50.680
2012	**Total**	**74.350**	**35.922**	**110.271**
	Hombres	40.698	19.102	59.800
	Mujeres	33.653	16.819	50.471
2011	**Total**	**76.867**	**31.829**	**108.696**
	Hombres	41.974	17.483	59.457
	Mujeres	34.894	14.345	49.239

Fuente: ISTAC 2014. Elaboración propia.

Población ocupada y parada de 16 y más años por sector económico en Canarias					
		2011	2012	2013	2014(3T)
Total	**Ocupados**	**768.670**	**743.500**	**729.670**	**723.870**
	Parados	**290.030**	**328.830**	**333.590**	**328.360**
Agricultura	Ocupados	21.520	20.500	23.560	18.810
	Parados	4.420	5.540	6.200	9.140
Industria	Ocupados	38.520	38.260	38.930	33.550
	Parados	5.960	7.420	6.170	6.420
Construcción	Ocupados	51.380	43.640	41.120	37.680
	Parados	97.490	121.430	101.390	97.980
Servicios	Ocupados	657.260	641.100	626.080	633.830
	Parados	154.500	171.180	199.760	203.310

Fuente: ISTAC 2014. Elaboración propia.

4. DIAGNOSIS

4.1 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 estudio 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.

4.1.1 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.

a. 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 estudio, 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.

b. Exposición de resultados

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

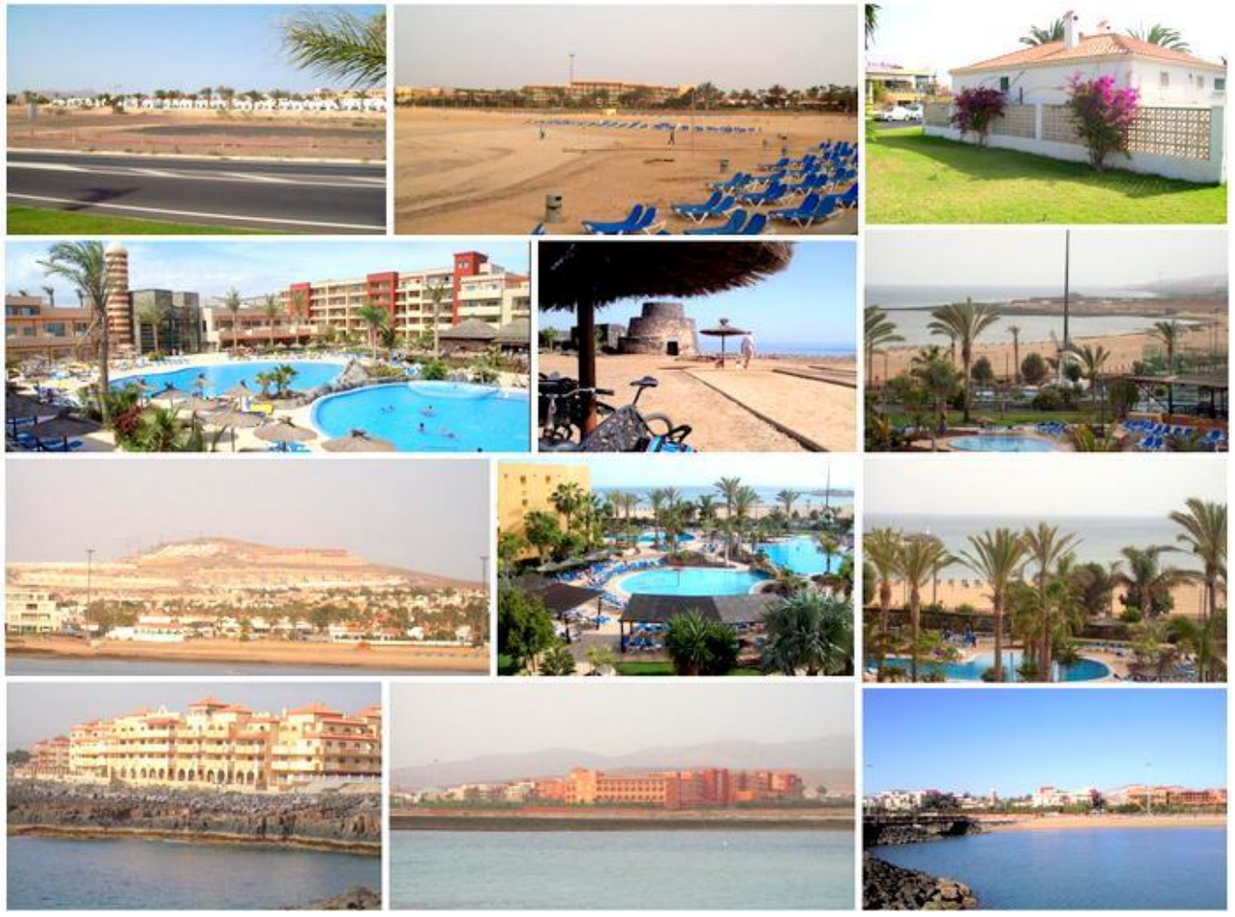
A2.13 Parcela con dotación deportiva en la franja litoral

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

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 trasversal media con ajardinamientos anexos en cono volcánico

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

B1.11 Calle con sección trasversal reducida atravesada por barranquera

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

B1.13 Calle con sección trasversal amplia con ajardinamientos anexos

B1.14 Calle con sección trasversal media con palmeras (Phoenix ssp.) y zonas ajardinas

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

B1.16 Avenida con sección trasversal media

B1.17 Calle peatonal

B1.18 Calle con sección trasversal media en ámbito comercial

B1.19 Calle con sección trasversal 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 medio y tramos de cauce de barranco

B2.2 Área periurbana de transformación con nivel de antropización bajo y matorral de sustitución

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

B2.4 Área periurbana de transformación con nivel de antropización medio y pendiente moderada

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

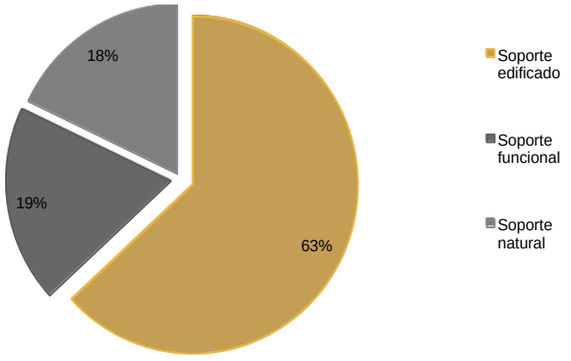
B4.3 Playa de cantos con nivel de antropización bajo y vegetación del cinturón halófilo costero

c. 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 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 del paisaje 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 para el 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 Blanca de Abajo, que destaca positivamente (todavía en obras en el último tramo), ya que favorece la descongestión del tráfico; en contraposición también destacan algunas vías con una amplia sección trasversal o con mal estado de conservación.

En última instancia el **soporte natural,** donde los ámbitos periurbanos destacan por 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.

4.1.2 Diagnóstico de 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 representados espacialmente en los planos *I.3.12. Impactos Ambientales A, B, C, D y E,* del anexo cartográfico.

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 del 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, por la presencia de contaminaciones de diverso tipo o por el uso discordante del territorio, entre otras situaciones.

a. 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, para ello se ha tomado como referencia el número de impactos y su tipología. Es preciso aclarar la diferencia entre tipo y subtipo de impacto, de modo que un tipo de impacto son aquellos derivados por ejemplo de las *Infraestructuras*, mientras que un subtipo del mismo sería el *Mal estado de conservación del firme.*

De manera que en cada polígono de cada unidad ambiental, según el número de tipos y subtipos de impacto se ha determinado que:

- Si en el polígono de cualquier unidad ambiental no se contabiliza ningún impacto: Sin problemática.
- Si en el polígono de cualquier unidad ambiental se ha contabilizado únicamente un impacto de un determinado subtipo, que no sea de los subtipos *Obras en estado de abandono, Mal estado de conservación general, Tipología inadecuada de luminarias y Deficiencias en zonas peatonales*; o de los tipos *Contaminación ambiental* o *Impactos sobre el espacio no ocupado*, la problemática al respecto de este tipo quedará “Sin problemática”.
- En caso de que en la unidad exista un tipo de impacto con más de un subtipo (sea cuál sea dicho subtipo y con uno o más impactos) la problemática estará asociada a ese tipo de impacto.
- En aquellos casos en los que la amplitud del impacto sea muy significativo en relación al tamaño o características de la unidad, un único impacto, de cualquier subtipo puede ser considerado relevante y por tanto supondrá para la unidad una problemática según su tipo. Del mismo modo, una unidad en la que aparezcan impactos que no se encuentren relacionados con el

funcionamiento de la misma, pueden ser desestimados debido a la baja magnitud que representan para su consideración como problemática.

Es preciso destacar que una unidad puede tener una o varias problemáticas, siempre que se cumplan los casos anteriores. Se han valorado como más significativos los subtipos de Obras *en estado de abandono* y *Mal estado de conservación general* y cualquiera de los subtipos de *Contaminación ambiental e Impactos sobre el espacio no ocupado*, dado el alto grado de influencia paisajista y ambiental que suponen para el resto del ámbito. En el caso de los subtipos *Tipología inadecuada de luminarias y Deficiencias en zonas peatonales,* se debe a que en los planos de impactos "*I.3.12. Impactos Ambientales"* se han extrapolado dichos impactos a la unidad debido a la elevada presencia de zonas con este impacto, de manera que aunque en el plano aparezca sólo uno, pueden existir más, siendo posible la comprobación de la totalidad de los mismos en el anexo cartográfico del presente documento, en los planos "*I.4.10 Red de alumbrado público*" e "15_EA Accesibilidad – Barreras urbanísticas".

El resultado del análisis entre los impactos en las unidades ha generado las siguientes problemáticas en el área de estudio:

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

- Impactos derivados de las infraestructuras (Red de telecomunicaciones y alumbrado y red de saneamiento)

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

- Impactos derivados de las edificaciones, construcciones y obras

3. Unidades con dominio de problemática relacionada con espacios libres públicos.

- Impactos derivados de los elementos de los espacios libres públicos

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

- Impactos sobre el espacio no ocupado

5. Unidades con dominio de problemática relacionada con la contaminación ambiental.

- Impactos indicadores de contaminación ambiental

6. Unidades con dominio de la problemática derivada de funcionalidad urbana y la accesibilidad

- Impactos derivados de las infraestructuras (Red de infraestructuras viarias).

b. Exposición de resultados

A continuación se hace una descripción de la problemática ligada a cada uno de estos conjuntos de unidades, citando únicamente aquellas unidades más destacadas con una u otra tipología:

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

Estas unidades conllevan una problemática derivada principalmente de la realización e implantación de infraestructuras sin previa ordenación y gestión de la demanda, y corresponde a mobiliario o equipamiento implantado de forma caótica, y en muchos casos obsoleto que no se adecúa a las demandas poblacionales y estéticas de los ambientes turísticos.

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

Red de telecomunicaciones y alumbrado:

- Concentración inadecuada de luminarias
- Deficiencia de luminarias
- Tipología inadecuada de luminarias
- Antenas
- Torre de alta tensión

Red de saneamiento:

- Elementos del saneamiento en mal estado de conservación

En cuanto a la **concentración inadecuada de luminarias,** cabe reseñar las de la calle Alcalde Santiago García Urquía (unidad B1.17), un tramo del paseo marítimo de Caleta de Fuste (unidad B1.3) y el paseo marítimo de la zona de La Guirra (unidad B1.4).

Uno de los problemas que más se advierten en el ámbito, pues se repite a lo largo del mismo, es la **tipología inadecuada de luminarias,** que además es uno de los problemas en los que se incide para la futura inclusión de Fuerteventura como Reserva Startlight. Destacan la calle Barrilla (unidad A1.29),

Avda. del Castillo (unidad A1.5 y unidad A1.10), calle José Franchy Roca (unidad A2.1), Avda. Virgen de Antigua (unidad A.1.23), calle Los Molinos (unidad A1.31), calle Alcalde Santiago García Urquía (unidad B1.17), calle Las Cascadas (unidad A1.16), calle La Maresía (unidad A1.25), calle Espino, Tunera y Relinchón (unidad A1.27), calle Virgen del Carmen (unidad A1.28), entre otras.

Respecto a las **antenas** 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).

Existe una **torre de alta tensión** próxima a la urbanización Villas Montaña Mar (unidad B2.4), que provoca un impacto visual y ambiental considerable.

En cuanto a la red de saneamiento, solo se observa un subtipo de este impacto, 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) y en el 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. Destaca la tipología inadecuada de luminarias, que puede apreciarse a lo largo de toda el área de estudio.

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 en el borde costero y en torno a los carriles de la Autovía FV-2, así como algunas pistas o antiguas vías donde se desarrolla la máxima densidad edificatoria en los cruces de caminos.

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 derivan en gran medida de la residencialización y la mixticidad inadecuada de usos, aparecen impactos tales como *Mal estado de conservación general y Elementos sobresalientes en la cornisa y/o fachada*, presentando además, por lo general, 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
- Elementos sobresalientes en la cornisa y/o fachada

- Tipología inadecuada de vallado
- Obras en estado de abandono

A grandes rasgos se observa un **mal estado de conservación** en la calle Juan Ramón Soto Morales, derivada en gran medida de la situación de degradación que presentan los centros comerciales existentes; y en las urbanizaciones contiguas a la Avda. Virgen de La Peña, estas últimas además, presentan impactos en los espacios libres consecuencia del mal estado de conservación de las zonas ajardinadas.

En otros casos, las edificaciones presentan **elementos sobresalientes en las cornisas o fachadas** muy numerosa o inadecuada, lo cual es identificable en gran medida en zonas con alto grado de residencialización, donde cada propietario ha efectuado el tratamiento de fachadas y cornisas de distinta manera, generando consecuentemente un efecto visual caótico de estas edificaciones. Como ejemplo destacan los Aptos. Broncemar Beach (unidad A1.19), los Apartamentos de la avda. Virgen de la Peña y Virgen de Guadalupe (unidad A1.27), los Bungalows Fuertesol, el Club Caleta Dorada (A1.29) y la 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 con la misma importancia debido al impacto visual que genera, aparece un **vallado inadecuado** en las proximidades del complejo de Apartamentos de la unidad A1.4, en los Apartamentos Tahona Garden (unidad A1.5), en los Apartamentos Castillo Beach Club (unidad A1.33), en las proximidades de la calle Los Molinos (unidad A1.38) y en los Apartamentos La Luna (unidad A1.15).

Uno de los impactos distribuidos por todo el ámbito es el de las **obras en estado de abandono**, lo que genera un impacto visual y ambiental elevado, como ejemplo de ello tenemos las de la Montaña Blanca de Abajo (unidad A1.37), que son las más visibles e impactantes, sobre todo por las grúas que aún continúan presentes; los Apartamentos La Luna (unidad A1.15), los Apartamentos Castillo Beach Park (unidad A1.27), y las obras de la unidad A1.37 son las más destacadas.

De manera general se puede afirmar que las edificaciones de Caleta Fuste presentan una problemática en la que destaca el mal estado de conservación y los elementos sobresalientes en la fachada y/o cornisa, implantándose en el territorio una serie de unidades con algún elemento negativo que denota la problemática visual de las edificaciones existentes. A groso modo el ámbito del Castillo (entre la avda. del Castillo y la calle Alcalde Marcial Sánchez Velázquez) es el que presenta un mayor número de edificaciones con impactos.

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

Esta es una de la problemáticas más significativas 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. Como hecho relevante destaca la falta de mantenimiento o el desuso de algunas zonas verdes privadas y espacios libres, que tiene lugar sobre todo en jardines que se trataron hace años y hoy día carecen de mantenimiento y tratamiento.

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 no se aprovecha dicho 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
- Inexistente o insuficiente mantenimiento de zonas ajardinadas

Se han detectado **problemas en el mobiliario urbano**, destacando su mal estado y degradación, ya que en algunos casos no sólo tienen una trascendencia visual negativa, sino también ambiental. Destacan el parque situado entre la avda. del Castillo y la calle Alcalde Francisco Berriel Jordan (unidad A1.12), los Aptos. 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 parcela próxima a la FV-2 (unidad A.1.22), la unidad A.1.12, entre la calle Ajicán y la avda. del Castillo (unidad A.1.23), la calle La Maresía (unidad A1.25), la zona de los Apartamentos Castillo Beach y la calle Espino (unidad A1.27), en las calles Mimo, Cosco y Barrilla (unidad A1.29), así como en el paseo marítimo en la zona de La Guirra (unidad A2.17), avda. Virgen de Antigua (B1.12) y avda. Virgen de La Peña (unidad B1.13).

Otro aspecto que agrava esta problemática es la escasez de zonas comunes, puesto que sólo existe en el ámbito una plaza de cierta entidad en la zona litoral, y ninguna en las zonas de Montaña Blanca de Abajo y La Guirra, además, muchas de las zonas verdes y espacios libres presentan una funcionalidad y confort ambiental que se ven afectados por la falta de mobiliario o mantenimiento de los mismos.

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

La problemática presente en estos espacios no ocupados, suponen problemas de salubridad pública y de carácter paisajístico, puesto que rompen la dinámica estética del entorno urbano presentando una disposición caótica de sus elementos, entre los que destacan los 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 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

En relación a las **parcelas con escasa integración paisajística,** ya sea por el estado en el que se encuentran o porque visualmente no encajan con el entorno, destacan la unidad A1.16 y la unidad A1.20, ambas próximas a la avda. del Castillo, en la calle Jardines de Guize (unidad A1.35), en las proximidades de la calle la Levadía (unidad A1.41) y en las cercanías a la Depuradora de Aguas (unidad A2.15).0

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

En segundo lugar destaca la **presencia de taludes,** aparecen en varias zonas donde se ha producido un desescombro, en las cercanías del Barranco Miraflor y la urbanización Las Cascadas (unidad B2.3), así como en la urbanización Castillo (unidad B3.7).

El tercer problema son los **movimientos de tierra y las escombreras**, estas últimas están muy presentes en el área de estudio, destacan las de las proximidades de los Apartamentos Castillo Beach (unidad A1.33), las existentes en las proximidades de la calle la Levadía (unidad A1.41), la zona de Las Corcobadas (unidad B3.3), entre la calle Mimo y la avda. Virgen de la Peña (unidad B2.1), las proximidades de la avda. Ángel Jové (unidad B2.4), proximidades de la calle Tibiabin (unidad B2.5), y las de la urbanización el Castillo 3 Fase K (unidad B3.10).

Apreciamos **restos de áridos** en algunos puntos, se trata de un subtipo de impacto menos presente, pero de especial mención debido a las partículas en suspensión que genera, siendo más destacables los que se encuentran próximos a la calle Levadía (unidad A1.41) y los de la zona no ocupada cercana a los Apartamentos Holidays Home (unidad A.17).

Esta tipología de problemática es la más destacada en el ámbito de estudio, son numerosos los sectores (sobre todo en las zonas periurbanas) donde las tareas de desescombro previas a las

urbanizaciones, muchas de ellas paralizadas, han generado una serie de problemas visuales y ambientales entre los que destacan los movimientos de tierra y/o escombreras, así como las parcelas con escasa integración paisajística.

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, así como 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 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:

- Excesiva y/o inadecuada cartelería
- Contaminación visual
- Pintadas urbanas

Contaminación por vertidos:

- Residuos sólidos urbanos
- Vertidos tierra-mar

En relación a la contaminación olfativa destacamos varios puntos relevantes con **malos olores constantes,** que hacen desagradable el entorno. En la trasera de un restaurante en un callejón de la

calle Alcalde Marcial Sánchez Velázquez (unidad A1.6), en los contenedores del final de la calle Alcalde Juan Évora Suárez (unidad A2.1), en la trasera del club Caleta Dorada (unidad A1.39), en las proximidades de las unidades A1.33 y A2.15 (depuradoras), siendo estos casos destacables dada la proximidad de urbanizaciones residenciales y turísticas, y por último en el paseo marítimo, frente al Centro Comercial Atlántico.

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), así como en la estación de servicio de la zona de La Guirra (unidad A1.24).

En cuanto a las **pintadas urbanas** destacamos las que se encuentran en los Hornos de Cal 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 en escombreras producidas por las obras en las infraestructuras viarias y los trabajos de construcción en algunos complejos turísticos o residenciales, también son visibles en parcelas sin edificar de la unidad B3.9, entre el Barranco Miraflor y el Campo de Golf (unidad B2.3), y por último en varios puntos de la Montaña Blanca de Abajo (unidad B3.10). Destacan los existentes en los elementos de interés cultural: en los Hornos de Cal de La Guirra, en los "nidos de ametralladoras" y en el yacimiento paleontológico de La Guirra (unidades A2.8 y B3.3).

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 notable de vertidos.

En cuanto a los **vertidos tierra-mar**, estos aparecen a lo largo del 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).

En relación a esta problemática cabe citar los residuos sólidos urbanos que encontramos en los numerosos solares, así como algunos puntos con presencia constante de malos olores. Al contrario que otros ámbitos turísticos el desarrollo comercial no es tan destacado, aunque no por ello los presentes comercios o sectores están exentos de generar problemática. En último lugar es necesario tener en cuenta las afecciones encontradas (residuos sólidos y pintadas urbanas) en algunos de los elementos culturales más importantes, no sólo del ámbito de estudio, sino de la isla.

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

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 y peatones que circulan por la misma.

De otro modo, las vías constituyen el principal medio para la movilidad ciudadana, además de un espacio público de interrelación que influye en el bienestar social. Es por ello por lo que su distribución, medidas, características y estado de conservación han de considerarse como factores fundamentales en la ordenación del ámbito.

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

El en el caso del **mal estado del firme** apreciamos esta tipología de impacto sobre todo en la zona de los Aptos. Broncemar Beach (unidad A1.19), calle La Maresía (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), paseo de Orchilla (unidad B1.12) y 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 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).

En tercer lugar se señalan las **vías con excesiva sección transversal**, que en este caso se trata de la autovía FV-2 y de la vía existente entre el Yacimiento Paleontológico de La Guirra (Zona 2) y la propia FV-2, las cuáles separan áreas de matorral degradado.

Con respecto a las **deficiencias en zonas peatonales y/o accesos a minusválidos,** del análisis llevado a cabo a través del Estudio de Movilidad Urbana (EMU), del presente documento, subyace una problemática derivada del incumplimiento de la legislación en materia de accesibilidad. A lo largo de todo el ámbito de estudio puede apreciarse la necesidad de adaptación de numerosas vías y accesos. Destacan las deficiencias de este tipo en las principales vías, avda. del Castillo (unidad B1.15), el peatonal Orchilla (B1.7), la avda. Ángel Jové, y sobre todo en el paseo marítimo, entre otros.

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. La falta de continuidad se encuentra en la calle José Franchy Roca (unidad A2.1) y en el paseo marítimo de Caleta de Fuste (unidades B1.2, B1.3, B1.4, A2.17).

En cuanto a la **falta de continuidad del paseo marítimo,** aparece en la zona de la Torre de San Buenaventura (Castillo de Caleta de Fuste) (unidad A2.17).

En síntesis podemos afirmar que en el ámbito de estudio la falta de continuidad del paseo marítimo y del carril bici, y las deficiencias en zonas peatonales y/o accesos a minusválidos son los principales factores que más afectan a la funcionalidad y accesibilidad urbana.

4.1.3 Diagnóstico de la 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.

4.1.3.1 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.

a. 0Aspectos 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 estudio. 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:

$$CC = \frac{(Cbio * 2) + (Cpai * 8) + (Cpcul * 4)}{14}$$

Donde:

CC = Calidad para la Conservación

Cbio = Calidad de la biodiversidad

Cpai = Calidad visual del paisaje

Cpcul = 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:

$$Cbio = \frac{(Cveg * 8) + (Ai * 4)}{12}$$

Donde:

Cbio = Calidad de la biodiversidad

Cveg = Características de las áreas con vegetación

Ai = 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 elementos 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.

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

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 vigente Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Gran Canaria. (*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 ejemplares 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.

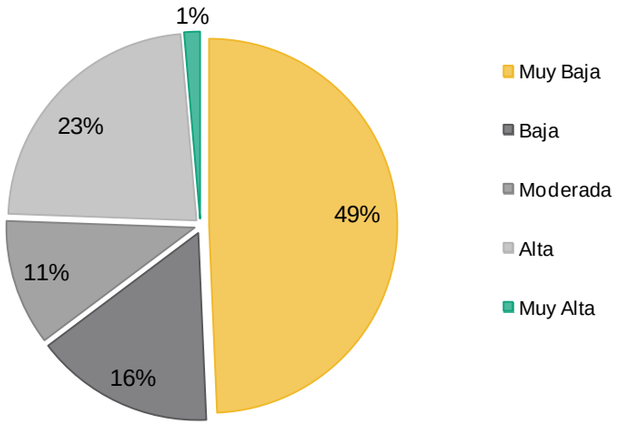
- **Capacidad de uso didáctico, lúdico o deportivo.** Capacidad de un sector para ser aprovechado como zona didáctica por los exponentes que posee o como lugar de ocio tanto desde el punto de vista lúdico como deportivo.

b. Exposición de resultados

Mediante los resultados obtenidos a través de análisis anterior podemos constatar que en el **espacio edificado y funcional** existe 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 de los campos de golf y de la Montaña Blanca de Abajo.

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 faunístico o florístico, 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

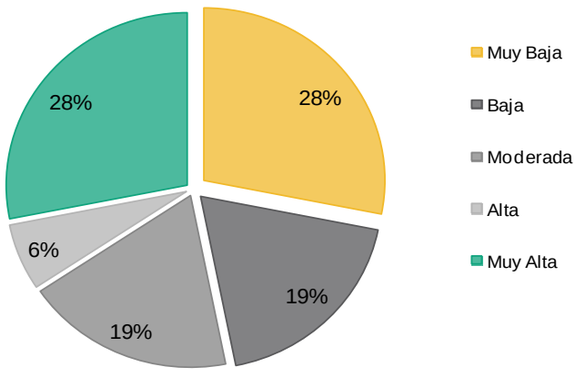
En el **soporte natural** es necesario destacar la inclusión de las unidades de las áreas periurbanas de transformación, puesto que su funcionamiento y caracterización poseen, en este caso, las variables propias de este soporte, como pueden ser los llanos pedregosos con matorral de sustitución. Tras 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 todas 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 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 que presentan 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 resulta 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 abundantes han sido los de "Baja" y "Moderada", con un 19%. Los de “Moderada”, corresponden 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: yacimiento arqueológico 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 y matorral de sustitución". Aparecen principalmente 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 y en los Llanos del Dinero. Con respecto a los valores de “Baja” calidad para la conservación, corresponde a áreas degradadas con numerosos impactos provocados principalmente por actividades previas a la urbanización, aunque sí mantienen una cierta capacidad de regeneración debido a que se trata de áreas de matorral de sustitución susceptible de recolonización. Se localiza en los espacios intersticiales de la Montaña Blanca de Abajo y contigua a la avda. Ángel Jove.

En último lugar encontramos las unidades con una "Alta" calidad para la conservación, siendo este grupo el menor en cuanto a porcentaje (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

4.1.3.2 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, 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 del riesgo de avenidas y desprendimientos y/o deslizamientos.
- Limitaciones de uso derivadas de la existencia de elementos culturales con valores de patrimonio histórico, ya sean arqueológicos, paleontológicos, arquitectónicos, etnográficos o militares.

1. Limitaciones de uso derivadas de la calidad paisajística "Muy Alta".

El paisaje resulta ser un 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-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

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 tipología edificatoria adecuada, materiales que aportan calidad estética y no rompen con el entorno, etc.

2. 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-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

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.

3. Limitaciones de uso derivadas del riesgo de avenidas y desprendimientos y/o deslizamientos.

Las limitaciones de uso a este respecto se han establecido en base al apartado de “Análisis de Riesgos” del presente documento, a partir del cual obtenemos que los riesgos con una probabilidad de ocurrencia media y alta son los riesgos de avenidas, desprendimientos y/o deslizamientos y eólico, siendo estos los relevantes para este apartado. En el caso del riesgo eólico, que tal y como se ha explicado en el apartado de Información Ambiental del presente documento, se trata de un fenómeno continuo en el territorio, por lo que se ha representado todo el territorio, de manera que cualquier actuación deberá contemplar medidas encaminadas a mitigar dicho riesgo, no contemplándose por tanto en este apartado. Del mismo modo, los riesgos antrópicos no se han contemplado en este apartado, ya que se considera que la cartelería no supone una limitación de uso, aunque sí debería ser tenido en cuenta, sobre todo aquellas que se encuentran en mal estado de conservación. En cuanto a la torreta y a la línea de media tensión se recomienda su ubicación en zonas más alejadas a urbanizaciones.

En 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, poniendo de manifiesto 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 determinados tramos supera los 35º 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 trasversal reducida bajo ladera de elevada pendiente

B1.11 Calle con sección trasversal 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

Es necesario tener en cuenta que cualquier actuación que se desarrolle en las unidades anteriores ha de considerar dichos riesgos, pero no sólo en lo relativo al escenario futuro, en la actualidad deben llevarse a cabo acciones encaminadas a mitigar tales efectos negativos posibles.

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

Esta limitación se corresponde con las unidades ambientales que poseen en su interior elementos con interés arqueológico, paleontológico, etnográfico, arquitectónico o militar. 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 preciso puntualizar 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 obras 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 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

B2.5 Área periurbana de transformación con nivel de antropización medio y pendiente elevada. En este caso, sólo se ha seleccionado con esta limitación el polígono donde se localiza teóricamente dicho yacimiento, el resto de polígonos de esta unidad no se ha tenido en cuenta ya que carecen de valores patrimoniales.

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

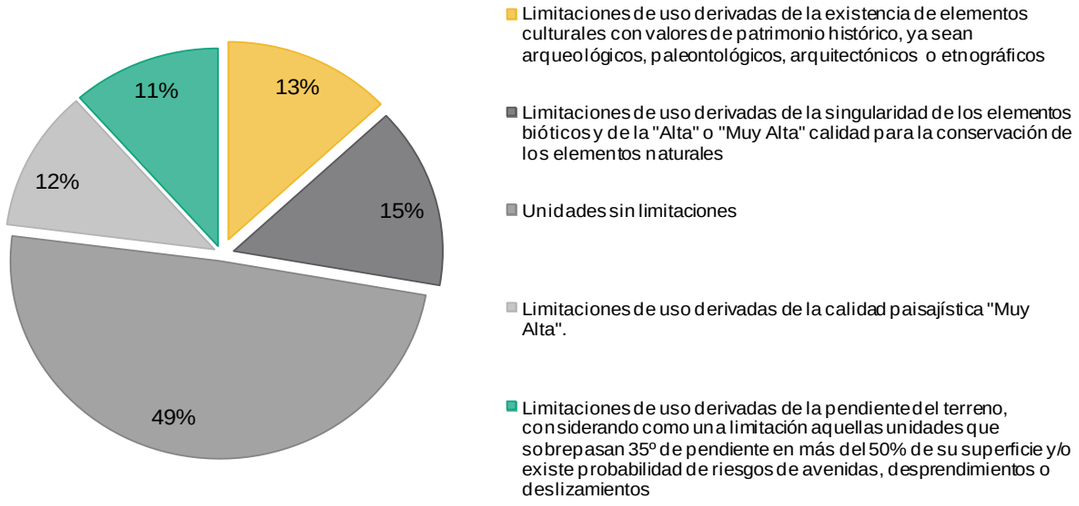
B3.3 Eje ambiental con valores culturales y presencia de vegetación de Saladares en zona de playa de cantos

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

Las limitaciones a este respecto constituyen un aspecto a tener en cuenta para el evitar el deterioro al que se encuentran sometidos dichos elementos, pero el estado de degradación y abandono que presentan requiere no sólo de restricciones, sino de actuaciones encaminadas a paliar este fenómeno.

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

En relación a las unidades que presentan alguna limitación, las que presentan “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” significan el 15% del total, y las unidades con “limitaciones de uso derivadas de la existencia de elementos culturales con valores de patrimonio histórico, ya sean arqueológicos, paleontológicos, arquitectónicos, etnográficos o militares”, suponen el 13%; resaltando esto hecho la importancia de los valores naturales y culturales en el ámbito. Del mismo modo, unidades con “limitaciones de uso derivadas de la calidad paisajística Muy Alta” representan el 12%, y en último lugar las unidades con “limitaciones de usos 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” tienen un porcentaje del 11%.

4.1.3.3 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; el espacio urbano de interés especial, por albergar valores paisajísticos y de identidad significativos, para su integración en la actividad turística; 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 del espacio edificado

La premisa básica de un turismo de calidad, pasa inexorablemente por la mejora de las edificaciones. Sus condiciones estéticas y de confort ambiental suponen dos aspectos fundamentales en la calidad turística del área de estudio. Aquellas unidades cuya problemática está relacionada con las edificaciones, construcciones presenta una potencialidad para la mejora del espacio edificado.

Del análisis de las potencialidades se obtienen los siguientes resultados:

- 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 Orchilla (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", “A2.7 Infraestructura portuaria”, “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”, “B3.6 Eje ambiental en cauce de barranco con matorral de sustitución y agua superficial ocasional”, “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” y “B2.2 Área periurbana de transformación con nivel de antropización bajo y matorral de sustitución”, el potencial sería de especial relevancia, puesto que supondría la continuidad del paseo marítimo. En las unidades B3.2, B3.3, B3.4 y B3.6 hay que tener en cuenta 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 toda la línea de costa del área 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 (a excepción del polígono situado en los Llanos del dinero), 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 facilitaría 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 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 los Hornos de Cal de La Guirra, 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 mediante la preservación de los valores naturales.

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 y A1.24) 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) y otras con cierta degradación (B2.1, B2.2, B2.3, B2.4 y B2.5) que se encuentran distribuidas por todo el ámbito de estudio y que 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 del 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, 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.

A groso 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 estudio.

- Unidades con potencial para la mejora del espacio edificado

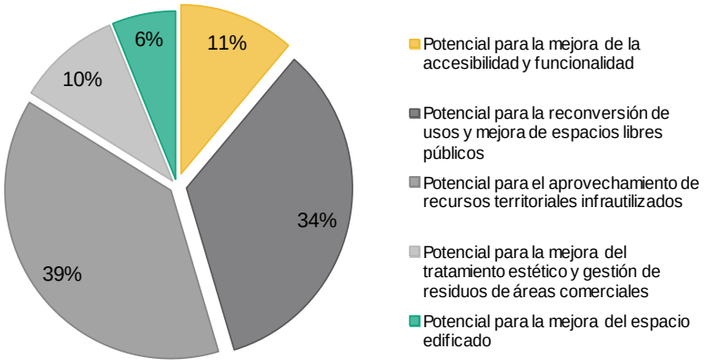
La residencialización y la mixticidad inadecuada de usos son dos de los factores fundamentales en la problemática derivada de las edificaciones, construcciones y obras. Aparecen impactos tales como *Mal estado de conservación general y Elementos sobresalientes en la cornisa y/o fachada*, presentando además, por lo general, diseños obsoletos y modelos menos propios de un área de atracción turística.

Los problemas ambientales más relevantes que se han detectado en este apartado están relacionados con el mal estado de conservación general, los elementos sobresalientes en la cornisa y/o fachada, la tipología inadecuada de vallado y las obras en estado de abandono.

Las unidades que presentan una potencialidad para la mejora del espacio edificado son: A1.1, A1.19, A1.2, A1.29, A1.33, A1.38, A1.39, A1.4, A1.5, A1.7, A1.9, perteneciendo todas al área de Caleta de Fuste y el Castillo, no encontrándose ninguna de ellas en la zona de La Guirra.

Uno de los problemas más destacados y que se encuentra distribuido por todo el ámbito es el de las obras en estado de abandono, lo que genera un impacto visual y ambiental elevado, como ejemplo de ello tenemos las de la Montaña Blanca de Abajo (unidad A1.37), que son las más visibles e impactantes, sobre todo por las grúas que aún continúan presentes; los Apartamentos La Luna (unidad A1.15), los Apartamentos Castillo Beach Park (unidad A1.27), y las obras de la unidad A1.37 son las más destacadas.

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:



En conclusión, las unidades con potencialidad para el aprovechamiento de los recursos territoriales infrautilizados son las que representan un mayor porcentaje (39%), lo que denota las elevadas posibilidades y necesidades de actuación. En segundo lugar, las unidades con potencial para la reconversión de usos y mejora de espacios libres públicos (34%) aluden sobre todo a la necesidad de mejora e incremento de espacios libres públicos. En tercer lugar, destacan las unidades con potencial para la mejora de la accesibilidad y funcionalidad (11%), en las que subyace la necesidad de mejora del tráfico no motorizado y de la accesibilidad, en cuarto lugar aparecen las unidades con potencial para la mejora del tratamiento estético y gestión de residuos en áreas comerciales (10%), que son primordiales dada la problemática de las escasas zonas comerciales existentes. En último lugar encontramos las unidades con potencialidad para la mejora del espacio edificado (6%), cuya potencialidad supone un

factor fundamental para la mejora de la calidad paisajística, puesto que el mal estado de conservación general de muchas edificaciones es un aspecto relevante a tener en cuenta.

4.2 Evaluación de carencias y debilidades del ámbito (DAFO)

De la información obtenida se concluye con un diagnóstico de los problemas urbanísticos, socioeconómicos y ambientales que actualmente presenta Caleta de Fuste, y los factores de los que son consecuencia.

4.2.1 Diagnóstico debilidades y fortalezas como destino turístico

a. Identidad urbana

En primer lugar, hacer referencia a la **falta de identidad** del núcleo de Caleta de Fuste a causa de la multiplicidad de nombres del núcleo, lo que genera confusión y no permite tener una identidad urbana y un posicionamiento claro del destino.

Por su **situación**, Caleta de Fuste se encuentra alejada de los principales núcleos turísticos y Espacios Naturales de la isla, Corralejo, a 45 Km y Morro Jable a 76 Km. Sin embargo, siendo un punto intermedio entre estos dos focos, se encuentra cercana al aeropuerto (7 Km) y a la capital de la isla, Puerto del Rosario (22 Km).

Al ser un núcleo de reciente creación y pensado para el turismo no **dispone de un núcleo tradicional**, pero su cercanía al Pueblo de Antigua da la oportunidad de complementar la oferta disponible en Caleta de Fuste.

b. Espacio urbano

En la morfología urbana, cabe destacar que existe **discontinuidad de la trama**, teniendo estructura en islas inconexas, con funcionamiento autónomo conlleva la aparición de áreas sin urbanizar y sin uso, así como una **falta de reflexión en la definición del contacto con el suelo rústico y del paisaje**.

El núcleo se encuentra atravesado por la **FV-2** lo que supone la creación de una **barrera física** con y escasa permeabilidad para otras conexiones, creando dificultades de **movilidad** entre las distintas zonas del ámbito. Este eje puede establecerse como conector de usos y flujos, dotándolo de carácter urbano.

Por otro lado, **las conexiones con la costa** no tienen entidad ni son funcionales, a excepción del **Peatonal Orchilla**, que es un potencial eje de relación entre las zonas 1 y 2 (véase pag 77, *Zonas del ámbito de estudi*o) aunque no está acondicionado como tal, por lo que se hace necesaria la creación de una red peatonal.

En cuanto a los **usos,** se produce la **excesiva centralización de flujos y usos en la zona 1**. Lugar de referencia en el núcleo que acoge gran afluencia de turistas gracias a la cercanía a la playa de El Castillo y su oferta de ocio nocturno. La concentración de los centros comerciales en las zonas 1 y 4 son susceptibles de generar una **zona de comercios de mayor calidad**.

Por otro lado, en las áreas más alejadas existe **déficit de dotaciones y equipamientos**, además de un estado inacabado, al no estar terminadas algunas construcciones y urbanizaciones además de la no ocupación de algunas promociones.

Los **espacios libres acondicionados** son **escasos** y presentan una distribución en el núcleo poco equilibrada. Por un lado, algunos presentan un uso privado o tienen acceso restringido y, por otro lado, existe una superficie calificada como espacio libre que no se encuentra ejecutada y acondicionada, lo que imposibilita la percepción de un sistema de espacios libres continuo.

La **residencialización** como consecuencia de la mezcla de usos permitidos por la normativa urbanística municipal conlleva problemas como la pérdida de plazas de alojamiento y calidad de la imagen del paisaje urbano, por lo tanto, calidad del destino turístico.

Otro aspecto del espacio urbano es la morfología de la edificación, la cual presenta diversos problemas, tales como, **aspecto deteriorado y en general estado descuidado**, principalmente de las zonas ajardinadas, tanto en los complejos como en las vías públicas. Esto se ve reflejado también en la planta de alojamiento turística extrahotelera.

Por otro lado, aunque en el núcleo se sitúan dos de los tres hoteles de 5 estrellas gran lujo de Fuerteventura, existe una degradación de los establecimientos turísticos y de la oferta complementaria, conforme se alejan de la costa. Se produce un **incumplimiento de los estándares turísticos**, sobre todo en lo referente al aparcamiento privado de turismos y a los andenes situados dentro de parcela.

El núcleo dispone de **dos campos de golf de 18 hoyos**, cuya trama es hermética, inconexa, compleja y poco intuitiva. A ellos se ligan promociones inmobiliarias residenciales, lo que produce una escasa oferta de alojamiento especializada, pudiéndose reorientar éstas a un uso de turístico factible ya que la tipología es de unifamiliar aislada convertibles en **villas**. La presencia de estos campos de golf posiciona al núcleo en **el turismo de golf**, que aunque sea un turismo minoritario, es de alto poder adquisitivo.

Otro inconveniente es la escasa cobertura de transporte público colectivo en el interior del núcleo, el transporte urbano colectivo solo opera en la FV-2 y tiene altos precios. Existe una parada preferente con una situación poco céntrica y no está operativa. Esto lleva al uso excesivo del transporte privado con la consiguiente contaminación acústica y emisiones.

Las conexiones del **carril bici** son discontinuas, con tramos aislados e inconexos, este elemento debe ser una clara **oportunidad de conexión** en el núcleo.

c. Patrimonio

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. Estos monumentos deben ponerse en valor, mejorando su mantenimiento, conservación y explotación, para aprovecharlos como atractivo turístico.

Caleta de Fuste se encuentra cerca del Pueblo de Antigua, lo que da ocasión de promocionar su patrimonio **arquitectónico (molinos, caseríos…)**, como los **tres espacios naturales protegidos** presentes en el municipio: Monumento Natural del Malpaís Grande, Monumento Natural de Cuchillos de Vigán y Monumento Natural de Caldera de Gairía.

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. La playa de El Castillo presenta el problema de pérdida de arena, pero tiene un potencial como playa para iniciación en deportes acuáticos por su seguridad.

Existencia de **valores naturales** que no se conservan ni explotan como atractivos turísticos, tales como la **Reserva Starlight.** Aparecen **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”.

El puerto es exclusivamente deportivo, lo que dota a éste de un carácter más amable.

4.3 Diagnóstico urbanístico

Este apartado de diagnóstico urbanístico pretende extraer, mediante el análisis previo elaborado, **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 problemáticas y de 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.

Las problemáticas y potencialidades que se detectan en el núcleo se dividen en cuatro grandes bloques: **Morfología urbana, Morfología de la edificación, Identidad urbana y Planeamiento.**

4.3.1 Carencias y debilidades

Morfología urbana

- **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.

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 turística 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**.

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.

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.

4.3.2 Fortalezas y oportunidades

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.

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.

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 Malpaís 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.

- Planeamiento

- Cercanía al aeropuerto.

4.4 Diagnóstico socioeconómico

La zona comercial de Caleta de Fuste se encuentre algo deteriorada y no está adecuada a las exigencias actuales de los turistas. Alguno de los factores que han influido a esta degradación son el aumento de la población residente, la falta de una imagen que le de identidad al destino, la escasa variedad de la oferta complementaria y la fala de asociacionismo.

- La demanda de servicio por parte de los turistas no es la misma que la de los residentes, y debido al incremento de estos últimos, la oferta ha cambiado haciéndose menos atractiva para los turistas. Por lo tanto, 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”.

	Población de derecho	Población turística
2009	10.371	4.466
2010	10.458	5.597
2011	10.600	6.451
2012	11.172	6.268
2013	10.600	6.144

- Según las encuestas de satisfacción y valoración de determinados aspectos y servicios, los turistas que visitan el municipio de Antigua le ponen una nota media de 7,75, siendo lo más valorado los factores ambientales (8,06) y lo menos las actividades de ocio y tiempo libre (7,12).

FACTORES AMBIENTALES	8,06
SERVICIOS GENERALES E INFRAESTRUCTURAS	7,92
FACTORES DE RESTAURACIÓN	7,69
FACTORES ALOJATIVOS	7,51
ACTIVIDADES DE OCIO Y TIEMPO LIBRE	6.144

FACTORES ALOJATIVOS	7,51
Trato en el alojamiento	7,88
Calidad del alojamiento	7,55
Calidad de comida en alojamiento	6,98

FACTORES AMBIENTALES	8,06
Clima	8,24
Tranquilidad	8,18
Limpieza	8,05
Zonas de baño	8,01
Calidad del medio ambiente	8,00
Paisajes	7,85

FACTORES AMBIENTALES	8,06
FACTORES DE RESTAURACIÓN	7,69
Trato del personal en restaurantes	8,09
Calidad en los restaurantes	7,67
Precio en los restaurantes	7,61
Oferta gastronómica local	7,36

ACTIVIDADES DE OCIO Y TIEMPO LIBRE	7,12
Actividades deportivas	7,38
Golf	7,35
Excursiones organizadas	7,27
Diversión / recreo para niños	7,22
Actividades de salud / wellness	7,22
Parques de ocio	7,13
Ambiente nocturno / diversión	6,85
Actividades culturales	7,38

SERVICIOS GENERALES E INFRAESTRUCTURAS	7,92
Servicios de taxi	8,46
Hospitalidad	8,23
Seguridad	8,12
Estado de las carreteras	8,03
Alquiler de vehículos	7,87
Servicios de autobús	7,61

Por lo tanto, hay que fomentar aquellas actividades culturales, de recreo, deportivas, etc.

- 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 mimas.

Como ventajas, incrementan las capacidades y competencias de los asociados, sin necesidad de incorporar o desarrollar nuevos recursos y/o habilidades. Pero por otra parte, uno de los principales inconvenientes es la pérdida de autonomía en las estrategias empresariales.

5. ESTRATEGIA

5.1 Criterios y objetivos

5.1.1 Criterios y objetivos ambientales

Partiendo de la premisa de la necesidad de intervenir en el entorno turístico de Caleta de Fuste, el presente documento recoge los criterios y objetivos de carácter ambiental, como ejes estructurales para el desarrollo de las actuaciones derivadas de la ordenación propuesta por el Plan de Modernización:

a) Responder a la necesidad del ámbito territorial de abordar acciones encaminadas a la rehabilitación de su espacio urbano-turístico, en el marco ambiental, social y paisajístico, de modo que repercuta en la mejora de la imagen turística.

b) Incrementar el bienestar de los residentes y visitantes del área turística a través del desarrollo de la calidad ambiental y paisajística.

c) Contribuir a una ordenación racional del ámbito territorial, incidiendo en la organización espacial de los usos residencial y turístico en suelo urbano, con objeto de evitar que su coexistencia no ordenada genere conflictos de funcionalidad.

d) Garantizar la protección y conservación de los elementos o zonas con interés geológico o geomorfológico.

e) Potenciar la calidad visual del paisaje del espacio urbano, evitando la localización de elementos y actividades que la deterioren.

f) Preservar el ámbito urbano del deterioro ambiental provocado por el vertido de escombros, basuras, chatarras y de cualquier tipo de sustancia contaminante, mediante la adopción de medidas orientadas a la eliminación de los impactos que pudieran derivarse del desarrollo de los usos previstos.

g) Garantizar la protección y conservación de las zonas verdes, de la flora y fauna relevante y de los elementos con valor cultural, especialmente los Bienes de Interés Cultural de la Torre de San Buenaventura, los Hornos de Cal de La Guirra y el Yacimiento Paleontológico de La Guirra.

h) Potenciar los elementos culturales, ambientales y demás valores de la zona que suponen una baza para el incremento de la oferta complementaria.

i) Fomentar el atractivo turístico propio de la zona, preservando su identidad y las características propias del paisaje, restaurando paisajísticamente las áreas degradadas, integrando

paisajísticamente los productos turísticos, poniendo en valor la planta turística, y propiciando la renovación o rehabilitación de los alojamientos en consonancia con los valores naturales del entorno.

5.1.2 Criterios y objetivos socioeconómicos y urbanísticos

A continuación se expondrán los criterios urbanísticos y socioeconómicos que han derivado de la diagnosis realizada en el ámbito de Caleta de Fuste

Criterios y objetivos urbanísticos

Derivados del diagnóstico realizado, se determinan los siguientes criterios y objetivos urbanísticos:

a) Dotar al núcleo turístico de identidad a través de reforzar los elementos singulares y distintivos del entorno natural de Caleta de Fuste.

b) Dotar a los ámbitos de centros de actividad generadores de multifuncionalidad y movilidad que funcionen como polos de atracción y dinamizadores, creando una red potente de piezas urbanas que revaloricen el conjunto del sistema urbano.

c) Mejorar la accesibilidad y funcionalidad del núcleo, en el que el visitante verá favorecida su orientación, así como la percepción última de su experiencia que será de confort y bienestar.

d) Conectar y propiciar la continuidad de todo el espacio turístico facilitando la conexión entre los diferentes ámbitos, haciendo que el visitante perciba un contexto del destino que mejore su experiencia, tanto en lo referido al propio establecimiento en el que se aloja, en la medida en que éste se integra en el marco mencionado, así como por los beneficios que ésta estructura de los sistemas aporta al visitante respecto al consumo de oferta complementaria.

e) Relacionar espacialmente todos los ámbitos, considerando la costa como el valor natural más importante por su atractivo para el turismo.

f) Recualificar el espacio de uso público como estrategia de diversificación del espacio de ocio y oferta de servicios que incremente la calidad de la ciudad turística.

g) Mejorar la red viaria y peatonal, dotándolas de las condiciones necesarias para que el paseo sea agradable, desarrollando actividad de cohesión social, lo que otorgará valor al núcleo.

h) Mejorar el alumbrado público, tanto en la calidad de los elementos como en la cantidad de la iluminación, y proponer un mobiliario urbano que dé una imagen ordenada y de calidad del conjunto.

i) Mejorar la accesibilidad para personas de movilidad reducida en espacios de uso público y fomentarlo en espacios privados, para promocionar el destino como accesible.

j) Recuperar los espacios colonizados por el automóvil haciendo que el peatón sea el usuario protagonista del viario público, proponiendo aparcamientos disuasorios.

k) Crear una red de carriles bici que sirva para fomentar el uso de este medio de transporte y ocio y facilite los desplazamientos dentro del ámbito de actuación.

l) Mejorar la red de transporte público, de tal forma que asegure un cambio sustancial en la accesibilidad y funcionalidad del núcleo.

Criterios y objetivos socioeconómicos

A continuación se exponen los objetivos socioeconómicos derivados de la diagnosis realizada:

a) Especializar usos por áreas, de manera que se divida territorialmente los usos turísticos de los residenciales, de manera que se garantice la pervivencia del suelo turístico en aquellos suelos que posean una mejor aptitud turística y consecuentemente se consiga una mejora en la calidad de las zonas turísticas.

b) Dotar al ámbito de una imagen de marca distintiva y potente que favorezca su reconocimiento y promoción.

c) Mejorar la calidad de los establecimientos turísticos de alojamiento favoreciendo su incremento de categoría a través de los incentivos a la renovación y rehabilitación así como, mejorar e incrementar la oferta complementaria existente.

d) Mejorar el producto turístico ofrecido a través de la diversificación de la oferta complementaria, introduciendo nuevas actividades recreativas y equipamientos, dotando al núcleo de un mayor atractivo para el turista y que complemente el producto “Sol y playa”.

e) Atraer a un turista con un perfil de mayor renta disponible, lo que provocará un incremento del gasto y reactivar el núcleo.

f) Promover y facilitar la mejora de las condiciones de competitividad de las áreas comerciales y servicios existentes y adaptarlos a una nueva imagen de calidad.

g) Poner en valor los activos culturales del municipio.

h) Renovar los centros comerciales que no funcionan eficazmente.

i) Promover y facilitar la mejora de las condiciones de competitividad de las áreas comerciales y servicios existentes, adaptándolas a una nueva imagen de calidad.

j) Se apuesta por el desarrollo de experiencias turísticas asociadas a los valores climatológicos, ecológicos, culturales y paisajísticos, y por el impulso a la oferta de ocio y complementaria. Apoyarse en estos elementos identitarios revalora el escenario y la imagen del destino y de sus empresas.

k) Revitalización de las actividades tradicionales como atractivo turístico.

l) Potenciar el centro urbano con actividades culturales, lúdicas y comerciales.

6. LÍNEAS ESTRATÉGICAS

Formular una estrategia general de intervención requiere básicamente una selección de acciones, y el criterio para ello ha de ser la capacidad inductora de regeneración y recualificación, esto es, la búsqueda y aprovechamiento de externalidades de cada actuación-inversión.

Para eludir los enfoques exhaustivos, es preciso tener presente que el motivo de la intervención de rehabilitación y modernización del espacio turístico es evitar el declive, este enfoque es el que legitimará la acción pública ante los actores -públicos y privados- que deben involucrarse necesariamente para el logro de los objetivos, y consecuentemente será el criterio principal de relevancia para el filtraje y prioridad de las actuaciones.

Para llevar adelante este enfoque es necesario:

a) La delimitación de actuaciones de transformación urbanística que, de conformidad con el artículo 14 de la Ley de Suelo, permitan, mediante el cobro de plusvalías generadas por los incentivos admitidos desde este Plan de Modernización, obtener las dotaciones necesarias y proceder a la mejora de las infraestructuras existentes, para cumplir con el objetivo de la recualificación del entorno urbano turístico así como la renovación turística, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/2013.

b) Ordenar las intervenciones de acuerdo con un esquema de estrategia director, que no necesita ser una figura jurídica vinculante, sino un plan abierto en su preparación y en su proceso de aplicación, público y capaz de ilustrar, para explicar bien, los objetivos y las acciones seleccionadas.

c) Una selección de las intervenciones a corto, medio y largo plazo acorde con los recursos disponibles y los que se presumen accesibles, con sentido de la oportunidad en cuanto a la factibilidad de ejecución de cada acción.

d) La estrategia debe enunciarse de modo comprensible y fácil de comunicar, así como los criterios de preferencia acorde con los efectos positivos esperados de cada acción o proyecto. De aquí surgirá la idea general o idea-fuerza que ha de difundirse sobre lo que se pretende, e ideas-fuerza relacionadas con cada actuación, capaces de comunicar su interés y su influencia en la calidad del territorio turístico.

De acuerdo con este enfoque se propone la estrategia como planeamiento abierto, que se va cerrando y consolidando jurídicamente conforme se cierran acuerdos de ejecución viables que se incorporan en el Plan de Modernización.

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

Dado el marco temporal del Plan de Modernización de Caleta de Fuste y el carácter de inmediatez de las acciones, las intervenciones en espacio público recogidas en la Normativa de este Plan tienen carácter prioritario, mientras que el resto de acciones del presente epígrafe tienen carácter indicativo y deben leerse como "hoja de ruta" a seguir en actuaciones futuras en este núcleo turístico.

6.1 Apuesta por una ciudad turística con calidad e identidad en coherencia con el modelo elegido

Los espacios libres, parques y jardines, son elementos esenciales en la ciudad turística, que permiten satisfacer las necesidades de ocio y esparcimiento, contribuyendo a mejorar la calidad ambiental del espacio. Se apuesta por dar protagonismo al espacio público, rediseñando su funcionalidad y ocupación, favoreciéndolo para el uso y el disfrute.

Se pretende establecer una imagen e identidad unitaria a través de una serie de intervenciones que colonicen el espacio público y creen un “collage” de experiencias en el destino turístico, destacando sus valores naturales, sociales y culturales, sin dejar de resaltar las características particulares de cada una de las zonas que lo componen.

Se propone que el espacio esté más adecuado a la realidad a la que debe servir, mediante el rediseño de la red de vías públicas y conexiones de las principales zonas de actividad con los tejidos preexistentes, creando una movilidad fluida y jerarquizando la trama viaria, en la que se dará mayor importancia al peatón.

6.2 La ordenación y la gestión desde una concepción integral e integrada

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

Se ofrece al usuario una ciudad turística llena de oportunidades que reactive su oferta y mejore la experiencia.

La ordenación presenta diversas soluciones a problemas tan significativos, que hacen obligatorio un planteamiento de forma integral e integrada con el escenario en el que se desarrolla:

- Mejorar la calidad ambiental, aprovechando desde la ordenación la oportunidad de obtener nuevas zonas verdes y suelos para dotaciones y equipamientos, que ofrezcan nuevos aspectos de relación social y cultural entre la Ciudad Turística, sus habitantes y sus visitantes. Los recursos naturales, como son las playas, se convierten en elementos que se proponen como esencia, sustancia básica de nuevas relaciones y potencialidades en la vida de los turistas. Desde la ordenación propuesta se apuesta por favorecer nuevas formas de disfrutar y de entender la relación entre habitante, turista y Ciudad Turística.

- Potenciar al tiempo una mayor fluidez en la comunicación entre las diferentes zonas de Caleta de Fuste, ofreciendo el espacio libre como lugar de encuentro.

- Posibilitar el disfrute de nuevas áreas lúdicas, estanciales y deportivas, mediante el refuerzo de las actividades relacionadas con los encuentros socioculturales, apostando por nuevos espacios, tanto al aire libre como cubiertos, donde las necesidades de ocio, deportivas y culturales encuentran espacio para su desarrollo y disfrute. Los juegos, la lectura, la tertulia, los deportes, los espectáculos, actuaciones, encuentros, etc., son parte esencial de la vida que esta ordenación propone potenciando nuevas áreas de oportunidad.

- Fomentar la aparición de nuevas perspectivas que resalten los valores paisajísticos y ambientales de Caleta de Fuste, aprovechando la característica principal del ámbito estudiado en este documento.

- Promover la rehabilitación de los establecimientos turísticos desde el punto de vista estético, funcional y de gestión. La revitalización de los establecimientos otorgaría al núcleo una oferta de calidad para el visitante, forjando que el núcleo crezca económicamente.

- Establecer el entorno normativo óptimo para la creación y desarrollo de negocios turísticos competitivos e innovadores y desarrollar una cultura de la cooperación entre administraciones y el sector privado, con el fin de lograr la satisfacción del cliente y el éxito del negocio a través de incorporación a nuestro sistema turístico la innovación, el conocimiento y la captación y desarrollo del talento.

Todo ello para conseguir mejorar el valor ofrecido al cliente a través de experiencias turísticas que diferencien y desarrollen el posicionamiento del núcleo como destino turístico, fortaleciendo el trato con el cliente y su grado de satisfacción como los principales factores de fidelización.

6.3 Ordenación y potenciación del espacio público

La calidad del espacio urbano constituye un requisito básico para la consolidación de un entorno urbano turístico competente. Para la adecuación a las necesidades del visitante y/o residentes debe ser un espacio urbano ordenado, atractivo, limpio, legible y seguro. Por ello se pretende centrarse en la consolidación de un entorno urbano de calidad y adaptado al turismo.

· Separación de los usos turístico y residencial adecuándose a las determinaciones de las Directrices de Ordenación del Turismo

Se pretende alcanzar una especialización del espacio, excluyendo la posibilidad de nuevas implantaciones de ambos usos en una misma parcela, primando el uso turístico de alojamiento sobre el residencial. A su vez, se plantea dar un mismo tratamiento a los diferentes usos, de tal manera que, el uso residencial dentro de los núcleos turísticos deba cumplir los mismos estándares de densidad y calidad de la edificación turística, para conseguir una integración, sin disonancias, de ambos usos en el paisaje urbano.

· Consolidación de los espacios sin edificar del núcleo

Esta línea promueve la ocupación de las parcelas vacantes, mejorando así la calidad del espacio urbano. Estos espacios se presentan como enclaves para introducir nuevos usos complementarios dinamizadores o como lugares de oportunidad, por ejemplo, para la ampliación y mejora de los servicios de los establecimientos turísticos.

· Cohesión urbana

Las discontinuidades existentes en la trama del núcleo han generado la creación de zonas inconexas y fomenta el aislamiento funcional y estructural. El objetivo es potenciar el desarrollo del suelo vacante urbanizable, mediante proyectos generadores de actividad.

· Diseño de un sistema de espacios libres integrador y funcional que potencie las relaciones

Se persigue crear un sistema de espacios libres que potencie los desplazamientos peatonales y el uso de los existentes. Se busca mitigar el deterioro urbanístico del núcleo y hacerlo más habitable, mejorar la satisfacción de las necesidades ciudadanas de ocio y esparcimiento y la mejora de la calidad ambiental. Los espacios libres representan el encuentro, y además, son uno de los principales referentes de la memoria colectiva. Contribuyen poderosamente a la estructuración y a la legibilidad del espacio urbano del núcleo turístico de Caleta de Fuste.

· Renovación y diseño del sistema de viario. Mejora y regeneración del espacio público

Esta línea plantea actuaciones cuya finalidad es la consecución de un destino turístico de primer nivel. Para ello se promueven mejoras de las zonas ajardinadas y el mobiliario urbano existente, eliminación de barreras arquitectónicas y mejora de pavimentos e infraestructuras urbanas. La limpieza, la homogeneización en el tratamiento de superficies, el mantenimiento de los existentes, etc., son actuaciones imprescindibles para recuperar el atractivo de los espacios públicos.

Diversificación funcional y distribución equilibrada de los usos terciarios, comunitarios y de infraestructuras: En Caleta de Fuste existe una descompensación en la distribución de los equipamientos, quedando zonas desprovistas de ellos, y otras más céntricas con una alta concentración de usos. La ordenación tiene que permitir el equilibrio en el funcionamiento del núcleo, cuidando las zonas residenciales y revalorizando las zonas turísticas.

Igualmente tiene que darse una distribución equitativa de la oferta complementaria dentro de las zonas turísticas para que todo el núcleo sea atractivo en su conjunto.

Fomento de un cambio de imagen global del núcleo con la renovación de las edificaciones públicas y privadas: La imagen resulta un elemento fundamental en el núcleo turístico ya que juega un papel fundamental en la interrelación de las motivaciones y deseos de los turistas con las características del destino.

Es necesario potenciar la renovación de la imagen mediante la adecuación de la calidad arquitectónica, tanto de las edificaciones privadas como de las públicas, con el fin de conseguir un núcleo turístico atractivo y mejorar la calidad visual del entorno urbano.

6.4 Mejora de la movilidad y accesibilidad

La atención a la movilidad y la mejora del espacio público constituyen objetivos esenciales de la planificación de un núcleo turístico. Para conseguir el cumplimiento de los objetivos fijados es importante, en medida de lo posible, paliar los efectos negativos de las pautas actuales de movilidad del núcleo turístico costero de Caleta de Fuste. Se aspira rearticular algunas zonas y recualificar el tejido viario, mejorando además el transporte público. Se apuesta por reforzar el sistema peatonal y la red ciclable para revertir el esquema general de movilidad que se ofrece en la actualidad, incentivado por el transporte en coche.

· Favorecer la movilidad de los ciclistas mejorando la infraestructura

Se busca mejorar las condiciones de movilidad existentes posibilitando un nuevo escenario basado en un transporte alternativo, saludable y sostenible en el núcleo, que ayude a la restricción del uso del coche. Se hace imprescindible crear una infraestructura ciclista con buenas condiciones de seguridad, que establezca una serie de ejes principales y recorridos, con lugares de estacionamientos bien señalizados y equipados, que comunique los lugares de interés. Además, favorecer la implantación de un sistema de alquiler de bicicletas (público o privado) para potenciar este transporte.

Entre las ventajas que aporta esta medida al núcleo turístico, se encuentran: la disponibilidad, rapidez, accesibilidad, autonomía y economía de este medio de transporte. Es extensible a un mayor porcentaje de personas y ofrece una mayor calidad al destino.

· Favorecer las condiciones para la movilidad de los peatones y mejorar las condiciones de accesibilidad y eliminación de barreras de la infraestructura

Se pretende crear una rica y compleja red de itinerarios peatonales, integrando el paseo marítimo, las zonas verdes, las calles y miradores, eliminado las barreras urbanísticas, garantizando la accesibilidad a todo el espacio público. Un sistema continuo que mejore la movilidad peatonal en el conjunto del núcleo, y que favorezca la construcción de un tejido de espacios públicos, en donde es posible desarrollar actividades de cohesión social, mediante la creación de nuevas áreas peatonales y zonas de circulación restringida, especialmente en emplazamientos con una actividad comercial intensa.

· Mejorar la coexistencia de los diferentes tipos de flujos

Esta línea está dirigida a la mejora de la competitividad de Caleta de Fuste como destino turístico sostenible reduciendo la dependencia del automóvil, fomentando el uso racional del mismo y fomentando la sustitución por modelos de transporte más sostenibles y menos contaminantes, promovidos por combustibles alternativos.

Se propone establecer un sistema operativo de diseño de viario, donde sea posible que se den distintos tipos de flujos, mejorando las condiciones necesarias para que cada vial tenga unas intensidades de circulación y velocidades admisibles y adecuadas al entorno, aplicando políticas moderadoras del tráfico.

· Ordenación y optimización de la red viaria y aparcamientos para el transporte privado

Se pretende dotar al centro de una oferta de aparcamiento controlada, creando una malla diseñada con criterios de flexibilidad (temporada alta-baja), como áreas libres que integren el espacio público y las zonas verdes, permitiendo el uso de las mismas cuando no se utilizan, como plazas con equipamientos

como quioscos, espacios de juegos, canchas de deporte, etc., consiguiendo así un sistema de aparcamiento flexible, con variaciones según el número de turistas.

6.5 Creación de una identidad

Alcanzar este objetivo pasa por la puesta en valor de los recursos existentes, por diversificar la oferta adecuándola a una demanda cada vez más personalizada y por fijar unos exigentes estándares de calidad, con el fin de maximizar la rentabilidad de la actividad turística en Caleta de Fuste.

· Dotar de identidad y diversificar el producto turístico, trabajando en aquellos aspectos diferenciadores del núcleo

Es necesario realizar una profunda reflexión sobre la identidad de Caleta de Fuste, con el objetivo de proyectar el destino turístico más allá del producto sol y playa, diferenciándolo del entorno competitivo. Existen recursos, más allá de los obvios, no puestos en valor de forma adecuada que deben integrarse en la experiencia turística.

Entre otras ventajas competitivas, destacan, la cercanía al aeropuerto y su condición de centralidad, el puerto exclusivamente deportivo, campos de golf, centro de convenciones, hoteles de lujo y su ambiente tranquilo.

Se pretende la revitalización de los segmentos de actividad turística ya existentes (sol y playa) adaptándolos a la demanda, además de apostar por nuevos productos vinculados con las particularidades y ventajas competitivas del núcleo.

· Posicionamiento e impulso de la promoción on-line

Debido a la problemática existente respecto a la identidad de Caleta de Fuste es prioritario trabajar en su posicionamiento, entendiéndose éste como el proceso de establecer dicha identidad en un lugar del imaginario colectivo. Esta línea estratégica plantea la realización de acciones de promoción turística en canales basados en nuevas tecnologías, así como el desarrollo de estrategias especializadas según productos y mercados.

· Diversificación, diferenciación, adaptación y aumento de calidad de la oferta de alojamiento

Para mejorar la imagen de obsolescencia del núcleo debe fomentarse la renovación y sustitución de la planta alojamiento no adaptado a la demanda, y la regeneración de la ciudad turística degradada.

Esta línea plantea primar la calidad sobre el crecimiento cuantitativo y la orientación de la actividad turística hacia los sectores más rentables, que comporten el incremento de la productividad por gasto, especialización y duración de la estancia, así como la creación de una oferta multitemática diversa y adaptada a la demanda.

· Diversificación, diferenciación, adaptación e incremento de la calidad de la oferta complementaria

La creciente segmentación del mercado turístico requiere el desarrollo de ofertas especializadas a partir, tanto de productos turísticos nuevos como de la revitalización de los ya existentes.

Se apuesta por el desarrollo de experiencias turísticas asociadas a los valores climatológicos, ecológicos, culturales y paisajísticos, y por el impulso a la oferta de ocio y complementaria. Apoyarse en estos elementos identitarios revalora el escenario y la imagen del destino y de sus empresas.

· Potenciar el centro urbano con actividades culturales, lúdicas y comerciales

El centro de Caleta de Fuste constituye, en sí mismo, un espacio de referencia, debido a su heterogeneidad y aglomeración de funciones urbanas, el cual asume una centralidad funcional y simbólica.

Se pretende fomentar las distintas actividades urbanas dinamizadoras (comercio, ocio y cultura) a partir de las potencialidades existentes.

· Revitalización de las actividades tradicionales como atractivo turístico

Persiguiendo la sostenibilidad económica como objetivo final, se pretende dar impulso a productos y actividades tradicionales, que proyecten una oferta de destino diversificado, competitivo y sostenible, y que además potencien la identidad cultural. Asimismo, estas actividades reportarían un beneficio directo para la población residente, generando empleo y fomentando la emprendeduría y la revitalización de las empresas locales.

6.6 La participación de la sociedad en las iniciativas de rehabilitación

Se debe abordar el destino de manera integral, de modo que todas las partes, desde la promoción hasta la regeneración, desde la atención al turista a la conectividad, estén resueltas.

Se hace así necesario la cooperación, la coordinación y la colaboración entre administraciones públicas y el sector privado, para conseguir la mayor participación posible de todos los sectores y contribuir a mejorar la calidad y el posicionamiento de Caleta de Fuste.

· Cofinanciación mediante alianzas público-privadas

La situación actual exige que el esfuerzo en la cualificación y mejora del destino sea compartido y estructurado por parte de todos los agentes, tanto públicos como privados.

Los procesos de modernización deben ser un modelo atractivo para la renovación. El proceso de renovación, debe aportar, para los agentes privados, incentivos y facilidades administrativas el proceso de renovación. Para el ámbito público, es preciso sufragar los costes de la ejecución de intervenciones públicas que se propongan para Caleta de Fuste. Se establece por tanto una simbiosis que permite una inversión económica sostenible.

Por parte de las Administraciones Públicas éstas deberían para facilitar el encuentro entre entidades de financiación privada y las empresas turísticas. Otro tipo de actuaciones, sería la colaboración público-privada para generar acciones cofinanciadas de promoción y difusión del destino, así como producir eventos turísticos, artísticos y culturales que tengan por objeto promover el turismo en Caleta de Fuste.

· Cooperación empresarial en el ámbito privado

La alianza entre empresas, tanto para complementarse o de adición si comercializan el mismo producto, conlleva ventajas que transcienden en la calidad del producto turístico.

Las empresas que acuerdan la consecución de unos objetivos comunes, pueden tener acceso a recursos o capacidades que como empresas independientes no poseen, facilitando, por ejemplo, la captación de nuevos usuarios turísticos. El hecho de compartir recursos para la consecución de objetivos produce reducción de costes y aumento de la eficiencia, y por lo tanto más rentabilidad, generando más oportunidades en un entorno tan competitivo como el actual.

Se insta a plantear incentivos por parte de las instituciones públicas para las empresas que apuesten por la cooperación.

· Potenciar la cultura de la innovación y dinamización del núcleo turístico

Hoy en día es imprescindible que las empresas turísticas y de comercio puedan ofrecer una amplia y diversificada oferta, adaptada a las nuevas tecnologías y capaz de proporcionar experiencias únicas. Hay que ser conscientes de que la forma de distribución turística ha cambiado.

Hay que priorizar esfuerzos para facilitar a los profesionales turísticos los conocimientos y herramientas para gestionar su propia presencia digital y para ofrecer servicios adaptados a las nuevas demandas, así como para apoyar e impulsar proyectos innovadores que generen creatividad y valor añadido para el destino turístico.

6.7 Estimular e implantar la cultura de la calidad ambiental en el conjunto del destino

Se trata de corregir las disfunciones paisajísticas del espacio, tanto edificado como no, que acondicionarán el desarrollo turístico, con el fin principal de generar un aumento de la calidad de oferta turística, estimulando su transformación y adecuándolo, tanto a las necesidades de la demanda turística, como a determinados parámetros de sostenibilidad.

· Ampliación y mejora ambiental de los espacios libres y zonas verdes

El mantenimiento, mejora y potenciación de las estructuras funcionales urbanas de interés turístico (espacios libres y zonas verdes), suponen acciones estratégicas que se deben dirigir a crear lugares con identidad propia y atractivos para los visitantes. En este ámbito es imprescindible esta línea estratégica, dado el déficit de grandes espacios libres y el estado de abandono en que se encuentran los existentes.

También se deberá tener en cuenta el mobiliario urbano a utilizar, ya que debe garantizar una adecuada integración paisajística, al igual que el de las infraestructuras, las cuales deben favorecer la eficiencia energética del alumbrado y adecuarse a los parámetros de la Reserva Starlight.

· Mejora del paisaje y reducción de riesgos en el soporte funcional

Para lograr esta mejora, se debe llevar a cabo, por un lado, un control de la alteración visual por la presencia de elementos discordantes y la integración visual de las infraestructuras existentes, favoreciendo especialmente, la eficiencia energética del alumbrado.

Se hace importante la revitalización y adecuación de las zonas verdes, para cuyo ajardinamiento se deberán utilizar especies florísticas autóctonas y/o endémicas.

· Creación de ruta turística con interés ambiental y cultural y centro de interpretación anexo

Existen en el área de estudio determinados elementos culturales y naturales que presentan una notable relevancia a nivel insular y regional, 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, a través

del paseo marítimo del área de estudio, encontramos los Bienes de Interés Cultural (BIC) de: la Torre de San Buenaventura, el Yacimiento Paleontológico de La Guirra y los Hornos de Cal de La Guirra; además de otros elementos del Patrimonio Cultural como son los “Nidos de ametralladoras”.

Además de todos estos elementos culturales, a través del paseo marítimo y el ámbito litoral también podemos apreciar áreas de interés faunístico y/o florístico y áreas de interés geológico y/o geomorfológico.

Por todo ello, la creación de esta ruta turística supone una de las principales líneas estratégicas del presente Plan, con la incorporación de un centro de interpretación de los elementos culturales y naturales de la zona.

· Creación de mirador con interés paisajístico y ambiental

La Montaña Blanca de Abajo o Montaña del Dinero, cuenta con una cima desde la que puede apreciarse una amplia perspectiva de todo el litoral e interior de la zona este de Fuerteventura, así como, la zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) denominada Llanos y Cuchillos de Antigua (ES0000310), por lo que dicha cima resulta idónea para albergar un mirador.

· Reducción de la contaminación

El paisaje urbano y el ambiente natural, como base territorial sobre la que se desarrollan las actividades turísticas, son susceptibles de acoger diversos problemas de contaminación ambiental que revierten negativamente sobre la percepción que del destino se obtiene. Por ello, se hace necesario desarrollar medidas correctoras que minimicen, en la medida de lo posible, las repercusiones negativas que estos problemas ejercen sobre la experiencia turística.

La baza principal para desarrollar este aspecto es promover la reducción de la movilidad motorizada en beneficio de las redes no motorizadas (bicicletas y peatones).

Además, se hace necesaria la mejora técnica de las infraestructuras de residuos existentes, las cuales en algunos casos, son generadoras de impactos olfativos y visuales a causa de su mal estado o mala ubicación.

· Rehabilitación paisajística de las áreas periurbanas

Los entornos periféricos se muestran como un atractivo territorial infrautilizado con gran potencial para completar la oferta turística y para albergar algunas deficiencias urbanísticas detectadas.

Las áreas periurbanas que encontramos en el ámbito de estudio son zonas con matorral de sustitución que presentan 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.

Por lo tanto se requieren actuaciones que reduzcan esta problemática y que de manera simultánea complementen la oferta turística y/o aumenten la superficie destinada a zonas verdes y espacios públicos.

6.8 La renovación y modernización del espacio privado

Este Plan parte de la voluntad de posibilitar actuaciones de renovación urbana que tengan como resultado operaciones que impulsen la modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y oferta complementaria, apostando por la calidad y ofreciendo usos necesarios para mejorar la oferta turística.

Conforme al modelo turístico insular, se pretende que los establecimientos de alojamiento turístico aumenten la calidad mediante un modelo predominantemente hotelero, en la que los establecimientos puedan alcanzar una categoría mínima de cuatro estrellas, y en el caso del extrahotelero, de al menos tres estrellas, por lo que habrá que fomentar la reconversión o sustitución de los complejos de apartamentos, posibilitando el incremento de categoría de los establecimientos.

6.9 La estrategia de gestión y ejecución

Los cambios en los requerimientos de la demanda, y el deterioro y obsolescencia de los establecimientos turísticos provocados por el transcurso del tiempo, sugieren la conveniencia y necesidad de renovar periódicamente los establecimientos turísticos de alojamiento y de equipamiento complementario.

Este objetivo tiene un fuerte impulso tras la aprobación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de canarias, en la que se recogen un conjunto de medidas e incentivos para la renovación y mejora de la calidad de la oferta turística, así como del espacio público de los núcleos turísticos consolidados.

Consecuentemente, se parte de la tesis de adelantarse al proceso de edificación, con la voluntad de incentivar la renovación, resolviendo obstáculos que puedan interponerse en el desarrollo de las iniciativas para la recualificación del destino turístico, posibilitando la sustitución de establecimientos obsoletos por otros de mayor calidad y categoría. El logro de la recualificación tiene una magnitud estratégica y de interés público de tal dimensión, que hace necesario acudir a figuras jurídicas que faciliten la incorporación voluntaria de la iniciativa privada, a través de actuaciones de transformación urbanística, que permitan cumplir con los objetivos previstos para la propiedad privada, así como para las actuaciones de mejora que se incluyen en este Plan para el espacio público.

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

En materia de planeamiento, la ley 2/2013 otorga a los planes de modernización la consideración de instrumentos de ordenación urbanística, confiriendo potestad para diseñar intervenciones de cualificación de los núcleos turísticos, manteniendo su carácter sustitutorio respecto al planeamiento vigente. Asimismo se propicia una gestión pública coordinada, posibilitando la tramitación en plazos razonables de las iniciativas privadas relativas a los procesos de renovación.

El Plan de Modernización de Caleta de Fuste nace con la voluntad de ser expeditivo e inmediato. Por su tramitación ágil y carácter ejecutivo, permite dar cobertura a nuevas determinaciones urbanísticas conforme al nuevo modelo propuesto, con lo que se consigue evitar el desvío de iniciativas privadas y pérdida de inversiones.

Respecto a la ordenación del frente litoral, ésta debe ser abordada por los municipios o las comunidades autónomas, en ejercicio de sus competencias, a través de los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico, sin embargo, para llevar a cabo la liberación del frente litoral es necesario abordarlo desde una actuación conjunta entre la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Medio Ambiente y las administraciones municipal, insular y autonómica, pudiéndose suscribir un protocolo o convenio entre la Dirección General de Costas y administraciones locales, en el que se acuerde la eliminación de las instalaciones no ajustadas a las determinaciones de la Ley de Costas y garantizar el tránsito continuo del paseo marítimo y su posible sustitución por otras destinadas a usos compatibles.

De conformidad con el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en caso de incremento de edificabilidad o cambio de uso, el

propietario vendrá obligado a ceder al Ayuntamiento un tanto por ciento del incremento de la edificabilidad media ponderada en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación urbanística, que podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico. Las adquisiciones de bienes o dinero por razón de la gestión urbanística, incluso mediante convenio urbanístico, se integrarán en el patrimonio público de suelo y se destinarán a los fines previstos en el artículo 233 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de planeamiento de Canarias. Asimismo y como ya se ha expuesto, habrá de cumplir con los deberes específicos impuestos para las actuaciones de dotación (artículo 16.2 de la Ley 2/2008 del Suelo).

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

Para conseguir una rehabilitación integral, en núcleos maduros, el Plan de Modernización definirá los incrementos en edificabilidad que puedan admitirse para viabilizar las operaciones de renovación y traslado, así como la modificación del índice de densidad turística de parcela, como se dispone en la ley, pero siempre con la premisa de contemplar y respetar los estándares de calidad del alojamiento turístico y en el entorno urbano en el que radica.

Con el objeto de viabilizar las operaciones de modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y oferta complementaria, y la reactivación de la actividad económica, se ha realizado un minucioso estudio de los mismos, con el fin de establecer las posibles limitaciones que se generan a partir de la aplicación de los parámetros urbanísticos del planeamiento vigente.

7. EL MODELO TURÍSTICO

7.1 Introducción

La definición del modelo turístico en Canarias, de conformidad con lo establecido en la Directriz 6 de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación del Turismo, deberá llevarse a cabo atendiendo a los siguientes principios:

1. El cambio en los modos de producción y gestión que permitan la paulatina implantación de un nuevo modelo de desarrollo turístico, se deberá apoyar en la renovación de la oferta turística existente y en el incremento de la competitividad del destino mediante el aumento de la calidad y la diversificación de los productos.

2. El nuevo modelo turístico fomentará, reforzará y facilitará el comportamiento sostenible de los turistas, promocionando especialmente los atributos y compromisos de sostenibilidad de las Islas Canarias como destino turístico y estableciendo las medidas oportunas, a fin de que los operadores que gestionan el mercado, introduzcan y desarrollen las mejores prácticas tendentes a la consecución de dicho objetivo.

3. Corresponde a la planificación turística orientar adecuadamente el desarrollo del modelo, conforme a los requerimientos del mercado, la demanda y los retos planteados por los destinos competidores, así como fomentar actuaciones con objeto de posicionar la oferta canaria más cohesionada y cercana a la demanda y los mercados emisores y propiciando alianzas estratégicas con este objetivo. Los instrumentos de ordenación desarrollarán la dimensión territorial del modelo conforme a las determinaciones de dicha planificación.

4. La dimensión territorial del modelo se define también mediante los objetivos y criterios establecidos en las Directrices de Ordenación General y, en particular, el uso eficiente del suelo como recurso, la conservación de los suelos con valores actuales o potenciales, la contención de la extensión urbana, la reutilización del suelo ocupado y de acuerdo con las especificidades del espacio turístico, el incremento de la complejidad y calidad de los núcleos.

5. Un destino turístico competitivo y sostenible exige un entorno urbano y natural de calidad, adaptado al uso turístico y al disfrute del tiempo libre, y es incompatible con actividades o actuaciones que lo deterioren o reduzcan su atractivo, por lo que los espacios turísticos cobran una importancia estratégica y han de ser regulados de forma integrada.

6. La materialización del nuevo modelo habrá de ser protagonizada fundamentalmente por el sector privado, estableciendo a tal efecto las administraciones públicas canarias los cauces adecuados para su participación efectiva en el diseño de las políticas, estrategias e instrumentos que

corresponde formular a las administraciones públicas. La coordinación entre el sector privado y el público, y de las administraciones entre sí es requisito para el desarrollo eficiente de las actuaciones y la consecución de los objetivos enunciados.

7. La producción y explotación de la oferta turística debe adecuarse a los intereses de la sociedad canaria, a las condiciones naturales y a la prosperidad económica del archipiélago.

Partiendo de la situación actual y tomando como referencia los anteriores principios, la planificación y ordenación de la materia, de conformidad con lo establecido en la Directriz 7, de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las DOT deberá orientarse a la consecución de los siguientes fines:

- El incremento de la rentabilidad de la actividad turística, en términos de aumento del gasto y del ingreso medio por estancia, en vez del incremento del número de visitantes.
- El beneficio para la población residente, impulsando las actividades con mayor generación de empleo y vinculación con las empresas locales.
- La diversificación de la oferta, a través de productos que permitan captar nuevos segmentos de mercado.
- La diferenciación de la oferta, apoyando los elementos más vinculados a los valores autóctonos.
- La adaptación y mejora de la oferta actual, estableciendo mecanismos que permitan adecuar los establecimientos y los modelos de gestión y servicios ofertados a los requerimientos del mercado.
- La gestión integral del destino turístico que, impulsada por las administraciones y con la participación de los agentes económicos y sociales, tenga como objetivo final la satisfacción del visitante.
- La conservación de los recursos naturales insulares, como objetivo propio del sector.

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

- Reorientar las iniciativas hacia la rehabilitación del espacio turístico consolidado y la renovación de la planta de alojamiento existente, ordenando e incentivando el tránsito hacia la nueva orientación.
- La determinación de los ritmos y límites de crecimiento de la zona turística deberá realizarse en función de la capacidad de carga de cada sistema insular, armonizando la expansión de la oferta

con el desarrollo del resto de los sectores económicos, con la consecución del equilibrio social y con la previa o simultánea implantación de infraestructuras, servicios y equipamientos.

- La ordenación de la actividad turística ha de contribuir a la mejora de la calidad de vida de la población, su bienestar social y la conservación de sus signos de identidad cultural, favoreciendo la integración de la actividad en el entorno económico, cultural, social y ambiental de la isla, el municipio y el núcleo turístico Caleta de Fuste.

- La ocupación del suelo con destino turístico deberá contar con las infraestructuras, equipamientos y servicios con calidad y capacidad adecuadas para satisfacer las necesidades de la población y de la actividad turística, de acuerdo con las características naturales del territorio y la calidad de los productos ofertados.

- La sostenibilidad de los establecimientos turísticos constituye un elemento esencial de la sostenibilidad del producto y del destino turístico, por lo que se fomentará y regulará la utilización en el sector de las nuevas tecnologías orientadas al reciclaje, al ahorro energético y de agua y a la correcta gestión de los residuos.

- La profesionalización de la gestión turística y la implantación de modelos avanzados de gestión pública y privada, constituyen requisitos para el éxito de la implantación del modelo, en especial en relación con la renovación de la oferta de alojamiento.

7.2 Modelo turístico de Caleta de Fuste

En relación con los principios establecidos en las Directrices, anteriormente expuestos, se elabora el **modelo turístico de Caleta de Fuste**, basado en intervenciones en el espacio público y privado para la consecución de un destino afable y respetuoso con la naturaleza y en armonía con la forma de ser del propio lugar.

El estado actual existente en el ámbito de actuación en cuanto a la coexistencia de los usos turístico y residencial viene predeterminada por el propio planeamiento urbanístico vigente. El PGO de Antigua incluye en el uso residencial…*"los Hoteles, Aparthoteles, conjuntos apartamentales y, en general, cualquier otra edificación similar, destinada a uso turístico-residencial".* Esta disposición ha permitido el doble uso turístico – residencial - en una misma manzana, desvirtuando el ámbito como zona turística a favor de la residencialización.

La propuesta del PMM es llevar el núcleo hacia la especialización turística, relegando el uso residencial a un segundo plano, de modo que se limite a aquellas áreas más alejadas de la costa o como sucede en los campos de golf, existan residencias vinculadas a dicho uso deportivo.

Al analizar Caleta de Fuste, llama poderosamente la atención su marcado carácter fragmentario. Existen zonas muy dispares, tanto en uso como en morfología, inconexas funcionalmente y dispuestas a ambos lados de un nexo físico, la carretera FV-2, que en el núcleo ejerce más de fractura que de conector.

La carencia de espacios naturales y playas espectaculares, así como la inexistencia de un núcleo tradicional de origen (las primeras edificaciones, exceptuando el Castillo de San Buenaventura, datan de los años 80) hacen que Caleta de Fuste esté falta de una identidad fuerte o definida.

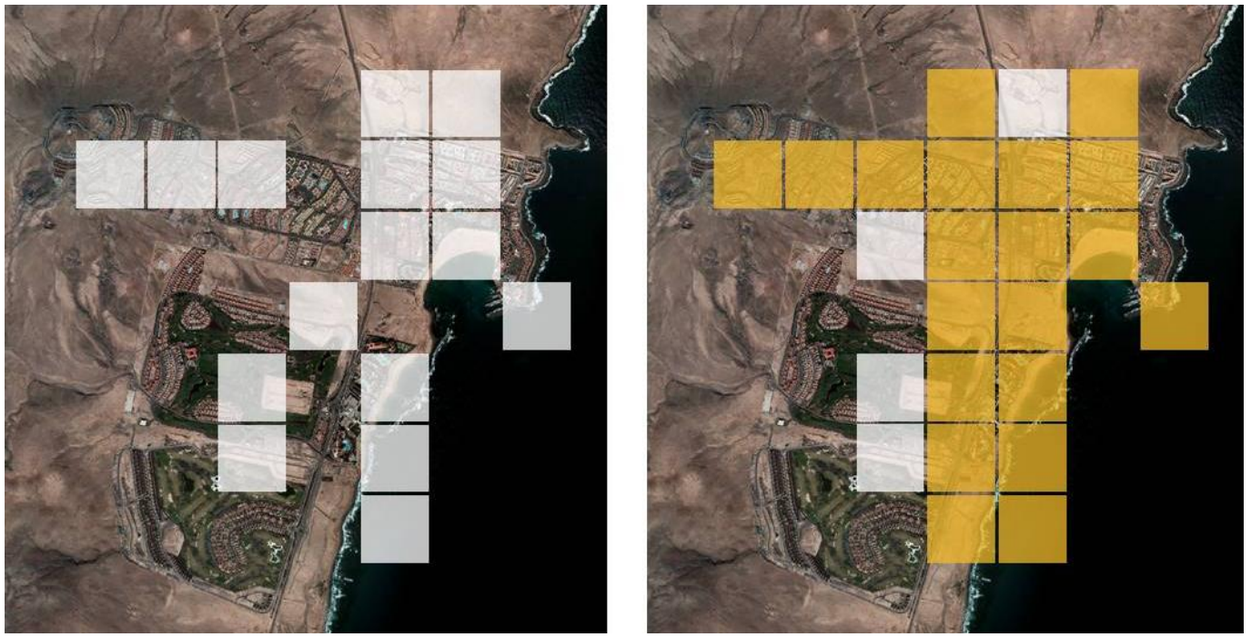
No obstante, al haber sido un núcleo concebido por y para el turismo, y que aún no está completamente colmatado por la edificación ni ha llegado al máximo de su capacidad turística, no padece los problemas más comunes de los núcleos turísticos maduros. Cuenta con una trama urbana clara y de fácil lectura para el turista e incluso una infraestructura viaria bien dimensionada, aunque excesiva para las necesidades actuales.

Surge así el modelo turístico de Caleta de Fuste, que pretende abordar su realidad de modo integral pero no homogéneo, teniendo en cuenta tanto las preexistencias como las necesidades urbanas presentes y futuras, con el objetivo de hacer de Caleta de Fuste un núcleo turístico atractivo, diferenciado y competitivo.

Se propone, como solución a las problemáticas fundamentales de falta de cohesión e identidad, un modelo territorial basado en la técnica pictórica del **“collage”**. En él se establecen relaciones insospechadas entre partes radicalmente distintas, por el simple hecho de encontrarse en contacto y sobre el mismo soporte.

"Daily Serving" Kurt Schwitters

Desde esta lógica, el modelo territorial se plantea como actuaciones en lugares estratégicos que supongan el origen de la renovación del espacio público, cuyo carácter generador de actividad y flujos, contagie y haga extensiva dicha renovación al espacio privado.

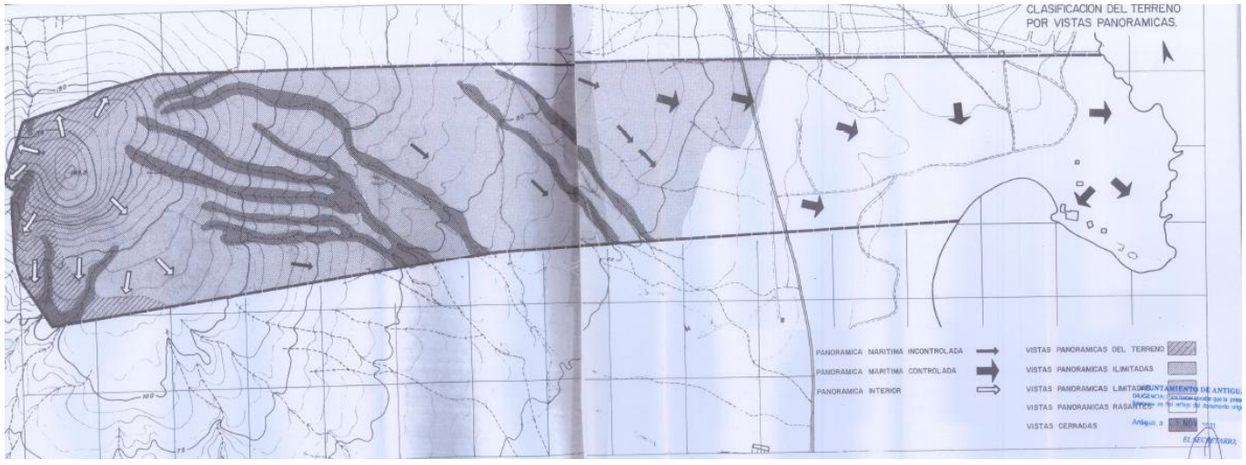


El modelo: Discontiniuidad en las preexistencias que se completa con las intervenciones de renovación del espacio público

7.3 Ampliación de la zona turística en el ámbito de Montaña Blanca

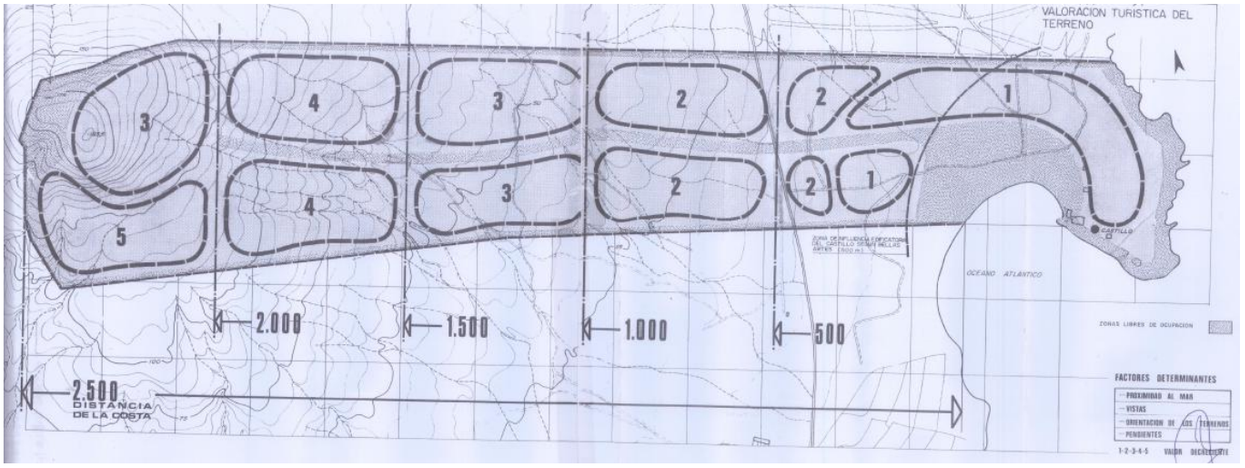
7.3.1 Antecedentes

Desde el Plan Especial de Ordenación Urbana “Castillo de la Caleta de Fustes” aprobado en 1976, se destacan las virtudes de esta Montaña desde el punto de vista de la visión panorámica. En el plano que se muestra a continuación “*Clasificación del terreno por vistas panorámicas*”, perteneciente al citado Plan Especial, se divide el terreno en varias zonas, así como direcciones de vista predominantes, siendo el límite de las zonas, las propias limitaciones naturales del terreno. La clasificación por vistas es notoria para delimitar las zonas de desarrollo turístico preferente. Por lo tanto, teniendo siempre como elemento más dominante la costa, se divide el terreno de la urbanización, constituyendo la zona en cuestión un área con “*vistas panorámicas ilimitadas*” y “*panorámica interior*”.



Plano "Clasificación del terreno por vistas panorámicas" del Plan Especial "Castillo de la Caleta de Fustes"

Asimismo, en el propio plan especial se establece una "valoración turística del terreno" en función de factores determinantes como son: proximidad al mar, vistas, orientación de los terrenos y pendientes. Los valores que se establecen van por puntuación desde el 1 al 5, de manera decreciente. La valoración de la mayor parte de la zona de la montaña se establece con una puntuación de 3, asemejándose la valoración turística del terreno en cuestión con la zona ubicada en la franja intermedia de la urbanización de Caleta de Fuste.



Plano "Valoración Turística del terreno" del Plan Especial "Castillo de la Caleta de Fustes"

7.3.2 Objeto y justificacion

De acuerdo con el modelo turístico propuesto por el Plan de Modernización de Caleta de Fuste, y atendiendo a los criterios establecidos en dicho instrumento de ordenación respecto a la especialización de usos; se propone el Uso Turístico en la zona alta de Montaña Blanca, concretamente en dos manzanas ubicadas en dicha zona y clasificadas como Suelo Urbano, coincidentes con la zona puntuada con 3 en cuanto a la valoración turística del Plan Especial del Castillo Caleta de Fuste.

Imagen superpuesta de la valoración turística según el PE Castillo Caleta de Fuste y la propuesta de uso residencial y turístico en el PMM

La justificación de esta especialización hacia el uso turístico en la zona alta de Montaña Blanca viene en consonancia con la apremiante necesidad existente no sólo en Caleta de Fuste, sino en toda Canarias, de diversificar y diferenciar la oferta turística y complementaria más allá del modelo de “sol y playa”; se plantea crear una nueva centralidada en el núcleo turístico con una doble función: dotar de identidad al núcleo y actuar como figura de sinergia que ayude a la regeneración del entorno degradado.

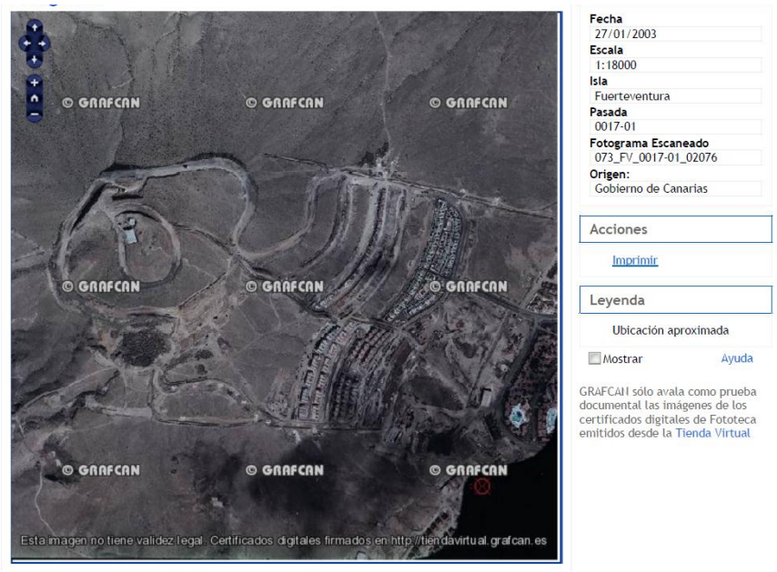
La propuesta bosqueja una nueva referencia turística, localizada en la zona alta de Montaña Blanca, que base su potencial en la magnífica e inigualable panorámica del territorio que se vislumbra desde este enclave, situado a unos 200 m sobre el nivel del mar.

La ordenación de Montaña Blanca tiene su origen en el “Plan Especial de Ordenación Urbana del Castillo de la Caleta de Fuste”, habiéndose recogido y adaptado a la realidad urbanizada en el vigente Plan General de Ordenación de Antigua, y estableciéndose tipologías en la zona de Montaña Blanca que permiten el uso mixto residencial-turístico. Las tipologías edificatorias que se permiten en la zona: “Intensiva Semiexenta Grado I” y “Intensiva Semiexenta Grado II” permiten tanto el uso residencial como el uso turístico en todas sus categorías, comprendiendo todas las modalidades turísticas. La

tipología “Extensiva dispersa Grado II”, también permitida en esta zona, establece como uso autorizado el uso residencial en su modalidad de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas, apartamentos y bungalows. En definitiva se parte como planeamiento vigente, de una mixticidad de usos: residencial y turístico; mixticidad que por otra parte caracteriza a todo el planeamiento urbanístico y territorial vigente en el ámbito del Plan de Modernización de Caleta de Fuste.

En el presente PMM se adapta y amplía la zona turística del Plan Insular de Ordenación, haciéndolo coincidir con el suelo urbano correspondiente a la urbanización de Caleta de Fuste, comprendiendo éste el suelo desde la costa hasta la cima de Montaña Blanca. La ampliación, contigua a la actual zona turística en su límite oeste consiste en una ampliación de borde, incluyéndose la cima de la citada montaña, tratándose de un suelo urbanizado y en parte edificado. Se considera el concepto “borde” que establece el PIOF, como ampliación del extremo oeste de la zona turística vigente.

En el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura vigente, cuya aprobación definitiva de las zonas turísticas tuvo lugar en el año 2003, la cima de la montaña se encuentra fuera de la zona turística de *Caleta de Fuste-Nuevo Horizonte*, estando por ese entonces la cima sin urbanizar como se comprueba en las siguiente ortofoto; siendo ésta probablemente la causa por la que dicha cima se dejara fuera de la pieza turística.



Captura de pantalla del IDECanarias, correspondiente a la ortofoto del año 2003.

7.3.3 Cobertura jurídica

La posibilidad de ampliar zonas turísticas está prevista tanto en la Memoria como en la Normativa del vigente PIOF. Concretamente en el apartado 1.3.1 de la Memoria destinado a ZONAS TURÍSTICAS se dispone expresamente que "*la delimitación última de las zonas turísticas se efectuará por el planeamiento municipal sobre la base de la establecida en este documento, pudiendo el ayuntamiento respectivo ampliar o reducir, siempre por contigüidad, su ámbito en más/menos un 10%"*. Por otro lado, la Normativa de dicho documento en su artículo 73 "Zonas Turísticas" recoge que: "*la delimitación última de las zonas turísticas se efectuará por el planeamiento municipal sobre la base de la establecida en este documento, exclusivamente en cuanto a la definición de sus bordes*".

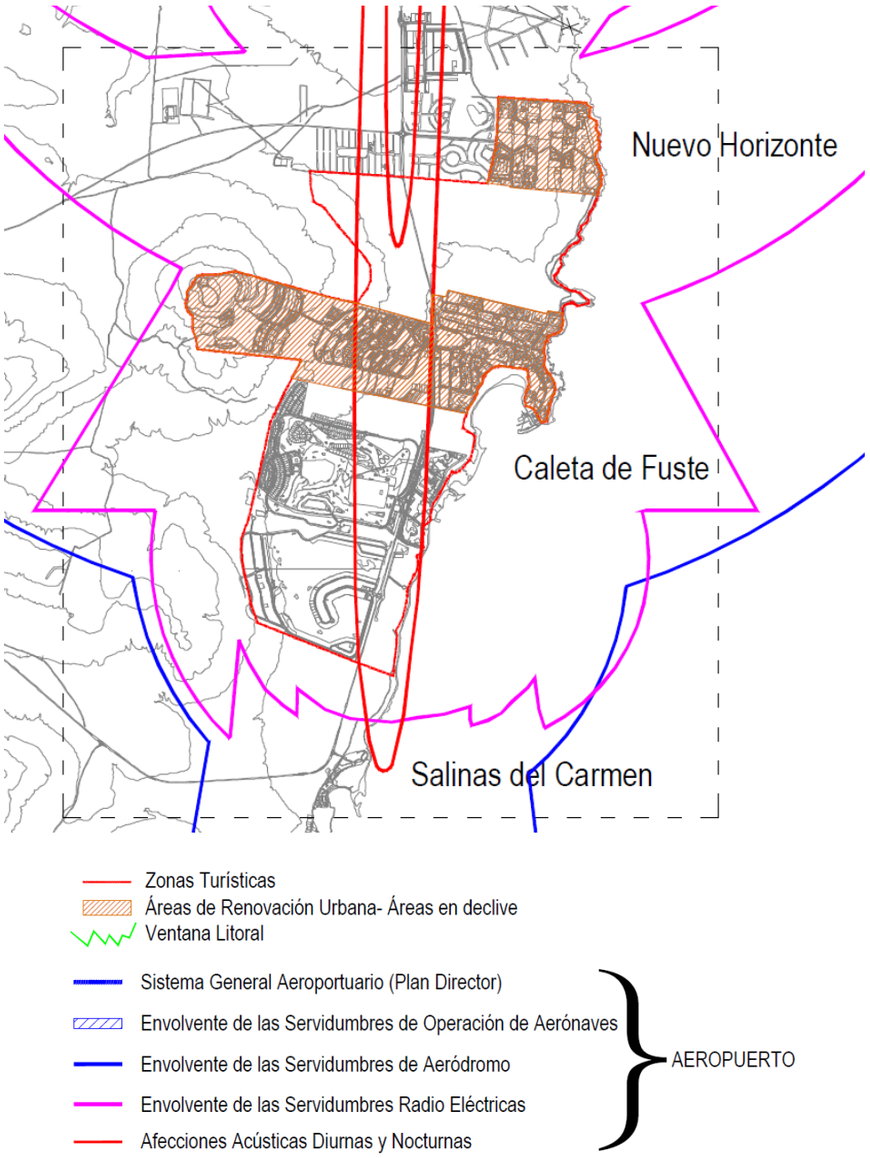
En el presente supuesto se trata de una mínima ampliación de la zona turística de Caleta de Fuste (aproximadamente un 3%) que como ya se ha expuesto se ha hecho coincidir con el suelo urbano y urbanizable del planeamiento municipal; siendo además contigua a la zona turística preexistente. Este 3% de ampliación se hace con carácter de continuidad respecto a la zona turística que ya existe, concretamente por el borde (extremo) Oeste de la misma, por lo que encaja con la posibilidad de ampliación que permite el Plan Insular, puesto que en lo que en definitiva se lleva a cabo es la definición de borde conforme al suelo urbanizado.

Delimitación de la zona turística del PIOF vigente

Delimitación de ampliación de zona turística

El Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura que se encuentra en tramitación, concretamente en fase de Aprobación Inicial, habiendo transcurrido el plazo legamente establecido para efectuar alegaciones, recoge la ampliación de la zona turística en Montaña Blanca, en idénticos términos a los recogidos en el presente Plan. El modelo turístico que propone el PIOF en tramitación, a este respecto dispone expresamente "…*se basa, entre otros criterios, en que la implantación turística sobre suelos clasificados se produzca prioritariamente en los posibles intersticios vacíos dentro del área consolidada o en extensión y continuidad territorial y funcional con éstas*…".

En concreto, para el caso de Caleta de Fuste, "*El área de renovación urbana existente dentro del núcleo de El Castillo-Caleta de Fuste, reconociendo la zona más colmatada que deberá ser objeto de renovación urbana, configurada por suelos urbanos y/o urbanizables ejecutados con todos los servicios, en la que podrán coexistir los usos turísticos y residenciales*".



Extracto del plano "O-3 Zonas Turísticas" del documento de Aprobación Inicial del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura.

7.3.4 Necesidad de su incorporación y perjuicios derivados de la especialización al uso residencial

Siendo jurídicamente viable la ampliación propuesta, de conformidad con lo dispuesto en el apartado anterior, el Plan de Modernización de Caleta de Fuste es una oportunidad inigualable para proceder a llevar a cabo tal actuación, y ello porque el hecho de especializar hacia el uso turístico esta zona, conlleva la posibilidad de actuar en ella desde este PMM tanto de forma directa, como indirectamente; ya que (i) por un lado el propio Plan prevé una actuación de carácter público a llevar a cabo en esta zona, concretamente la denominada " IAI-01 Aparcamiento – mirador en Montaña Blanca", cuyo objeto y definición viene contenida en la presente Memoria, (ii) y por otro lado, las plusvalías generadas como consecuencia de los incrementos de edificabilidad que se lleven a cabo en la totalidad del ámbito Plan de Modernización, serán destinadas entre otras actuaciones, a regenerar y rehabilitar zonas degradadas que, como Montaña Blanca, se encuentran dentro de los límites territoriales del Plan de Modernización de Caleta de Fuste, garantizando su recuperación y puesta en valor; actuaciones que no sería posible llevar a cabo, o al menos no con las plusvalías generadas por el presente PMM, si dicha zona mantuviera el uso residencial.

Imagen del aparcamiento ubicado en la cima de Montaña Blanca.

La zona de Montaña Blanca, es un enclave estratégico por contar con unas vistas inmejorables sobre el mar, los campos de golf y el paisaje interior del municipio de Antigua.; esta circunstancia junto a la necesidad existente en el núcleo de Caleta de Fuste, de diversificar y diferenciar la oferta turística y complementaria más allá del modelo de "sol y playa", se plantea crear una nueva centralidad en el núcleo proponiendo una nueva referencia turística, basándose en su potencial y en la magnífica panorámica del territorio que se vislumbra desde este enclave. Se propone como ubicación de establecimientos turísticos de alojamiento que ofrezcan nuevas experiencias y potencie este elemento de identidad de Caleta de Fuste, como una "*montaña junto al mar*".

La necesidad de potenciar y mejorar el estado actual de la cima de la montaña es apremiante, dado el estado de abandono y degradación en el que se encuentra. En la actualidad existen edificaciones en construcción abandonadas provocando un panorama sombrío y de desidia que hace desagradable su visita, aún siendo punto estratégico para la visión global del núcleo. No obstante y a pesar de este aspecto sombrío y abandonado de la zona, son numerosos los turistas que se acercan hasta la cima para contemplar la panorámica, lo que significa que ya por sí misma es un enclave estratégico y privilegiado que necesita su potenciación. Como estrategia del Plan se propone el uso turístico para dar la posibilidad de establecer establecimientos de alojamiento que proporcionen experiencias al visitante, siendo un reclamo turístico, un atractivo de referencia en la isla.

Imágenes del estado actual de abandono de la zona de la cima de Montaña Blanca

Imágenes del estado actual de abandono de la zona de la cima de Montaña Blanca

Imágenes del estado actual de abandono de la zona de la cima de Montaña Blanca

Además de su privilegiada visión, la cima de Montaña Blanca posee un potencial para el avistamiento de aves, dada su cercanía del IBA “Chuchillete de Buenavista – Barranco de la Torre – Los Alares”. Esta panorámica inmejorable es actualmente un reclamo para numerosos turistas que la visitan a pesar del estado actual, con obras abandonadas y solares vacíos.

Como se ha expuesto, las potencialidades turísticas de Montaña Blanca han sido puestas de manifiesto, justificándose sobradamente la ampliación de borde de la zona turística.

Dada la ubicación y las bondades de visión con las que cuenta dicho suelo, se considera que existen condiciones óptimas para la ubicación de usos turísticos que amplíen la oferta turística de Caleta de Fuste, ofreciendo una oferta inexistente en el núcleo relacionada con la tranquilidad y sosiego, desde una ubicación privilegiada y con posibilidad de disfrutar de una visión ilimitada del núcleo, tanto hacia la costa como hacia el terreno natural del interior de Antigua.

Panorámica desde la cima de Montaña Blanca hacia la costa y hacia el interior

7.4 Retos de los productos turísticos

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

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

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

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

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

Una vez estudiado el tipo de turismo incidente en Caleta de Fuste, se observa claramente un producto principal que es el de “sol y playa”, acogido principalmente por el turismo de parejas y en segundo lugar, por el turismo familiar. Por ello, el núcleo turístico debe afrontar los siguientes retos:

- Separar el uso turístico del residencial.
- Incrementar la concienciación por la calidad paisajística y medioambiental como recurso básico para la mejora de la oferta turística del ámbito.
- Apostar por un turismo sostenible que evite la masificación y sus efectos negativos sobre el entorno ambiental, contribuyendo a propiciar la recuperación de la identidad del destino.
- Rehabilitar y mejorar las infraestructuras, las cuales se muestran obsoletas, o en su defecto, ajustar la calidad-precio.
- Abordar la adaptación del sector a los nuevos canales de comercialización y avanzar en el conocimiento y gestión de las relaciones con el cliente.
- Mejorar los niveles de servicio en todas las actividades turísticas implicadas en el producto sol y playa.

8. ORDENACIÓN

8.1 Descripción y justificación del ámbito de actuación

En este Plan de Modernización se delimita un ámbito continuo que comprende un conjunto de actuaciones de renovación urbana, en las que, con la máxima de la Ley 2/2013, se pretende lograr una adecuada regeneración del espacio público, a la par que la urgente modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementaria y la reactivación de la actividad económica, con nuevos equipamientos y con nueva oferta de alojamiento de gran calidad demandada en el núcleo.

Territorialmente, el ámbito de actuación recoge el suelo urbano que se encuentra dentro del ámbito de estudio, tratándose del suelo origen del núcleo turístico desde la costa hasta la cima de Montaña Blanca. El suelo urbano engloba las urbanizaciones Caleta de Fuste, El Castillo, Anexo a Caleta de Fuste y Anexo a El Castillo. Asimismo, dentro del suelo urbano se encuentra el Sector 9 ubicado al sur del ámbito de actuación.

Por otra parte, el ámbito de actuación recoge el Suelo Urbanizable del Sector 3, mayoritariamente desarrollado. Se trata de un sector en el que se han realizado las cesiones de suelo público, de carácter obligatorio y gratuito a favor del ayuntamiento. Mediante Acuerdo Pleno del Ayuntamiento de Antigua de fecha 04 de octubre de 2000 se aprueba definitivamente la Revisión del PP del Sector 3, procediéndose a la publicación de la normativa de contenido urbanístico el día 06 de noviembre de 2000 (BOPR nº 133 de 06 de noviembre); siendo por tanto la entrada en vigor de esta fecha la que determina el planeamiento vigente en este Sector. Dicho Sector se encuentra parcialmente urbanizado y parcialmente edificado; y como se ha expuesto, constan escrituradas a nombre del Ayuntamiento de Antigua las parcelas de cesión obligatoria y gratuita.

El Sector 2 ha sido excluido del ámbito de actuación en el Propuesta urbanística de ordenación para el núcleo de Caleta de Fuste, justificándose dicha eliminación en el apartado 8.5 de la presente Memoria.

En cuanto al suelo urbanizable no sectorizado, el cual se ubica al norte del ámbito de actuación, se trata de un suelo desclasificado por el PIOF, como suelo rústico común. Este suelo de propiedad municipal se percibe como una oportunidad para potenciar el núcleo turístico desde el punto de vista de la oferta complementaria.

En el PMM de Caleta de Fuste el ámbito de estudio difiere del ámbito de actuación en el denominado Sector 9. Como ya se ha expuesto anteriormente, con ocasión de la modificación puntual de 10 de noviembre de 2006, este Sector sufrió una desclasificación, concretamente en el lindero poniente, que pasó a ser considerado como Suelo Rústico Común, a consecuencia de la declaración de BIC a favor del yacimiento paleontológico de la Guirra. Por lo tanto, y considerando que en este sector ostenta

actualmente la clasificación de suelo urbano, se ha optado por no actuar en el suelo desclasificado por entender que no es objeto del PMM ordenar dicha franja de suelo, limitándose a establecer determinaciones urbanísticas susceptibles de ser aplicadas únicamente en el suelo ya urbanizado.

Foto aérea. Delimitación del ámbito de actuación.

8.2 Introducción

En base a la información recopilada y al diagnóstico efectuado sobre el ámbito de estudio, se delimita un ámbito de actuación más acotado, que permite centrar los esfuerzos en la consecución del objetivo principal de renovación de la ciudad turística. Tras un estudio más exhaustivo del área que lo compone, se plantean tres alternativas de especialización de uso, en cumplimiento del artículo 25 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación Turística de Canarias. Dichas alternativas plantean tres escenarios distintos basados en las diferentes formas de abordar la problemática existente, mediante la distinta configuración de los sistemas de ordenación en el espacio público (sistema costero, sistema de espacios libres, sistema de actividad y sistema de movilidad), así como mediante las posibles variantes de delimitación de áreas homogéneas y actuaciones de dotación específicas para el espacio privado, concretándose en cada una de ellas parámetros urbanísticos determinados.

Tras evaluar ambiental, socio-económica y urbanísticamente cada una de las alternativas, se procede a la selección de la alternativa de ordenación más adecuada para la consecución de los objetivos y la materialización de las líneas estratégicas planteadas en el presente documento.

8.3 Alternativas de ordenación

El desarrollo del Plan de Modernización ha determinado la articulación de tres alternativas de ordenación, incluida la alternativa 0, planteadas para las estrategias de usos, espacio público y privado.

El estudio de estas alternativas, es parte integrante del proceso deductivo que conduce a la elección de la mejor opción posible.

Dichas alternativas vienen gráficamente expresadas en sus respectivos planos. Asimismo las estrategias adoptadas y soluciones contempladas a los problemas del núcleo turístico son desarrolladas a continuación.

8.3.1 Alternativa de especialización de usos

El modelo de ordenación urbanística, en el cual se centra este Plan de Modernización, se estructura en base a un pilar clave para afrontar la rehabilitación y la mejora del núcleo turístico de Caleta de Fuste: la especialización de usos, deslindando los usos turísticos de los residenciales, potenciando la presencia de los primeros, dada la vocación turística del ámbito.

Desde la Exposición de Motivos, la Ley 2/2013 de 29 de mayo de renovación y modernización turística de canarias, se declara el deber de atenerse al uso efectivo que ostenten las parcelas turísticas según el planeamiento y las autorizaciones obtenidas, ofreciendo diversos criterios para la especialización de las distintas áreas en el uso más adecuado, residencial o turístico, y los supuestos excepcionales de compatibilidad, posibilitando en ciertos casos, la reconversión de determinadas promociones residenciales en la modalidad turística de villas; complementando su ordenación detallada a través de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad.

Ya en el articulado de la Ley, estas determinaciones genéricas se regulan en los artículos 23, 24 y 25 cuyo texto merece ser reproducido, al menos en lo que a este aspecto concierne:

Artículo 23. Deber de atenerse al uso turístico

1. Es deber de los titulares de los establecimientos turísticos destinarlos al ejercicio de la actividad turística, de alojamiento o complementaria, conforme a la calificación de uso asignada a la parcela por el planeamiento, y la del inmueble construido en ella según la licencia obtenida en el momento de su edificación en el caso de que la calificación fuera de uso mixto residencial o turístico indistintamente, así como atenerse a las limitaciones respecto al uso impuestas por el planeamiento, la legislación sectorial o de carácter convencional que le sean aplicables, sin perjuicio de la regulación específica para las villas incluidas en los artículos 31 y 32 .

(….)

Artículo 25. Especialización de usos en las zonas turísticas

1. El planeamiento urbanístico o los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, dividirán en recintos de intervención el suelo turístico donde coexistan usos turísticos y residenciales, bien por residencialización de establecimientos turísticos, bien porque el planeamiento anterior permitía indistintamente ambos usos, con objeto de encauzar su especialización en áreas de uso turístico exclusivo, de uso residencial exclusivo, o de compatibilidad. Al propio tiempo se programarán los plazos, medidas de compensación y condiciones en que deben llevarse a cabo los cambios desde el uso efectivo al asignado, y el régimen en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación aplicable a los establecimientos turísticos que no se adapten a los cambios de uso.

2. El estudio del área o recinto analizará pormenorizadamente la tipología, calidad y densidad de la edificación residencial y turística, los espacios libres y equipamientos disponibles y la calidad de los servicios e infraestructuras, identificando las carencias existentes, con objeto de especializar las áreas en uno u otro uso o si, justificadamente, en función del diagnóstico efectuado, se opta por la compatibilidad de usos.

3. Con objeto de que se mantengan niveles de calidad adecuados, el plan preverá el mantenimiento y, si es viable, el incremento de las actuales reservas de espacios libres, equipamientos y dotaciones; y adoptará las medidas necesarias para ejecutar los mismos así como las infraestructuras y servicios necesarios que requiera el área o sector.

De conformidad con los preceptos mencionados, y más concretamente dando cumplimiento a los apartados 1º y 2º del artículo 25 de dicho cuerpo legal; en el ámbito del PMM de Caleta de Fuste se han barajado en las distintas alternativas, las siguientes áreas de especialización de usos:

- Uso Residencial
- Uso Turístico

Uso Residencial: Dentro de las áreas especializadas de este uso se encuentran las zonas a las que el presente PMM asigna un Uso Residencial, entendiendo como tal aquél que sirve para proporcionar alojamiento a las personas que conforman un núcleo, con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Uso Turístico: Dentro de las áreas especializadas de este uso se encuentran los establecimientos de alojamiento turístico en sus distintas modalidades y categorías definidos en la normativa sectorial y los equipamientos turísticos complementarios. El uso turístico se admite exclusivamente cuando sea realizado en virtud de lo establecido en la legislación turística canaria, y deberá cumplir con las determinaciones de la misma, de su desarrollo reglamentario, de la legislación y del planeamiento urbanístico y territorial, y en su caso, del sectorial que pueda resultar de aplicación.

Dentro de cada uno de las áreas definidas, nos encontramos con casuísticas diversas, al existir parcelas edificadas y no edificadas que, encontrándose en el área de especialización de los usos descritos y asignados por el PMM, al amparo de lo dispuesto legalmente, desarrollan en realidad otro; (a modo de ejemplo dentro de la zona de uso turístico nos encontramos con parcelas y edificaciones destinadas a uso residencial y viceversa); o sea, que no se atendrán al uso asignado por el planeamiento.

A la vista de lo expuesto y con la finalidad de dar cumplimiento a la Ley 2/2013; se hace necesario llevar a cabo una regulación de la casuística de los distintos usos asignados por este Plan, teniendo en cuenta, como reiteradamente se ha expuesto, la clara vocación turística que caracteriza a los Planes de Modernización.

A continuación se analizan las particularidades que se pueden encontrar en cada zona y las implicaciones que ello conlleva:

Áreas especializadas en el Uso Residencial: Dentro del área destinada a este uso nos podemos encontrar con:

- Parcelas con uso Residencial: éstas ostentarán el uso residencial con carácter permanente.
- Parcelas con uso Turístico: las construcciones que por haber optado por este uso en el momento de su edificación según licencia obtenida, quedarán en situación legal de consolidación; siéndoles de aplicación el régimen jurídico dispuesto para tal situación en el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo; debiendo posteriormente, una vez extinguido este uso, solicitar el cambio de uso a residencial con carácter permanente, por lo que tendrán que acometer las obras necesarias que resulten pertinentes para posibilitar dicho uso.
- Parcelas sin edificar con uso mixto residencial o turístico: deberán atenerse al uso residencial exclusivo en el momento de su edificación.

Áreas especializadas en el Uso Turístico: Dentro del área destinada a este uso nos podemos encontrar con:

- Parcelas con uso Turístico: éstas ostentaran el uso turístico con carácter permanente.
- Parcelas con uso Residencial: Dentro de este supuesto distinguiremos:
    - Parcelas sin edificar: El PMM habilitará desde su entrada en vigor y de forma automática el uso turístico con carácter permanente.
    - Parcelas edificadas: Diferenciando dos supuestos: (i) Aquellas parcelas que, en áreas delimitadas por el presente Plan y en la proporción por éste establecida, por su tipología edificatoria sean susceptibles de conversión a uso turístico de Villas, deberán solicitar el cambio a dicho uso de villas, siéndoles de aplicación, entretanto, el régimen jurídico dispuesto para la situación de consolidación dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo. (II) Aquellas cuya tipología edificatoria no sea susceptible de conversión a Villas Turísticas y no sea posible su reconversión al uso turístico en otra modalidad, quedarán en situación legal de consolidación siéndoles de aplicación el régimen jurídico ya expuesto.
- Parcelas sin edificar con uso mixto residencial o turístico: deberán atenerse al uso turístico exclusivo en el momento de su edificación.

➲ Alternativa 0

Esta alternativa representa el estado actual existente en el ámbito de actuación en cuanto a la coexistencia de los usos turístico y residencial. Dicha coexistencia viene predeterminada por el propio planeamiento urbanístico vigente. El PGO de Antigua incluye en el uso residencial…*"los Hoteles, Aparthoteles, conjuntos apartamentales y, en general, cualquier otra edificación similar, destinada a uso turístico-residencial".* Esta disposición ha permitido el doble uso turístico – residencial - en una misma manzana, desvirtuando el ámbito como zona turística en favor de la residencialización.

El área más cercana a la costa de la urbanización Caleta de Fuste, es mayoritariamente turística, dándose excepcionalmente casos de uso residencial. En la franja edificada junto al paseo marítimo el uso predominante es turístico, a excepción de una pequeña superficie intermedia de viviendas. Asimismo, junto a la zona deportiva anexa a la playa, existen dos manzanas residenciales en su totalidad y una donde se da la compatibilidad de los dos usos.

En la urbanización de Caleta de Fuste el uso residencial se localiza mayoritariamente en la zona alta del núcleo, al oeste de la vía FV-2. Esta vía constituye una fractura en el núcleo y una barrera que dificulta el acceso hacia la costa, lo que añadido a la distancia que la separa de ésta, provoca que el uso turístico pierda parte de su atractivo en esta zona. Sin embargo, sí existen numerosas manzanas destinadas al uso turístico en la modalidad extrahotelera en la franja intermedia de la urbanización de Caleta de Fuste. Se trata de conjuntos de apartamentos de una sola altura, y baja densidad edificatoria. En este tramo de la franja existen dos manzanas de conjuntos turísticos que se han residencializado, e igualmente dos manzanas que compatibilizan los usos turístico y residencial.

La parte más alta de la urbanización Caleta de Fuste, hacia Montaña Blanca, es enteramente residencial, existiendo una manzana que, a pesar de tener asignado un uso turístico, se ha residencializado.

En la urbanización El Castillo se da una proporción similar de los dos usos, concentrándose el uso turístico en la costa y el residencial más cercano a la vía FV-2. Aunque en esta urbanización hay una tendencia hacia división de los usos turístico-residencial por manzanas, sí existen algunas en las que coexisten ambos usos.

La zona conocida como Anexo a El Castillo es mayoritariamente residencial, contando únicamente con dos establecimientos turísticos. Existe además una parcela residencializada.

En el Anexo a Caleta de Fuste predomina el uso residencial casi en su totalidad, exceptuando una parcela hotelera junto a la costa. En esta zona existe un gran número de manzanas sin edificar.

En el suelo correspondiente al Sector 3, vinculado al campo de golf, el uso es residencial en las manzanas actualmente edificadas, exceptuando una parcela interior en la que se ubica una edificación hotelera. Existen varias manzanas sin edificar en la franja más cercana a la vía de interés regional. En la zona costera de este sector prevalece el uso turístico con edificaciones hoteleras.

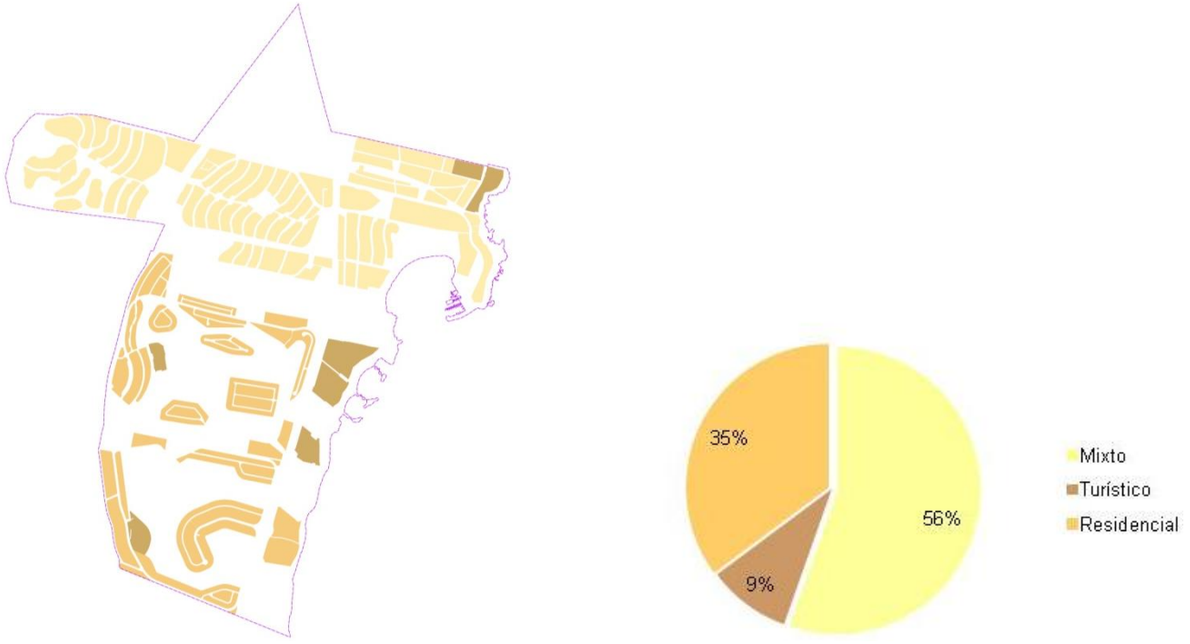
Igualmente, el uso predominante, y en este caso único en el Sector 9, es el uso residencial. El resto de las manzanas se encuentran sin edificar.

El sector 2, actualmente sin desarrollar, situado entre el núcleo originario y los campos de golf posee, a la par que el resto del ámbito, el uso mixto residencial y turístico.

En la Alternativa 0, el uso residencial es el uso que predomina sobre el turístico, localizándose este último en la franja costera e introduciéndose tímidamente hacia el interior en uno de los campos de golf y, algo más contundentemente en la franja intermedia de la urbanización de Caleta de Fuste.

La convivencia del uso turístico con el uso residencial provoca un deterioro de la zona turística, debido a que las necesidades de ambos no son las mismas, por lo que el destino es cada vez menos atractivo para los viajeros. Esto provoca menor inversión por parte de los empresarios turísticos, al no encontrar incentivos para la creación de nuevas actividades o de renovación de los establecimientos existentes.

La alternativa 0 viene reflejada en el plano *“A.2.1.1 Alternativa de especialización de usos. Alternativa0”.*



Alternativa 0 de especialización de usos

➲ Alternativa 1

En esta alternativa se propone una especialización en el uso de cada una de las manzanas del ámbito de actuación del PMM, de modo individualizado y según los siguientes criterios.

Manzanas de uso **turístico:**

- Aquellas manzanas edificadas con uso turístico en su totalidad.
- Aquellas manzanas en la que se produzca mixticidad de usos.
    - Manzanas con parcelas de uso residencial y turístico.
    - Coexistencia de parcelas de uso turístico con parcelas que se han residencializado.
- Manzanas que han sido en su totalidad residencializadas.
- Manzanas sin edificar.

Manzanas de uso **residencial**:

- Aquellas manzanas edificadas en su totalidad como residenciales.
- Manzanas en la que se da el uso residencial mayoritariamente, junto a parcelas residencializadas.

Siguiendo estas pautas, se produce una distribución de usos en la que destaca el turístico en la zona costera del ámbito. Como excepción existen manzanas totalmente residenciales o en las que se combina este uso con parcelas residencializadas, en la urbanización Anexo a El Castillo. Asimismo, aparecen manzanas de uso residencial en la zona más cercana a la FV-2 de la urbanización El Castillo.

En la franja costera de la urbanización Caleta de Fuste, el uso residencial se limita a dos manzanas cercanas a la costa, junto a la zona deportiva anexa a la playa. El resto de manzanas son de uso turístico, apareciendo algunas parcelas con uso consolidado residencial. El uso consolidado residencial, tal y como viene definido en la normativa del presente PMM, es aquél que se da en aquellas parcelas o edificaciones que se han erigido o iniciado con arreglo a los títulos o autorizaciones administrativas exigibles. Una vez finalizada la vida útil de la edificación residencial, desaparecerá el uso consolidado destinándose la totalidad de la parcela a uso turístico. No obstante, y con carácter especifico el presente plan permite ejecutar en aquellas viviendas que se encuentren en dicho régimen de consolidación las obras necesarias para alargar la vida útil de la edificación, o aquellas que tengan por objeto patrimonializar la edificabilidad, siéndoles de aplicación la normativa vigente al amparo del planeamiento de base que les dio cobertura.

Al norte de la FV-2, en la franja intermedia de la urbanización Caleta de Fuste, el uso turístico es el más extendido, apareciendo el uso residencial en las manzanas limítrofes con el viario de interés regional y con la franja de suelo sin edificar en la zona más alta de esta franja. Asimismo, aparecen tres manzanas residenciales intercaladas.

La zona alta de la urbanización de Caleta de Fuste es mayoritariamente de uso residencial. Sin embargo, se encuentran cuatro parcelas sin edificar y una manzana actualmente residencializada con uso turístico en la ladera de Montaña Blanca.

En la urbanización Anexo a Caleta de Fuste, el uso turístico prevalece frente al residencial, debido a la cantidad de manzanas existentes sin edificar.

El Sector 2, se establece en la presente alternativa con uso turístico no habiéndose aún desarrollado urbanísticamente dicho suelo.

En el suelo perteneciente al Sector 3 sobre la vía FV-2, el uso que se plantea es mayoritariamente residencial, sin embargo las manzanas sin edificar y las de hotel existente, se proyectan de uso turístico. Por debajo de la citada vía, en la zona costera de este sector se establece el uso turístico en las parcelas hoteleras existentes.

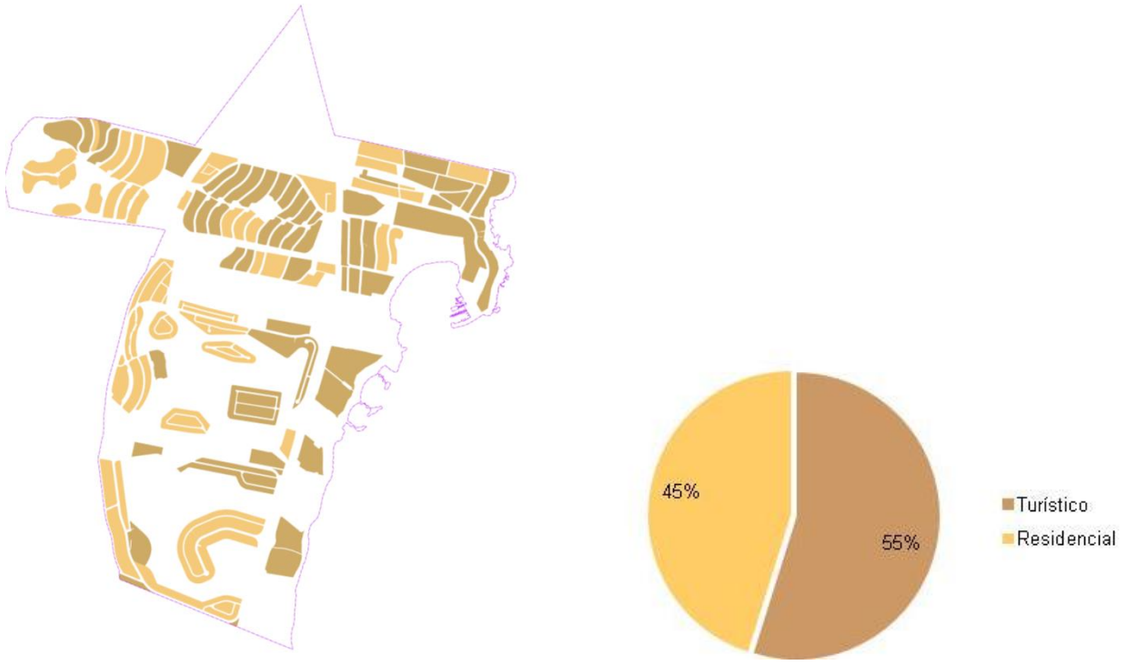
El Sector 9, se plantea de uso residencial, a excepción de las manzanas sin edificar en su totalidad o práctica totalidad, que tendrán uso turístico.

En esta alternativa de especialización de usos se establece, en las manzanas que se encuentran actualmente sin edificar de los sectores 3 y 9, vinculadas con los campos de golf, y que admiten, por la ordenanza edificatoria que ostentan, la construcción de viviendas unifamiliares aisladas; el uso turístico en la modalidad de villas turísticas. En cumplimiento del artículo 32 de la Ley 2/2013 de renovación y modernización turística de Canarias, que estipula que *"En los suelos urbanos consolidados no se admitirá un porcentaje de plazas de alojamiento turístico dedicadas a villas superior a 30% del total del ámbito considerado",* el número de plazas destinadas a villas (contabilizándose 6 plazas por villa) en esta alternativa asciende a 3.066, no superando el 30% del número máximo de plazas turísticas establecido por el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura para el municipio de Antigua, que viene fijado en un máximo de 53.552 plazas.

A modo de conclusión se observa que en la Alternativa 1 se da una proporción similar en los usos residencial y turístico, debido al gran número de manzanas destinadas actualmente al uso residencial. Las manzanas turísticas existentes, unidas a las no edificadas, contribuyen a que la superficie destinada a uso turístico se acerque a la destinada a viviendas.

En la presente alternativa, caracterizada por establecer porcentajes similares de usos, la problemática que se genera desde el punto de vista económico es la nula o escasa generación de incentivos a la inversión en renovación, tanto de los establecimientos de alojamiento así como de los establecimientos comerciales.

La alternativa 1 viene reflejada en el plano *"A.1.1.2 Alternativa de especialización de usos. Alternativa1".*



Alternativa 1 de especialización de usos

➲ Alternativa 2

La presente alternativa plantea la distinción de los usos turístico y residencial en el ámbito del PMM en zonas claramente delimitadas, de modo que se alcance una especialización del espacio, excluyéndose la posibilidad de la implantación de ambos usos en una misma manzana y primando el uso turístico de alojamiento sobre el residencial.

A la hora de encauzar la especialización de usos, se considera el espacio comprendido dentro de los límites del ámbito de actuación del PMM como recinto de intervención, en el cual a día de hoy coexiste el uso turístico y residencial; en atención al artículo 25 de la Ley 2/2013 "*Especialización de usos en las zonas turísticas*", el cual establece ..."dividirán en recintos de intervención el suelo turístico donde coexistan usos turísticos y residenciales,…".

Se distinguen las siguientes zonas de **uso turístico**:

- La franja costera del ámbito, situada al este de la carretera de interés regional FV-2, predominantemente ligado a la playa, los deportes náuticos, los equipamientos de ocio y a los elementos de interés cultural repartidos a lo largo de toda la costa.

- Hacia el interior del ámbito y al oeste de la vía FV-2, la franja intermedia de las urbanizaciones Caleta de Fuste, donde ya actualmente el uso predominante es el turístico.

- La zona más alta de la urbanización Caleta de Fuste, que por su ubicación en la cumbre de Montaña Blanca disfruta de excelentes vistas hacia la costa, los campos de golf y el paisaje interior natural de Antigua, posibilitando la implantación de una oferta turística diferenciada a la del resto existente en el núcleo.

- El Sector 2, suelo no desarrollado en la actualidad, se proyecta hacia la especialización turística, suprimiéndose en el mismo el uso residencial.

- Dada la importancia que suponen los campos de golf de los sectores 3 y 9 como atractivo para el núcleo, y en pos de favorecer una oferta turística, tanto hotelera como extrahotelera de la máxima calidad relacionada con este uso deportivo, se implanta el uso turístico en aquellas manzanas con tipología unifamiliar aislada que se encuentren completamente rodeadas por el equipamiento deportivo del campo de golf. También se plantean de uso turístico las manzanas que se encuentran en contacto con las mencionadas parcelas de equipamiento deportivo que en la actualidad se encuentren sin edificar. Puntualizar que las parcelas hoteleras de ambos sectores mantienen su actual uso turístico.

Dentro de la zona de uso turístico se permite el uso turístico extrahotelero en la modalidad de villas, en las zonas anteriormente mencionadas (franja intermedia de la urbanización Anexo a Caleta de Fuste y en las manzanas de los sectores 3 y 9 donde se implanta el uso turístico). Igualmente dicho ámbito comprenderá las manzanas de la urbanización Caleta de Fuste con tipología Extensiva Dispersa Grado I y Extensiva Dispersa Grado II. En cumplimiento del artículo 32 de la Ley 2/2013 de renovación y modernización turística de Canarias, que estipula que *"En los suelos urbanos consolidados no se admitirá un porcentaje de plazas de alojamiento turístico dedicadas a villas superior a 30% del total del ámbito considerado",* el número de plazas extrahoteleras en la modalidad de villas (contabilizando 6 plazas por villa) en esta alternativa ascendería a 12.690 plazas, no superando el techo máximo de plazas turísticas establecido por el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura para el municipio de Antigua, fijado en un máximo de 53.552 plazas (dichas 12.690 plazas suponen un 24%). Puntualizar que la práctica totalidad de las plazas del municipio se sitúan en Caleta de Fuste.

En relación al sector 2, actualmente sin desarrollar, se permite la modalidad de villas teniéndose que regir, en lo que a los parámetros urbanísticos de las mismas se refiere, por el artículo 3.1 31 de la ley

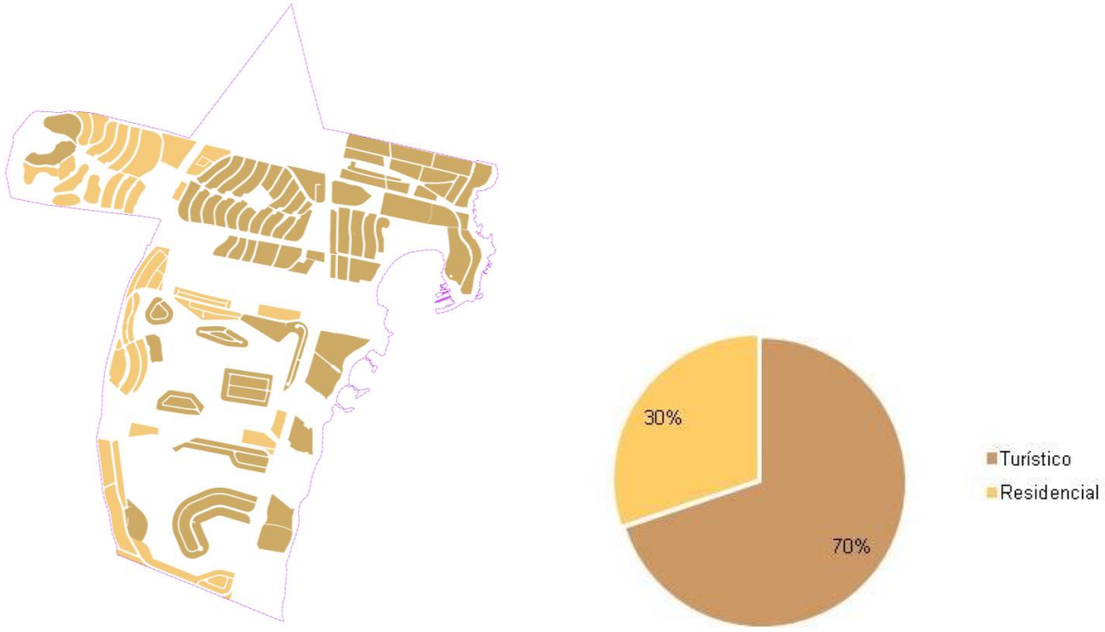
2/2013 de renovación y modernización turística de Canarias, así como por las determinaciones del PIOF y correspondiente legislación sectorial.

El **uso residencial** se limita en la urbanización Caleta de Fuste a la franja superior situada en la ladera de Montaña Blanca, entre las zonas turísticas de la franja intermedia y la zona más alta de dicha urbanización, ya descritas anteriormente. Asimismo, dicho uso residencial se permitirá en los sectores 3 y 9 en las manzanas perimetrales donde existe este uso en la actualidad, así como en aquellas que no se encuentran edificadas y no están en contacto directo con el equipamiento deportivo (campo de golf).

En conclusión, el ámbito de actuación se ordena con el objetivo de consolidar el uso turístico, relegando el uso residencial a un segundo plano, de modo que se limite a aquellas áreas más alejadas de la costa o como sucede en los campos de golf, existan residencias vinculadas a dicho uso deportivo. El uso turístico se postula como el característico de la zona, confiriendo carácter y reconociéndose fácilmente al núcleo de Caleta de Fuste como un referente turístico.

Se observa que en la Alternativa 2 se da una proporción del 70% turístico respecto al 30% de residencial. Potenciando el uso turístico de la zona, se contribuye así a crear un ambiente más favorable y atractivo para el visitante, obteniendo el destino un valor añadido, y por lo tanto, creando un entorno más propicio para las inversiones de renovación turística.

La alternativa 2 viene reflejada en el plano *“A.1.2.3 Alternativa de especialización de usos. Alternativa2”.*



Alternativa 2 de especialización de usos

8.3.2 Alternativas en Espacio Público

8.3.2.1 Alternativas de movilidad:

➲ Alternativa 0

La “Alternativa 0” corresponde con el estado actual y planeamiento vigente del ámbito de actuación, cuya forma de desarrollo y crecimiento es el resultado de la ejecución de los distintos planes especiales y planes parciales de ordenación.

La morfología urbana de Caleta de Fuste se caracteriza por tener una trama abierta con edificaciones de baja densidad no alineadas al viario, presentando una falta de continuidad debido al número importante de vías de fondo de saco que la componen.

El criterio con el que se ha diseñado el sistema de movilidad perjudica a los peatones y ciclistas, no siendo el más apropiado si se tiene en cuenta que es una zona turística.

El núcleo se encuentra fragmentado por la carretera FV-2, siendo ésta la principal vía de circulación de Caleta de Fuste. Esta vía en la actualidad crea un efecto barrera, soporta las mayores intensidades de tráfico y es el principal acceso al ámbito de estudio. A lo largo de su recorrido se ve interceptada por varias glorietas que dan acceso a las distintas urbanizaciones.

A partir de la carretera FV-2 nacen las vías de primer orden de circulación, cuya función principal es proporcionar una buena movilidad en el interior del núcleo. A partir de éstas emergen las vías de segundo orden cumpliendo con la función de accesibilidad a las distintas parcelas, áreas comerciales, espacios libres y complejos turísticos.

En la costa existe un paseo marítimo de uso exclusivo para peatones y ciclistas, con la principal problemática de la falta de continuidad por no estar conectada en la zona del puerto deportivo. Este paseo se une al peatonal Orchilla,que es la vía de comunicación peatonal interior más importante, al conectar la costa y la zona media del núcleo. El paseo marítimo y el peatonal Orchilla son los trayectos más transitados.

El resto de la red peatonal está compuesta por aceras generalmente ubicadas en ambos márgenes de las vías.

El ámbito cuenta con una red ciclable con un grave problema, al estar compuesta por tramos aislados e inconexos, presentando una clara falta de continuidad y funcionalidad al no conectar los principales puntos de interés, siendo poco utilizada por los ciclistas.

Las líneas de guaguas del transporte público solo operan en la carretera FV-2, existiendo en las urbanizaciones más alejadas de esta vía una falta de cobertura. Este hecho incita a los usuarios a utilizar el vehículo privado antes que el transporte público por la lejanía entre su complejo alojativo o residencia con las paradas de guaguas y la mala conexión peatonal.

Los aparcamientos se distribuyen en las calles y en bolsas de aparcamiento en superficie repartidas en distintos puntos, éstas se encuentran generalmente cerca de la costa o de los centros comerciales.

➲ Alternativa 1

En esta alternativa se busca dar mayor protagonismo a los peatones y ciclistas, pues han venido siendo los grandes olvidados dentro del sistema de movilidad en los últimos años. Protagonismo que en el actual sistema de movilidad sí tienen los vehículos motorizados. Al mismo tiempo se propone y se fomenta el uso del transporte público.

Lo que se intenta conseguir es una zona turística agradable y apacible, que invite a las personas a salir a la calle y disfrutar de actividades al aire libre. El objetivo a alcanzar es que Caleta de Fuste sea una zona sostenible y respetuosa con el medio ambiente, reduciendo la contaminación que producen las redes motorizadas y aumentando la seguridad.

Una de las principales medidas es la implantación de una nueva jerarquía viaria en la que destacan las vías con prioridad peatonal. Estas vías se localizan en una banda cercana al borde litoral y en los alrededores de la zona comercial, en la que la circulación de los vehículos, peatones y ciclistas están permitidas con unas reglas de prioridad muy estrictas. En estas zonas, la prioridad de circulación es siempre de los peatones sobre cualquier otro medio de desplazamiento, teniendo las bicicletas prioridad sobre los vehículos.

En la nueva jerarquía, a las vías de 2º orden se les aplicará medidas de templado de tráfico, se reducirá la velocidad máxima, se cambiará la señalización y serán vías de coexistencia entre vehículos y ciclistas, teniendo éstos últimos prioridad sobre los primeros.

Otro aspecto que se mejora es la repavimentación de las calzadas que presenten un estado de conservación regular o malo. Con el fin de mejorar la comodidad de circulación de los vehículos y aumentar la seguridad vial.

Se mejorará la red peatonal con la construcción de nuevos tramos y la ampliación de determinados tramos ya existentes. Se hará especial hincapié en el paseo marítimo y en el peatonal Orchilla, pues son estas dos piezas de movilidad peatonal los principales ejes de conexión. Otra medida que impulsa esta alternativa es la adaptación de las sendas peatonales que no cumplan con la ley de accesibilidad vigente, garantizando la accesibilidad universal y eliminando las barreras urbanísticas.

Se propone una red ciclable integrada y completa con la creación de nuevos tramos de carriles bici que complementen a los ya existentes. La nueva red conectará los distintos puntos de interés proporcionando a los usuarios una alternativa de movilidad rápida, segura, atractiva y cuidadosa con el medio ambiente.

Se plantea la construcción de aparcamientos subterráneos situados en zonas estratégicas que satisfagan la demanda existente. Con esta propuesta se mejorará la imagen del destino turístico y de la movilidad, ya que se liberará las calles de estacionamiento de vehículos, pudiendo aprovecharse esas zonas para otros usos.

➲ Alternativa 2

La presente alternativa persigue los mismos objetivos que su antecesora y comparte su propuesta con algunas modificaciones puntuales.

La principal diferencia se produce en la jerarquía viaria, ya que en esta alternativa se propone que la Avenida Alcalde Juan Ramón Soto Morales sea peatonal. Toda la plataforma de la vía se dedicará exclusivamente al quehacer y disfrute de los peatones. Sólo se permitirá en casos excepcionales el paso de vehículos de emergencia, residentes y de mercancías.

El objetivo es crear una zona para el ocio y el disfrute de los turistas y visitantes, convirtiendo esta vía en un lugar de encuentro, de esparcimiento y de identificación de Caleta de Fuste. Será un espacio privilegiado para la ciudad turística por el potencial y nivel comercial que en él se desarrolla, convirtiéndola en una de las mejores zonas comerciales abiertas de Fuerteventura.

La otra gran diferencia se produce en la creación de un nuevo viario conectando la carretera FV-2 con la zona media de Caleta de Fuste. La nueva vía se desarrolla, parte sobre el viario ya existente en el límite del suelo del Anexo a Caleta de Fuste con el sector 2 y, su ensanche para la creación de un gran eje, dentro de dicho sector. El objetivo es establecer la determinación desde el PMM de la creación del eje conector, como criterio a tener en cuenta una vez se ordene y desarrolle el sector 2. Esta nueva vía mejorará la conexión y el acceso a la futura zona deportiva, de servicios, zonas verdes y de equipamientos propuesta en la franja intermedia de la urbanización de Caleta de Fuste. Al mismo tiempo, se mejora la accesibilidad de la parte media y alta del núcleo turístico, ofreciendo una nueva alternativa a los usuarios que deseen desplazarse por el interior del ámbito. El nuevo viario apoyará y favorecerá a los nuevos crecimientos que se propongan en el Sector 2 optimizando la movilidad en esta área.

Otra función muy importante que cumple el nuevo trazado es la conexión de la urbanización Anexo de Caleta de Fuste con los campos de golf y de estos entre sí, mejorando las comunicaciones transversales entre las distintas urbanizaciones.

Se intervendrá en las aceras que presenten un estado malo o regular de conservación, con el fin de mejorar la continuidad, comodidad, seguridad y transitabilidad de los peatones.

El resto de medidas encaminadas a mejorar la red ciclable, peatonal y de aparcamiento, comparte las mismas características que la propuesta en la alternativa de movilidad 1.

Como conclusión final destacar la necesidad de un cambio cultural en el sistema de movilidad actual, basado en un nuevo modelo de dos factores claves como son la coexistencia y la convivencia.

Interpretando estos valores como el fundamento de una nueva cultura de la movilidad inspirada en el respeto mutuo entre los distintos usuarios del espacio público y entre los distintos modos de desplazamiento. Para ello, será necesario reconocer una nueva jerarquía de usuarios en el que se situaría en primer lugar a los peatones y ciclistas, seguido por el transporte público y en último lugar los vehículos privados motorizados. Se apostará por medios de desplazamiento más limpios y respetuosos con el medio ambiente propiciando un tendencia que incline la balanza del lado de la sostenibilidad.

8.3.2.2 Alternativa de Espacio Libre

➲ Alternativa 0

En el ámbito de estudio existe un 11,01% de suelo destinado a espacio libre, diferenciando zonas ajardinadas, plazas, parques infantiles, paseos, miradores y los espacios de índole más natural, como pueden ser playas y la zona de costa. Las dotaciones y equipamientos, son espacios imprescindibles para el buen funcionamiento del núcleo urbano y la estructura social, ofreciendo a los ciudadanos las instalaciones necesarias para su educación, enriquecimiento cultural, salud, etc.

Se encuentran espacios libres de uso público, como parques y jardines, que han sido calificados como tal, pero que no se han acondicionado para este uso, no ofreciendo al ciudadano o turista un espacio de esparcimiento adecuado. Éstos se encuentran casi en su totalidad en la zona de la urbanización de Caleta de Fuste ubicándose la gran mayoría en los linderos de las vías. A ambos lados de la vía FV-2, se establece una franja ajardinada, actuando como protección, otorgándole un carácter aún más agradable.

Las dotaciones y equipamientos públicos de Caleta de Fuste se encuentran dispersos por las zonas de: el Anexo al Castillo, El Castillo y la urbanización de Caleta de Fuste localizándose servicios urbanos como la policía local, la zona deportiva-rocódromo y el recinto ferial presentes en el ámbito de actuación.

En conclusión, las zonas de esparcimiento son escasas, dado que numerosas de estas zonas son espacios libres no tratados.

➲ Alternativa 1

En esta alternativa se proyecta solventar la problemática existente mediante el desarrollo de tres sistemas: el de cohesión – espacio libre y equipamiento público, el costero y el de actividad e identidad.

Esta organización tiene el objeto de unir el núcleo y darle carácter continuo, con una propuesta de mejora de la calidad del entorno e implemento de la actividad en el espacio público.

I. Sistema de cohesión – Espacio Libre y Equipamiento Público

Este sistema trata de resolver las discontinuidades que existen en el núcleo afianzando la conexión de las diferentes zonas, dando solución de unión a las preexistencias. Para ello se propone una serie de intervenciones que actúan como elemento conector de la trama urbana. En el ámbito del Sector 2, sin desarrollar, se produce un gran vacío, traduciéndose en una gran área sin uso que da un aspecto desolador. Esta situación produce una fractura entre la zona más antigua del núcleo y la nueva zona turística vinculada a los campos de golf.

El presente sistema se configura mediante las siguientes intervenciones:

- IC-01 Actuación de transformación de los espacios aledaños a la vía FV-2

Se fundamenta en la necesidad de dar una solución a la fractura generada por el paso de esta carretera de carácter regional por el núcleo de Caleta de Fuste. El proyecto se compone de 4 intervenciones que actúan como elemento conector de la trama urbana.

Las intervenciones de transformación de los espacios aledaños a la vía FV-2 son las siguientes:

- IC-01.1 Intervención paisajística “Land Art”

La cercanía del aeropuerto es una oportunidad única para la promoción del núcleo. Con una actuación visible desde el aire se pretende que esta vista de Caleta de Fuste, sea el primer paisaje y la primera atracción del turista a su llegada a Fuerteventura.

Se plantea la utilización de los recursos del “Land Art” mediante una intervención paisajística como conector entre espacios libres que bordean la FV-2 y el espacio libre asociado al ocio. Con ello se conseguirá crear un hito en la zona, dotándola de carácter y singularidad.

- IC-01.2 Espacio cultural

Se desarrolla en dos parcelas actualmente calificadas como zona verde y una parcela calificada como equipamiento comunitario e institucional.

Se pretende dejar una única parcela donde coexista la zona verde con un uso dotacional para proveer a los visitantes de los servicios públicos necesarios. En esta actuación se plantea el uso de aparcamiento bajo rasante, actuando como aparcamiento disuasorio de la zona comercial anexa.

- IC-01.3 Acondicionamiento de los pasos a distinto nivel

En el núcleo de Caleta de Fuste la conexión entre los márgenes de la carretera FV-2 se resuelve principalmente con pasos a distinto nivel, soterrados, vitales para dar continuidad a los recorridos peatonales transversales a la FV-2. Se propone la recualificación de estos 4 pasos existentes, convirtiéndolos en enlaces dinámicos entre los fragmentos de trama que se han creado por las barreras que supone la FV-2.

Para ello se tapizarán los bordes de los pasos a nivel con vegetación creando un espacio más amable. El pavimentado de los pasos será continuo para aportarle un carácter constante, produciendo un espacio atractivo para el visitante consiguiendo así alejarse de los típicos pasos a distinto nivel que conocemos.

- IC-01.4 Espacio polivalente

La delimitación de esta actuación se ajusta al espacio libre vigente del PGO. Se proyecta crear un espacio libre agradable, capaz de acoger usos compatibles relacionados con la actividad al aire libre, como la celebración del mercadillo. Para ello, se traza la actuación combinando espacios ajardinados con zonas pavimentadas que recojan dicha actividad.

- IC-01.5 Espacio libre asociado al ocio

Se plantea un gran espacio libre al norte del ámbito de actuación como entrada al núcleo turístico. Este espacio se proyecta como pulmón de esparcimiento relacionado con los usos recreativos y de ocio propuestos en el suelo anexo dentro del sistema de dinamización e identidad. Este gran espacio actuaría como foco de atracción para los visitantes de la zona comercial prevista en la avenida Alcalde Juan Ramón Soto Morales.

Se plantea un espacio libre equipado, aglutinador de actividad y usos (deportivos, culturales, sociales, comerciales) conectado a su vez por recorridos peatonales.

- IC-01.6 Peatonal Orchilla

El peatonal Orchilla es el principal eje transversal que vertebra el núcleo, recoge los flujos peatonales de gran parte de los establecimientos turísticos que conecta la playa del Castillo con la franja media del ámbito de actuación.

Se trata de mejorar el peatonal con la continuación de este itinerario hasta la zona alta del núcleo, Montaña Blanca.

II. Sistema costero

- Actuación integral en la costa

El paseo marítimo actualmente se configura como un eje discontinuo y sin elementos de referencia y de actividad. En el litoral se encuentran áreas de oportunidad de gran potencialidad por lo que se llevará a cabo las siguientes intervenciones:

- IC- 02.1 Recualificación del paseo marítimo

Unos de los principales problemas que presenta el paseo marítimo actual es su falta de continuidad. Con esta intervención se mejorará la continuidad peatonal del litoral. En los tramos existentes se ampliará la sección incrementando la comodidad y accesibilidad para los usuarios.

En la zona anexa al puerto, existe un proyecto de continuidad del paseo marítimo que transcurre por el dominio público marítimo terrestre, elaborado por la Dirección General de Costas, estableciendo la unión de los tramos del paseo inconexos hoy en día.

- IC-02.2 Espacio libre frente al mar (A-B)

En la actualidad existen dos bolsas de espacio libre público, en el PGO vigente, situadas en enclaves privilegiados anexos a la playa desde el punto de vista paisajístico.

Se plantea un diseño atractivo, que mejore la calidad urbanística actual y la calidad visual ambiental.

- IC-02.3 Aparcamientos polivalentes

En la actualidad existen bolsas de aparcamiento situadas en enclaves privilegiados desde el punto de vista paisajístico y ambiental, por su cercanía a la costa y a los elementos de interés cultural. Estos espacios están destinados exclusivamente a vehículos privados, proporcionando este hecho una pérdida de espacio para el aprovechamiento y disfrute del turista.

Se proyecta colonizar este espacio que está en contacto directo con el paseo, acondicionándolo de modo que sirva para el desarrollo de distintas actividades, albergando múltiples y variados usos sin perder su uso inicial.

- IC-02.4 Ruta Cultural

Existen en el ámbito de actuación numerosos elementos culturales que presentan una notable relevancia a nivel insular y regional, los cuales aportan a Caleta de Fuste un atractivo importante.

A este respecto, a través del paseo marítimo encontramos los siguientes Bienes de Interés Cultural (BIC): Torre de San Buenaventura, Yacimiento Paleontológico de La Guirra y Hornos de Cal de La Guirra; además de otros elementos del Patrimonio Cultural, como son los “Nidos de ametralladoras”. A su vez el BIC de las Salinas del Carmen está próximo al ámbito de actuación, de manera que el nuevo tramo del paseo marítimo permitirá acercar la zona turística a dicho BIC.

Se propone una ruta turística basada en la señalización y rehabilitación de tales elementos culturales, que los conecte, dotando a Caleta de Fuste de un nuevo atractivo turístico diferenciador.

- IC-02.5 Nuevo tramo paseo marítimo con intervención paisajística

Se plantea la continuidad del paseo marítimo de Caleta de Fuste hasta las Salinas del Carmen, incluyendo dicho polo de atracción en los recorridos peatonales del turista. La actuación del nuevo tramo se proyecta dentro de la delimitación del ámbito de actuación.

Su materialización se plantea más como una intervención paisajística, que como una obra constructiva. El paseo tiene que ser capaz de ofrecer una imagen atractiva, en el que el contacto con la costa y con el yacimiento paleontológico existente sea su principal premisa, afectando lo mínimo posible al terreno.

III. Sistemas de Actividad y Identidad

Es importante una profunda reflexión en la identidad de Caleta de Fuste. Para ello es trascendental proyectar más recursos de los obvios que ofrece cualquier núcleo turístico para poder diferenciarlo del entorno competitivo.

Para ello contamos con una serie de intervenciones como son las siguientes:

- AI-01 Aparcamiento –Mirador en Montaña Blanca

Se pretende rehabilitar el aparcamiento existente utilizándolo también como mirador, pues desde este punto se aprecia una amplia perspectiva de todo el litoral. Este lugar presenta unas vistas inmejorables de la costa y el mar, y del interior del municipio de Antigua.

- AI-02 Equipamiento turístico complementario

Se trata de un suelo de propiedad municipal, clasificado y categorizado como suelo urbanizable no programado en el PGO como suelo rústico común, según el PIOF. La propuesta es adaptarlo al PIOF clasificándolo como suelo rústico, con la categoría de protección de infraestructuras y de

equipamientos, y como suelo rústico de protección territorial, siendo posible la superposición de ambas categorías de suelo rústico, a tenor de lo dispuesto en el TRLOTENC´00. En esta zona se prevé la posible futura ubicación de equipamientos turísticos complementarios de ocio o deportivos, que aporten actividad y competencia al núcleo turístico de Caleta de Fuste.

- AI-03 Peatonal Alcalde Juan Ramón Soto Morales y Espacio comercial

La calle Alcalde Juan Ramón Soto Morales es una de las calles más importantes de la zona del Castillo. El objetivo es generar una zona de ocio para el disfrute del turista creando una renovación urbana del espacio comercial. Unas de las principales medidas es la implantación de una nueva jerarquía viaria en la que destacan las vías con prioridad peatonal, en la que la circulación de los vehículos, peatones y ciclistas están permitidas con unas reglas de prioridad establecidas. En estas zonas la prioridad de circulación es siempre de los peatones sobre cualquier otro medio de desplazamiento, teniendo las bicicletas prioridad sobre los vehículos.

- AI-04 Plaza-aparcamiento junto al Centro Comercial El Castillo

Actualmente es una zona de aparcamiento sobre rasante, lo que implica una pérdida de estancia peatonal de este espacio. Se pretende dejar esta zona como espacio libre, posibilitando los aparcamientos soterrados.

➲ Alternativa 2

La presente alternativa se proyecta igualmente desde los dos sistemas: Sistema de Cohesión y Sistema de Dinamización e Identidad, pero con la característica diferenciadora de buscar y proyectar desde el PMM la conexión de los dos núcleos consolidados del ámbito de actuación.

I. Sistema de cohesión – Espacio Libre y Equipamiento Público

Las discontinuidades existentes en la trama del núcleo han llevado a la creación de zonas inconexas, fomentando el aislamiento funcional y estructural. El objetivo es potenciar el desarrollo del suelo vacante urbanizable, mediante proyectos generadores de actividad.

Este sistema se configura mediante los siguientes elementos:

- IC-01 Actuación de transformación de los espacios aledaños a la vía FV-2

La idea de esta actuación es dar solución a la fractura generada por la vía de carácter regional, la vía FV-2 a su paso por el ámbito del PMM. Se proyecta la cohesión de los fragmentos de la trama generados por dicha vía.

Las actuaciones de transformación de los espacios aledaños a la vía FV-2 se componen de 4 intervenciones:

  - IC-01.1 Intervención paisajística “Land Art”

La proximidad de Caleta de Fuste al aeropuerto de la isla conlleva la oportunidad de destacar visualmente la presencia del núcleo turístico.

Para ello se plantea la técnica del “Land Art”. Se trata de producir arte utilizando el propio paisaje, causando emociones al espectador vistos desde el avión, que inciten a los turistas de la isla a conocer el lugar, aun no realizando su estancia en el propio núcleo de Caleta de Fuste.

En la presente alternativa, esta intervención paisajística se proyecta desde el norte, en la intervención cercana a la glorieta de acceso al núcleo.

  - IC-01.2 Espacio cultural

Esta actuación recoge la unificación de tres parcelas. Dos calificadas como zona verde y una como equipamiento comunitario e institucional.

Se proyecta una única parcela donde el uso característico es el espacio libre y el complementario el dotacional, recogiendo los servicios necesarios para la zona. Bajo rasante se establece el uso complementario de aparcamiento.

  - IC-01.3 Acondicionamiento de los distintos pasos a nivel

La conexión entre los márgenes de la carretera FV-2 es resuelta con pasos a distinto nivel dando continuidad transversalmente a las urbanizaciones que conforman el PMM.

La intervención propone para ello el acondicionamiento de estos pasos a nivel, tratados como espacios libres mediante la utilización de materiales, iluminaria, etc. En definitiva, creando espacios más agradables para los ciudadanos y visitantes de Caleta de Fuste.

- IC-01.4 Espacio polivalente

Este espacio recoge la totalidad de la manzana ubicada al oeste de la FV-2, desplazando la actual depuradora existente en el extremo sur y la zona deportiva calificada con este uso en el vigente PGO. Con esta nueva delimitación, se busca disponer de una gran área libre en la franja intermedia de la urbanización de Caleta de Fuste, que dé cobertura a la zona superior a la vía FV-2, pero que también sea capaz de recoger las necesidades de los visitantes alojados cerca de la costa.

Se proyecta un espacio atractivo, capaz de acoger usos compatibles relacionados con la actividad al aire libre, como la celebración del mercadillo. Para ello, se proyectará un espacio con zona pavimentada donde se recogerá la actividad del mercadillo y otra que mezclará el terreno natural con el pavimento, donde tendrá lugar actividades como zonas de juegos, merenderos, etc.

- IC-01.5 Espacio libre intermedio “La Charnela”

La diferenciación temporal y la escasa relación entre las zonas edificadas del ámbito y el sector de suelo urbanizable que se ubica en la centralidad del ámbito del PMM, produce una gran discontinuidad traducido en una gran área sin urbanizar, la cual da un aspecto árido y solitario de la zona.

Esta intervención de espacio libre se plantea como bisagra que articula las partes inconexas del núcleo. Se plantea un espacio libre equipado, aglutinador de actividad y usos (deportivos, culturales, sociales, comerciales) conectado a su vez por recorridos peatonales.

- IC-01.6 Peatonal Orchilla

El peatonal Orchilla es una franja, que discurre como columna vertebral en la urbanización de Caleta de Fuste 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. Dicha franja peatonal, que a su vez es un espacio libre de carácter longitudinal, es un eje continuo que enlaza las diferentes zonas propiciando el desplazamiento del ciudadano de la parta alta del núcleo Montaña Blanca hacia la playa del Castillo y viceversa.

La propuesta incluye la recualificación del tramo con la continuación de este itinerario peatonal hasta la zona alta de Montaña Blanca ya recogido en el PGO vigente. Se considera pues, un elemento fundamental en el núcleo, resaltando las verdaderas cualidades que tiene y encontrando así puntos de esponjamiento y espacios relevantes de calidad.

II. Sistema Costero

- **IC-02 Actuación integral de la costa**

Esta actuación pretende resolver el límite del espacio urbano en su encuentro con la costa, solucionando los problemas de conectividad. Se potencia el carácter de la franja litoral como elemento de transición entre el espacio urbano en su encuentro con la costa, constituyéndose como zona peatonal, donde se intensifica el contacto con el mar.

Esta actuación se compone de las siguientes intervenciones:

- IC-02.1 Recualificación del paseo marítimo

El paseo marítimo es una vía peatonal que une toda la zona costera y se encuentra interrumpido tanto en el sector 9 como en la zona del puerto deportivo, estando actualmente programado para dar continuidad a la trama. En esta última zona existe un proyecto elaborado por la Dirección General de Costas para dar continuidad al paseo mediante la ejecución de una plaza.

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

Se proyecta en los tramos existentes del paseo marítimo, aumentar la sección si fuese necesario, hasta los 8 m y, proyectando el paseo en aquellos casos que sea inexistente, incrementando así la comodidad y accesibilidad para todos los usuarios, incluyendo la creación del carril bici.

- IC-02.2 Espacio libre Avenida del Castillo

Actualmente el uso atribuido es el turístico. Se pretende utilizar parte de esta parcela y la Avenida Alcalde Juan Évora Suárez para crear un espacio libre que actúe como remate debido a que colinda con el paseo marítimo. Se plantea crear una plaza continua que dé sensación de prolongación, debido a la cercanía con la costa, para que el ciudadano disfrute de un punto de reunión.

- IC-02.3 Espacio libre Torre San Buenaventura

Se plantea la creación de un espacio libre alrededor del BIC de la Torre San Buenaventura. Esto potenciará más este bien, ya que tendrá una zona tratada y será accesible desde la costa proporcionando así un mayor atractivo para el ciudadano y visitante.

Se proyectará un tratamiento integral salpicado por puntos de vegetación.

- Espacio libre público frente al mar

Actualmente existe un espacio público no tratado con excepción de las vías peatonales, encontrándose pavimentadas de hormigón. Estas a su vez subdividen la zona en dos bolsas careciendo de conservación.

Se proyecta tratar un único espacio dotándolo de un diseño atractivo tanto paisajístico como ambientalmente, al potenciar su utilización dada su cercanía con la playa.

- IC-02.5 Aparcamientos polivalentes

Estos aparcamientos están situados en lugares excepcionales, encontrándose en primera línea de costa.

Se trata de crear espacios en los que se pueda dar la alternancia de usos según el momento, posibilitando su utilización por el peatón para actividades puntuales como ferias, mercadillos, etc.

- IC-02.6 Ruta cultural

En el ámbito se encuentran los siguientes Bienes de Interés Cultural (BIC): Torre de San buenaventura, el Yacimiento Paleontológico de la Guirra y los Hornos de Cal de La Guirra; además de otros elementos de Patrimonio Cultural, como son los “Nidos de ametralladoras”.

Se propone conectarlos todos creando una ruta turística que dote a Caleta de Fuste de un nuevo atractivo turístico, mediante paneles informativos y un centro interpretativo de todos los elementos culturales del ámbito, que se ubicaría en el espacio libre definido como “La Charnela”, proyectado en el ámbito del sector 2.

- IC-02.7 Nuevo tramo paseo marítimo con intervención paisajística

Se idea una actuación de paseo marítimo donde su materialización sea más paisajística que constructiva, planteándose el acercamiento del paseo a las Salinas del Carmen conectando todos los puntos de interés del paseo.

El paseo ha de potenciar la franja litoral provocando una conexión peatonal por la costa, facilitando la continuidad y relaciones directas entre el peatón.

En el tramo del sector 9, donde se encuentra el yacimiento paleontológico de la Guirra, se plantea una intervención suave para que el peatón pueda disfrutar de la relación entre el entorno cultural y de las vistas del litoral.

III. Sistema de Actividad e Identidad

Caleta de Fuste es un núcleo actualmente sin una identidad clara y distintiva. Este núcleo carece de espacios naturales protegidos. El BIC de la Torre de San Buenaventura es el elemento relevante de la zona turística de Caleta de Fuste, conociéndose la zona como “El Castillo”.

Existen recursos no puestos en valor de forma adecuada que deben integrarse en la experiencia turística para así darle identidad y carácter al núcleo.

Estos tendrán la misión de poder diferenciar al núcleo del entorno competitivo con una serie de actuaciones:

- IAI-01 Espacio libre - equipamiento en Montaña Blanca

Se trata de proyectar un espacio libre en la cima de Montaña Blanca que potencie el lugar como punto estratégico, tanto por su visión hacia la costa, los campos de golf, el paisaje natural interior de Antigua, así como por constituir un punto de avistamiento de aves. La creación de este espacio atraería la visita de los turistas del núcleo a la zona más alta del ámbito del PMM.

Se pretende crear un equipamiento que actúe a su vez de mirador donde se pueda realizar una actividad mientras se observen las increíbles vistas que se obtienen de la cima de la montaña.

- IAI-02 Aparcamiento - mirador en Montaña Blanca

Se idea rehabilitar el aparcamiento existente y situar en la cima de la montaña un mirador que pueda ser utilizado simultáneamente con el uso de estacionamiento.

- IAI-03 Espacio libre – dotaciones en Montaña Blanca

Se plantea soterrar la dotación existente (depósito de agua) situado en un lugar estratégico, para así poder ofrecer al ciudadano de una zona de esparcimiento. La creación de este espacio potenciará esta zona, ya que tiene vistas inmejorables.

- IAI-04 Franja dotacional y de equipamientos

Esta zona, que está ubicada en la urbanización de Caleta de Fuste, no ostenta ninguna calificación a tenor del vigente PGO, y se encuentra calificada en el Plan Especial originario de Caleta de Fuste como reserva para vial. Se plantea destinar una parte de ella como franja de uso dotacional que sirva para proveer a los ciudadanos y a los turistas de los servicios que hagan posible cubrir sus necesidades.

- IAI-05 Equipamiento turístico complementario

Actualmente en el PGO el suelo esta categorizado como urbanizable no programado y en el PIOF como suelo rústico común. Se propone recategorizarlo y adaptarlo al PIOF como suelo rústico, con la categoría de protección de infraestructuras, y como suelo rústico de protección territorial. Esta doble categoría dará cabida a una futura propuesta de equipamientos de ocio destinados no solo al turismo de Caleta de Fuste, sino que sirva de atracción para los turistas y residentes a nivel insular.

- IAI-06 Peatonal Alcalde Juan Ramón Soto Morales y Espacio comercial

Se propone cambiar el carácter de la calle convirtiéndola en peatonal. El objetivo es crear una zona para el ocio y el disfrute de los peatones, convirtiendo esta vía en un lugar de encuentro, de esparcimiento y de identificación de Caleta de Fuste.

Se concibe como un espacio privilegiado para la ciudad turística por el potencial y nivel comercial que en ella se desarrolla, convirtiéndola en una de las mejores zonas comerciales de Fuerteventura.

- IAI-07 Espacio libre – aparcamiento junto al centro comercial El Castillo

La intervención busca la conversión de un aparcamiento en superficie en una plaza pública con aparcamiento soterrado. Posibilitará al peatón el aprovechamiento de este espacio libre como área de esparcimiento relacionado con el uso comercial existente a su alrededor.

8.3.3 Alternativas de Espacio Privado

De acuerdo con el modelo establecido en el presente Plan, cuyo objetivo es el de la renovación y mejora del núcleo turístico de Caleta de Fuste, se incluyen determinaciones urbanísticas de actuaciones privadas, con la finalidad de estimular y dar cobertura jurídica a proyectos de reforma y mejora de calidad de establecimientos turísticos de alojamiento, equipamientos turísticos complementarios y establecimientos comerciales, que propicien la rehabilitación del conjunto edificado y la consiguiente recualificación de la oferta turística de alojamiento y complementaria, además de establecer otras determinaciones urbanísticas que viabilicen las actuaciones encaminadas a la especialización del uso turístico.

El cálculo de los incrementos de edificabilidad se centra en dos aspectos fundamentales, por un lado en las condiciones urbanísticas que afectan a las distintas piezas, y por otro al estado de la planta de alojamiento turístico y de equipamiento turístico complementario.

Como norma general se evidencia una inadaptación de las unidades de alojamiento a la necesidades de los nuevos modelos turísticos, en cuanto a la relación existente entre la superficie útil por cama, según la modalidad y categoría del establecimiento. Por otro lado muchos establecimientos necesitan mejorar, incrementar o diversificar su oferta complementaria.

En cuanto a la paramétrica urbanística, existe una tendencia al alza en la materialización de la edificabilidad y ocupación, situándose en algunos casos sobre los parámetros permitidos desde el planeamiento vigente. Esta circunstancia, unida a la explotación parcial de muchos establecimientos, produce un excedente de superficie construida, no destinada a la propia explotación turística, o mejora de la oferta de alojamiento.

Una vez estudiados los parámetros urbanísticos de las parcelas con uso turístico vigente o alternativo, así como el estado de planta de alojamiento, atendiendo a la aptitud y adaptación de las unidades de alojamiento, así como el estado de la oferta complementaria asociada, se llega a la siguiente conclusión:

Los establecimientos deben decantarse de forma exclusiva al uso turístico, de tal modo que la edificabilidad materializada y permitida no destinada al uso turístico en la actualidad, revierta en la mejora de las unidades de alojamiento y adaptación de éstas, a los nuevos estándares de calidad. Así mismo, los incrementos de edificabilidad sobre los parámetros permitidos por el planeamiento vigente, deben contribuir especialmente a la mejora e incremento de la oferta complementaría. El incremento de edificabilidad supondrá en casos excepcionales un aumento de las plazas de alojamiento.

El incremento de edificabilidad derivado de la ordenación de este PMM se aplica sobre la establecida por el planeamiento vigente y en algunos casos supondrán un incremento de la ocupación de la parcela permitida por dicho documento.

Así, la ordenación de este PMM modifica el parámetro urbanístico de edificabilidad en aquellas parcelas susceptibles de albergar el uso turístico, en el contexto de una actuación de dotación, con la finalidad de incentivar y facilitar la renovación y recualificación edificatoria. Así mismo, el objeto de los incrementos de edificabilidad es cumplir con los estándares del Decreto 142/2010 (Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento), y homogeneizar las condiciones urbanísticas de las distintas parcelas que alberguen usos turísticos.

Por otra parte, también se han señalado un número de parcelas que ostentando el uso comercial, se consideran equipamientos turísticos complementarios, asignándoles unos nuevos parámetros urbanísticos para la renovación y recualificación edificatoria de los mismos.

Las intervenciones que a través de este Plan pretenden potenciarse **tienen la naturaleza de actuaciones edificatorias y de actuaciones de dotación**, de conformidad con lo establecido en la legislación básica estatal, precedida por el TRLS, habida cuenta de que el objetivo del Plan de Modernización es doble: de una parte, recualificar, renovar e incrementar las infraestructuras y servicios públicos, y de otra, incentivar los procesos de renovación edificatoria en el espacio privado, para lo cual se incrementa en la mayoría de los casos, el aprovechamiento de las parcelas, bien aumentando su edificabilidad o cambiando su uso.

Así lo corrobora el artículo 6 de la Ley 2/2013, de Renovación Turística de Canarias que en su apartado 3, establece que ***"las actuaciones de renovación urbana tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo regulado en la legislación básica, siéndoles de aplicación el régimen legal establecido a las actuaciones de urbanización o de dotación, según sea su objeto".***

Las intervenciones privadas se desarrollan a través de, ÁREAS HOMOGÉNEAS (AH), entendiendo como tal un recinto interior de un núcleo urbanizado diferenciado, caracterizado por tener un grado suficiente de homogeneidad en cuanto a su configuración, usos y edificaciones englobando parcelas a las que por sus características tipológicas, localización o circunstancias urbanísticas, se aplican los mismos parámetros, pudiendo ser tratadas unitariamente y en cuyo interior podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística –de urbanización o dotación-, y actuaciones edificatorias, según su objeto.

En el caso de que dichas AH conlleven mayor edificabilidad o densidad o nuevos usos se desarrollarán mediante ACTUACIONES DE DOTACIÓN que se concretarán en cada proyecto conformando cada una de éstas, una unidad de gestión que se podrá desarrollar de forma independiente, mediante la suscripción de los oportunos convenios de gestión y ejecución para viabilizar el objeto de la actuación: incremento de edificabilidad y monetarización de la cesión de suelo destinado a dotaciones.

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

Dichas Áreas Homogéneas se desarrollan a través de Actuaciones de Dotación, mediante la suscripción de los oportunos convenios urbanísticos. Con la monetarización de los aprovechamientos resultantes de dichas actuaciones recogidas en el Plan, se impulsará por el Ayuntamiento de Antigua, como órgano de

gestión, las intervenciones públicas que induzcan la regeneración de la ciudad turística, conforme a un modelo sostenible y de calidad, conforme al programa de actuación que se define en el Plan, a cuyo logro deberá contribuir decididamente el Gobierno de Canarias, en colaboración, en su caso, con el Cabildo Insular de Fuerteventura y el Ayuntamiento de Antigua, mediante la creación de programas plurianuales de gestión pública en las áreas turísticas que habilita y promueve la propia ley.

Así mismo, a las actuaciones de renovación del espacio urbano contribuirán las actuaciones en el espacio privado en aras a conseguir una nueva imagen del núcleo Caleta de Fuste mediante proyectos dinamizadores que propicien una arquitectura de calidad.

Respecto al suelo destinado a dotaciones públicas, en lo que se refiere a las desarrolladas al amparo de Áreas Homogéneas, como ya se ha explicado, se puede sustituir el deber de cesión de suelo por la monetarización mediante la entrega de su valor en metálico. Las plusvalías obtenidas serán destinadas a la adquisición de suelo para dotaciones en función de la prioridad y elección que fije cada municipio.

Las distintas alternativas que se proponen para el espacio privado se limitan a las áreas que previamente se han especializado con uso turístico, y aquellas que complementan y dinamizan esta actividad, como son los equipamientos turísticos complementarios.

➲ Alternativa 0

En esta alternativa se reflejan las ordenanzas y condiciones particulares que se establecen en el Plan General de Ordenación de Antigua, aplicables en la actualidad al ámbito de actuación del Plan de Modernización.

El PGO establece los usos pormenorizados para las distintas zonas de suelo urbano, agrupando a su vez los usos en subcategorías, e implantando las condiciones específicas para cada una de las parcelas.

Entre las condiciones particulares que se establecen para cada una de las ordenanzas, entre otras, se consideran: la superficie edificable, altura de la edificación, parcela mínima, ocupación de la parcela, retranqueos, así como las condiciones de uso.

Existe diferencia respecto a los parámetros anteriores en todas las zonas de Caleta de Fuste y en las normas particulares aplicables a las mismas. Se observa que el coeficiente de edificabilidad en todo el ámbito del PMM, ronda entre el 0,2 y el 1,3 m²c/m²s tanto para el uso residencial como para el turístico.

La edificabilidad del uso compatible comercial en las parcelas, tanto residenciales como turísticas, se establece en un 5% ó 10%, dependiendo de la ordenanza. Predomina el porcentaje del 5% en las urbanizaciones de El Castillo, Caleta de Fuste, Anexo El Castillo y Anexo Caleta de Fuste. Este uso compatible se permite en planta baja, sótano y semisótano.

En cuanto al uso, el residencial es el que predomina en el núcleo, el cual incluye el uso turístico, en su tipología de *unifamiliar aislada o agrupada, apartamento o bungalow* (PGO vigente).

➲ Alternativa 1

En esta alternativa se propone la utilización de los mismos parámetros para cada área homogénea determinada en cada uno de los puntos explicados a continuación. Se apuesta por un incremento de la edificabilidad comercial y turística de alojamiento, pretendiendo así consolidar la zona turística del núcleo y potenciando la zona comercial.

1. Área homogénea de establecimientos turísticos (hoteleros y extrahoteleros) AHET-1

El área homogénea de establecimientos turísticos se aplica a todas aquellas parcelas de uso turístico, tanto hoteleras como extrahoteleras e independientemente de que sean parcelas edificadas como solares. Se incrementa la edificabilidad un 0,33 m²c/m²s, sobre la vigente. El objeto de dicho incremento, además de incentivar la renovación de los establecimientos turísticos existentes, así como los que se edifiquen con la entrada en vigor del presente Plan, es recualificar el ámbito turístico de Caleta de Fuste y posibilitar el cumplimiento de los estándares turísticos exigidos por la normativa sectorial de aplicación.

Para obtener este parámetro se ha realizado un análisis del aumento de edificabilidad necesario que, sin comprometer la calidad del entorno y su imagen, sea factible para la materialización de los proyectos de sustitución, rehabilitación y reforma de las edificaciones e infraestructuras turísticas.

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

- Edificabilidad permitida por el planeamiento vigente.
- Número de plazas de alojamiento autorizadas por el Patronato de Turismo de Fuerteventura.
- Edificabilidad necesaria para realizar la rehabilitación integral de los establecimientos aumentando, en su caso, la categoría actual (según los estándares turísticos), y sin aumento de nuevas plazas.

- Características del entorno.

En primer lugar se han analizado la totalidad de los establecimientos turísticos del ámbito de actuación de renovación urbana del presente Plan, obteniendo en cada uno de los casos la edificabilidad asignada por la normativa urbanística que es de aplicación.

Asimismo, se han obtenido los datos de unidades de alojamiento (Ua), plazas de alojamiento (Pa) y plazas extra en unidades de alojamiento (Pe), que cada uno de los establecimientos tiene autorizadas por el Patronato de Turismo de Fuerteventura.

El siguiente paso ha consistido en calcular la superficie construida necesaria (Scn) según los estándares turísticos establecidos en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento (Decreto 142/2010) y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, para la totalidad de las plazas de alojamiento, asumiendo los requerimientos mínimos de superficie útil de las unidades de alojamiento, plazas extra en las unidades de alojamiento y zonas generales conforme al anexo 2º de dicho Decreto (artículo 13.2).

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

De la estimación del coeficiente de edificabilidad neta de la superficie mínima necesaria, aplicando los estándares del Decreto 142/2010 en función de los distintos tipos de establecimientos, se comprueba que las edificabilidades previstas en el planeamiento vigente impedirían la rehabilitación de gran parte de los establecimientos aumentando la categoría y manteniendo el número de plazas autorizadas.

Por ello se ha realizado un cálculo de la edificabilidad necesaria que posibilitaría las operaciones de modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementaria.

De la diferencia positiva entre la edificabilidad necesaria y la edificabilidad asignada por el planeamiento vigente, se obtiene la diferencia de la media ponderada de edificabilidad, que se corresponderá con la edificabilidad permitida por este Plan de Modernización.

Siendo la resultante obtenida mediante estos cálculos de **0,33 m²c/m²s**, constituyendo esta cifra el incremento de edificabilidad máxima que se puede asignar a las parcelas con destino turístico.

Por otro lado, se ha calculado la edificabilidad máxima por volumen de las distintas tipologías turísticas, entendida ésta como el producto del coeficiente de ocupación por las alturas permitidas por la normativa vigente en los distintos sectores y tipologías, y se ha cotejado si la edificabilidad con el incremento

asignado en este Plan, se podría desarrollar con las condiciones de ocupación y altura establecidas por la normativa vigente.

De este cálculo se extrae que no en todas las tipologías se puede desarrollar el incremento de edificabilidad previsto por el presente PMM y, además, no se puede aumentar el parámetro de alturas por las limitaciones existentes en el núcleo debido a las afecciones aeronáuticas. Por tanto, se establece un aumento de ocupación en las tipologías específicas en las que se ha comprobado que no tiene cabida el mencionado incremento.

El incremento de ocupación se establece en un 10% ó un 20% añadido a la ocupación permitida por el planeamiento vigente, variando el mismo para las diferentes tipologías.

2. Área homogénea de establecimientos turísticos (extrahoteleros-"Villas de Gran Calidad") AHET-2

En esta alternativa, se delimita un ámbito correspondiente a las manzanas actualmente sin edificar de los sectores 3 y 9, vinculados con los campos de golf, en las cuales se establece la modalidad de tipologías unifamiliares aisladas con modalidad de villas turísticas.

En busca de una oferta extrahotelera de calidad, se fomenta la tipología de "Villas de Gran Calidad", incrementando la edificabilidad un **0,3 m²c/m²s** con respecto a la edificabilidad vigente, estimulando así la implantación de establecimientos extrahoteleros turísticos de mayor calidad, inexistentes en la actualidad en el núcleo.

El objeto de este incremento es que las edificaciones y parcelas con tipología edificatoria "unifamiliar aislada", que se encuentran en contacto directo con los campos de golf del ámbito, puedan convertirse o reconvertirse en villas caracterizadas de "Villas de Gran Calidad" siempre y cuando cumplan con determinadas características; tanto arquitectónicas (se entiende necesario que requieran superficies mayores para las distintas estancias, así como para la materialización de garajes cubiertos para vehículos) como de carácter estético, que servirán de atractivo a turistas que optan por la excelencia y calidad óptimas a la hora de elegir sus destinos vacacionales.

Si bien el Decreto, 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, establece para la tipología de villa, dentro de la modalidad del uso turístico extrahotelero, una única categoría identificable, el presente PMM, fija unos parámetros urbanísticos y requisitos mínimos a los que deberán ajustarse las edificaciones que se sometan a renovación o de obra nueva destinadas a "Villas de Gran Calidad".

3. Área homogénea de equipamientos comerciales AHEC

El objeto en esta área homogénea es impulsar la renovación de los equipamientos comerciales existentes, al encontrarse la gran mayoría obsoletos y en mal estado de conservación. Para ello se estimula la renovación de los centros comerciales existentes, incrementando el coeficiente de edificabilidad vigente hasta un máximo de **0,3 m²c/m²s**. Se pretende así que se produzca la renovación y recualificación de los equipamientos comerciales, proporcionando al núcleo una imagen de calidad y competitividad.

Este aumento de la edificabilidad sobre las ordenanzas del Plan General de Ordenación vigente, supone un estímulo a las actuaciones de renovación de los equipamientos comerciales, siempre y cuando se garantice el cumplimiento de los parámetros establecidos en el marco normativo del PMM.

Después de analizar las condiciones generales y particulares del uso comercial en cada una de las zonas, partiendo de la base de que el incremento no se debe materializar en nuevas plantas en altura, respondiendo a la problemática de la cercana situación del núcleo de Caleta de Fuste al aeropuerto, y tomando como parámetros variables, susceptibles de ser modificados, la ocupación dentro de la parcela y la distancia mínima de retranqueo, tanto en planta baja como alta; se ha concluido establecer un incremento de la edificabilidad de 0,3 m²c/m²s, homogéneo para todas las urbanizaciones dentro del ámbito de actuación.

El espacio de las terrazas de los locales comerciales (exceptuando los de los Sectores 3 y 9, donde la tipología edificatoria comercial que se plantea difiere al resto de urbanizaciones, con espacios destinados a las terrazas interiores) se sitúa en planta baja de las edificaciones, motivado por el retranqueo frontal recogido en la normativa del vigente planeamiento. Dicho espacio ha acabado siendo colonizado, en muchos casos, de forma irregular por los cerramientos y cubiertas de las mismas terrazas, hasta convertirse en adiciones edificatorias y ampliaciones de los locales comerciales, modificando la ocupación y edificabilidad de la parcela. Con este incremento de la edificabilidad desde el PMM, se busca regularizar la fachada, especialmente en la Avenida Alcalde Juan Ramón Soto Morales, dentro de la urbanización El Castillo, donde se plantea un tipo de terrazas en galería, en dos plantas de altura que dé homogeneidad al conjunto de la edificación y exhiba una calidad visual a la calle de modernidad y zona comercial.

➲ Alternativa 2

En la presente alternativa se potencia el uso turístico así como su equipamiento complementario, tanto de las parcelas turísticas como de aquellas cuyo uso característico es el comercial, puesto que en el ámbito del presente PMM constituye un uso totalmente vinculado al núcleo turístico.

Por otro lado, se potencia el uso turístico de gran calidad permitiendo la reconversión y ejecución de residencias en villas, e incentivando su especialización en "Villas de Gran Calidad".

Para ello, esta alternativa apuesta por consolidar el espacio urbano existente, concretándose en las siguientes actuaciones:

1. Área homogénea de establecimientos turísticos (hoteleros y extrahoteleros) AHET-1

En esta alternativa se establece un incremento de edificabilidad a las parcelas con uso turístico, aplicado tanto a los establecimientos existentes como a los solares, favoreciendo la renovación y ejecución de establecimientos turísticos conformes con los estándares turísticos exigidos. El incremento de la edificabilidad sobre la vigente establecida en el PGO es de **0,33 m²c/m²s.** Este incremento de edificabilidad se plantea en ocupación de parcela y no en altura dada su cercanía al aeropuerto.

El ámbito presenta una cantidad de suelo destinada a espacios libre que resulta sobredimensionada en relación a la población, tanto residencial como turística existente en el núcleo, por lo que la imagen general actual no es de sobreocupación del suelo.

2. Área homogénea de establecimientos turísticos (extrahoteleros-villas de gran calidad) AHET-2

Dada la importancia que suponen los campos de golf de los sectores 3 y 9 como atractivo para el núcleo, y con el ánimo de favorecer una oferta turística extrahotelera de la máxima calidad relacionada con este uso deportivo, se establece el uso turístico en aquellas manzanas con tipología unifamiliar aislada que se encuentren completamente rodeadas del equipamiento deportivo del campo de golf. También se plantea el uso turístico para las manzanas que se encuentran en contacto con las mencionadas parcelas de equipamiento deportivo que en la actualidad se encuentren sin edificar.

En esta alternativa, el uso predominante es el turístico. La modalidad extrahotelera de villas se establece en aquellas parcelas donde se permite actualmente la tipología edificatoria "unifamiliar aislada".

En los mencionados sectores, se potencia el uso turístico de gran calidad vinculados a los campos de golf. Para ello, se incentiva la construcción de “Villas de Gran Calidad”, con un incremento de la edificabilidad de **0,3 m²c/m²s** sobre la edificabilidad del planeamiento vigente. La tipología de “Villas de Gran Calidad” se hace necesaria en el núcleo de Caleta de Fuste para cubrir esta demanda turística extrahotelera, demanda que hoy en día no está satisfecha, por ser la tipología de villas de gran calidad inexistente.

Acogerse al incremento de edificabilidad supone cumplir con unos parámetros urbanísticos que optimizarían el actual correspondiente a tipología aislada, en cuanto se refiere a la superficie destinada a espacio libre privado dentro de la parcela, así como la ejecución de piscina igualmente dentro de la parcela.

Si bien el Decreto, 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, establece para la tipología de villa, dentro de la modalidad del uso turístico extrahotelero, una única categoría identificable, el presente PMM, fija unos parámetros urbanísticos y requisitos mínimos a los que deberán ajustarse las edificaciones que se sometan a renovación o de obra nueva destinadas a “Villas de Gran Calidad”.

3. Área homogénea de equipamientos comerciales AHEC

En busca de la reactivación económica del núcleo turístico de Caleta de Fuste, a través de la modernización de la planta comercial, se busca una tipología acorde con la transformación urbanística que se plantea en el núcleo. Como ejemplo, se proyecta transformar la imagen de la avenida Alcalde Juan Ramón Soto Morales, adelantando y homogenizando la fachada de los equipamientos turísticos complementarios dada las dimensiones de la vía y la peatonalización propuesta en el PMM.

Se incrementa la edificabilidad con un máximo de **0,3 m²c/m²s** sobre la vigente establecida en el PGO, permitiendo así la renovación y ejecución de los establecimientos comerciales, ya que la mayoría de los centros comerciales existentes se encuentran en mal estado de conservación. Este incentivo de edificabilidad no supone un aumento del número de plantas, planteándose materializar la misma mediante el incremento de ocupación de la parcela según parámetros acordes a la urbanización en la que se encuentren.

4. Actuaciones de dotación específicas ADE

En concreto, la urbanización de Caleta de Fuste presenta un estado de envejecimiento, deterioro y obsolescencia que no favorece en nada la actual explotación turística, tanto en aspectos de mantenimiento y conservación como en la falta de servicios y perdida de funcionalidad, habitabilidad y calidad ambiental respecto de la normativa turística vigente, que requieren de una actuación de rehabilitación y mejora integral de acuerdo con la legislación turística.

Las actuales exigencias de servicios y calidad, tanto medioambiental como turística obliga a replantearse la oferta turística existente y los servicios ofertados, con la necesidad de potenciar y dinamizar la oferta actual, haciéndose patente la necesidad de mejorar e incrementar la zona de Caleta de Fuste en base a sus futuras intenciones de explotación.

Con la premisa de promover la identidad y calidad de la zona originaria del núcleo de Caleta de Fuste como espacio turístico, y específicamente en el área que rodea la playa del Castillo en sus bordes norte y este, siendo la franja de mayor concentración turística relacionada, tanto con la playa como con el puerto deportivo existente, se considera preciso la colmatación e incorporación de parcelas al uso turístico, de equipamiento y comercial, surgiendo por otro lado nuevos espacios públicos ubicados en puntos concretos que urbanísticamente sean más atractivos y operativos para el visitante, tanto desde el punto de vista paisajístico como de la actividad que se concentra a su alrededor.

8.4 Alternativa seleccionada

La metodología planteada para la evaluación comparativa de las alternativas ha permitido llevar a cabo una significación territorial global de cada una de ellas. Para ello, se ha considerado cada alternativa como una intervención global, y se han tomado en cuenta una media de los valores ambientales, socioeconómicos y urbanísticos sobre el espacio público y el privado. En este sentido, se ha considerado lógico valorar en las mismas condiciones las tres dimensiones territoriales, puesto que la conjunción de las mismas forma la realidad física y funcional del ámbito de actuación de este Plan de Modernización.

La combinación de los valores parciales obtenidos, nos permite seleccionar de manera clara y precisa a la Alternativa 2 como la idónea para ser adoptada como modelo de intervención del PMM, al alcanzar una valoración de “adecuada”, que resulta más alta que la “algo adecuada” de la Alternativa 1 y la “nada adecuada” de la Alternativa 0.

Además, adoptar la opción de la Alternativa 2 supone que el modelo propuesto por el Plan resulta coherente con los objetivos y criterios del plan, ajustándose en mayor grado a las estrategias planteadas, expresadas en esta Memoria.

En conclusión, se puede argumentar que se ha abordado una exhaustiva evaluación comparativa de las diferentes alternativas consideradas (ver ISA), desde un enfoque multidisciplinar, que pretende superar las meras concepciones urbanísticas para asumir una sostenibilidad integral, en aras de escoger el modelo de intervención que más se ajusta a la problemática y potencialidad territorial, de la zona urbano-turística del ámbito de actuación.

Los parámetros vinculados a las áreas homogéneas así como a la actuación de dotación vendrán expresados en la definición de las intervenciones propias de la alternativa seleccionada, y recogidas en el apartado de Intervenciones en espacio privado, del presente documento.

8.5 Propuesta urbanística de ordenación para el núcleo de Caleta de Fuste

8.5.1 Modificaciones generadas a raíz del período de información pública

Tras el proceso de información pública al que ha sido sometido el presente Plan, y una vez analizadas las alegaciones e informes recibidos, se considera necesario adaptar la propuesta de ordenación prevista por el Plan de Modernización para asumir los cambios derivados de este proceso. No obstante, las modificaciones llevadas a cabo en el documento del Plan que definitivamente se apruebe, no implican un cambio sustancial sobre la alternativa de ordenación elegida, alternativa 2, en tanto que no modifica los criterios de ordenación, ni se aumentan los parámetros urbanísticos de edificabilidad contemplados en la misma y que motivaron su selección, al contrario, se disminuyen. Por lo tanto, no se altera el modelo turístico que desde este instrumento de planeamiento se pretende implantar en Caleta de Fuste.

De todos los informes y alegaciones recibidas, tres son los que tienen una incidencia mayor sobre la propuesta de ordenación expuesta al público. Estos tres informes se refieren a las actuaciones de dotación específicas planteadas en el documento sometido a información pública y consulta.

Por un lado, tanto los informes técnico como jurídico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial hacen alusión a la necesidad de suscribir el correspondiente convenio por las partes implicadas vinculado a las reubicaciones de parcelas, previo a la ejecución de las actuaciones de dotación específicas planteadas en el documento sometido a información pública. Al no haberse llegado a suscribir el citado convenio, se eliminan todas las actuaciones de dotación vinculadas al mismo.

Asimismo, el informe del ayuntamiento de Antigua se opone a las actuaciones de dotación específicas, disponiendo que las parcelas propiedad privada, incluidas en las citadas actuaciones de dotación se incluyan en las áreas homogéneas del ámbito de actuación. No obstante, en dicho informe se proponen una serie de "*permutas/traslados de espacios libres*".

En este sentido, se mantienen en el documento las "*permutas/traslados de espacios libres*" propuestos por el Ayuntamiento, eliminándose las intervenciones públicas que afectan a parcelas objeto de reubicaciones a las que el ayuntamiento no ha prestado su conformidad. Como consecuencia de ello, se eliminan las siguientes actuaciones públicas:

- IAI-03 Espacio libre – dotaciones en Montaña Blanca
- IAI-04 Franja dotacional y de equipamientos

Al eliminarse las actuaciones de dotación específicas, se eliminan del documento igualmente las siguientes actuaciones públicas:

- IAI-01 Espacio libre – equipamiento en Montaña Blanca
- IC-02.3 Espacio libre Torre San Buenaventura

En atención al informe emitido por el Ayuntamiento, las parcelas de dominio privado incluidas en las actuaciones de dotación específicas se incluyen en las correspondientes Áreas Homogéneas, según sean de uso turístico o de uso comercial;

- Área Homogénea de establecimientos turísticos (hoteleros y extrahoteleros) AHET-1
- Área Homogénea de equipamientos comerciales AHEC

Otro aspecto relevante del informe jurídico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, hace referencia al Sector 2, suelo urbanizable programado sin desarrollar incluido en el ámbito de actuación con la categoría de suelo urbanizable sectorizado no ordenado. El informe establece que tal sector debe categorizarse en el PMM como suelo urbanizable no sectorizado, como consecuencia de la especialización al uso turístico con la eliminación del uso residencial.

Teniendo en cuenta que tal alteración podría generar que por parte de los propietarios del Sector, se pudiese demandar algún tipo de responsabilidad patrimonial por supuestos derechos indemnizatorios por cambio de planeamiento, se considera adecuado proceder a la exclusión de este sector del ámbito de actuación. Tal eliminación deriva en la desaparición de la actuación pública IC-01.5 Espacio libre intermedio "La Charnela".

En cuanto a las alegaciones recibidas, se considera el cambio de uso de una parcela ubicada en la Avenida Alcalde Juan Ramón Soto Morales. El frente de la manzana en el que se sitúa dicha parcela está calificada actualmente con uso comercial, excepto la parcela en cuestión, que posee calificación de uso residencial. Este frente concentra el mayor número de centros comerciales del núcleo turístico de Caleta de Fuste. En el propio plan de modernización se concibe la citada avenida como una vía peatonal propiciando así el paseo y la estancia en la zona comercial. Se considera además que la inclusión de esta parcela se adapta plenamente a los criterios y objetivos urbanísticos del presente Plan de Modernización, especialmente en lo referido a promover el uso comercial en la menciona avenida.

8.5.2 Resultados de la reunión de valoración conjunta

A la reunión conjunta de valoración del Plan para la Mejora, Modernización e Incremento de la Competitividad del núcleo turístico de Caleta de Fuste, convocada por la Consejería Transportes, Obras Públicas y Política Territorial, celebrada el día 23 de abril de 2015; de las Administraciones Sectoriales consultadas han acudido las que a continuación se enumeran: Ayuntamiento de La Oliva, Puertos Canarios, Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias, Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial (Dirección General de Infraestructura Viaria).

Una vez expuestos, por el Equipo Redactor del Plan, los cambios introducidos en el documento sometido a información pública en base a las consideraciones efectuadas a los informes y alegaciones emitidos, las administraciones presentes en la reunión celebrada prestaron su conformidad a las mismas; no surgiendo nuevas observaciones sobre el contenido del Plan de Modernización. Nos remitimos al Acta que obra en el expediente administrativo para la comprobación de su contenido.

8.5.3 Ámbito de actuación a raíz de información pública

En este Plan de Modernización se delimita un ámbito continuo que comprende un conjunto de actuaciones de renovación urbana, en las que, con la máxima de la Ley 2/2013, se pretende lograr una adecuada regeneración del espacio público, a la par que la urgente modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementaria y la reactivación de la actividad económica, con nuevos equipamientos y con nueva oferta de alojamiento de gran calidad demandada en el núcleo.

Territorialmente, el ámbito de actuación recoge el suelo urbano que se encuentra dentro del ámbito de estudio, tratándose del suelo origen del núcleo turístico desde la costa hasta la cima de Montaña Blanca. El suelo urbano engloba las urbanizaciones de Caleta de Fuste, El Castillo, Anexo a Caleta de

Fuste y Anexo a El Castillo. Asimismo, dentro del suelo urbano se encuentra el Sector 9 ubicado al sur del ámbito de actuación.

Por otra parte, el ámbito de actuación recoge el Suelo Urbanizable: Sector 3, mayoritariamente desarrollado. Se trata de un sector en el que se han realizado las cesiones de suelo público, de carácter obligatorio y gratuito a favor del ayuntamiento. Mediante Acuerdo Pleno del Ayuntamiento de Antigua de fecha 04 de octubre de 2000 se aprueba definitivamente La Revisión del PP del Sector 3, procediéndose a la publicación de la normativa de contenido urbanístico el día 06 de noviembre de 2000 (BOPR nº 133 de 06 de noviembre); siendo por tanto la entrada en vigor de esta fecha la que determina el planeamiento vigente en este Sector. Dicho Sector se encuentra parcialmente urbanizado y parcialmente edificado; y como ya se ha expuesto, constan escrituradas a nombre del Ayuntamiento de Antigua las parcelas de cesión obligatoria y gratuita.

En cuanto al suelo urbanizable no sectorizado, el cual se ubica al norte del ámbito de actuación, se trata de un suelo desclasificado por el PIOF, como suelo rústico común. Este suelo, de propiedad municipal, se percibe como una oportunidad para potenciar el núcleo turístico desde el punto de vista de la oferta complementaria.

En el PMM de Caleta de Fuste, el ámbito de estudio difiere del ámbito de actuación en el denominado Sector 9. Como ya se ha expuesto anteriormente, con ocasión de la modificación puntual de 10 de noviembre de 2006, este Sector sufrió una desclasificación, concretamente en el lindero poniente, que pasa a ser considerado como Suelo Rústico Común, a consecuencia de la declaración de BIC a favor del yacimiento paleontológico de la Guirra. Por lo tanto, y considerando que este sector ostenta actualmente la clasificación de suelo urbano, se ha optado por no actuar en el suelo desclasificado, por entender que no es objeto del PMM ordenar dicha franja de suelo, limitándose a establecer determinaciones urbanísticas susceptibles de ser aplicadas únicamente en el suelo ya urbanizado.

A continuación se refleja el nuevo ámbito de actuación, en el que se elimina el terreno correspondiente al Sector 2.

8.5.4 Justificación de las modificaciones introducidas con respecto al documento para su aprobación definitiva sometido a la Ponencia Técnica de fecha 4 de mayo de 2015 y a Sesión de COTMAC celebrada el día 11 de Mayo de 2015

En el documento de aprobación definitiva del presente Plan de Modernización se han incluido tanto las consideraciones que se derivan del informe técnico como del informe jurídico emitidos por la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.

Respecto del informe técnico, se ha incluido en el apartado 9.4 de esta Memoria la justificación de la aplicación de la Ley Estatal en detrimento del artículo 11 de la Ley 2/2013.

Asimismo se ha incluido en el artículo 15.5 Uso turístico de la Normativa como usos característicos, (compatibles y consolidados) y prohibidos " *los establecidos en el Plan General de Ordenación de Antigua, con las definiciones establecidas en el capítulo II régimen de usos de dicha normativa, estando prohibido el uso residencial".*

Finalmente se requiere en dicho informe, que en el artículo "26.2 Estándar de densidad" de la Normativa, se recoja mención expresa respecto al estándar de densidad de aplicación a aquellas edificaciones de nueva implantación; tal consideración ha sido incorporada en dicho artículo incluyendo que para las edificaciones de nueva implantación, el estándar de densidad será el establecido en el Decreto 10/2001 de 22 de enero por el que se regulan los estándares turísticos, concretamente 60 m2. por plaza.

En relación a la última consideración del informe técnico, nada que argumentar puesto que no se ha suscrito el Convenio a que se hace mención.

En la Sesión de la COTMAC celebrada el día 11 de Mayo de 2015; por parte de los servicios técnicos de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial se dan por subsanados todos los requerimientos efectuados, por lo que el sentido del informe es favorable.

Por parte de la jurídico de la Consejería se expone en la propia Comisión, y se ratifica en la Sesión de la COTMAC de 11 de Mayo que se hace necesario, respecto a la ampliación de la zona turística de Montaña Blanca, justificar más ampliamente la necesidad y oportunidad de ampliar esta zona turística, así como explicar que se trata de una " ampliación de borde". Respecto a esta consideración se ha modificado el apartado 7.3 "*Ampliación de la zona turística en el ámbito de Montaña Blanca";* en el sentido de recoger las consideraciones jurídicas realizadas.

8.6 Ámbito de rehabilitación, regeneración y renovación turística

La delimitación de la totalidad del ámbito de actuación del PMM de Caleta de Fuste coincide con el establecimiento de un **ÁMBITO DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN TURÍSTICA – en adelante ARRRT -** cuyo papel resulta fundamental en la reconversión del Sector Turístico en el que se hace necesario aplicar estrategias de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas con la finalidad de generar impactos positivos sobre el turismo de Caleta de Fuste. La naturaleza de área de rehabilitación, regeneración y renovación urbana del ámbito de actuación, cuya delimitación, en virtud del artículo 12 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, provoca los siguientes efectos:

"a) comporta la declaración de la utilidad pública o, en su caso, el interés social, a los efectos de la aplicación de los regímenes de expropiación, venta y sustitución forzosas de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, y su sujeción a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración actuante, además de aquellos otros que expresamente se deriven de lo dispuesto en la legislación aplicable.

b) legitima la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público de titularidad municipal que sean indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos para garantizar la accesibilidad universal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del vuelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente, siempre que resulte inviable técnica o económicamente cualquier otra solución y quede garantizada la funcionalidad del dominio público correspondiente.

Cuando, con las finalidades y con los requisitos previstos en el párrafo anterior, fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente

c) marca el inicio de las actuaciones a realizar, de conformidad con la forma de gestión por la que haya optado la Administración actuante."

Dentro del ARRRT del PMM de Caleta de Fuste existen a su vez ÁREAS HOMOGÉNEAS (AH), que, en el caso de que conlleven mayor edificabilidad o densidad o nuevos usos se desarrollarán mediante ACTUACIONES DE DOTACIÓN que se concretarán en cada proyecto conformando cada una de éstas, una unidad de gestión que se podrá desarrollar de forma independiente, mediante la suscripción de los oportunos convenios de gestión y ejecución para viabilizar el objeto de la actuación: incremento de edificabilidad y monetarización de la cesión de suelo destinado a dotaciones.

Cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 14.1 b), los deberes establecidos en la Ley 2/2013, se exigirán con las siguientes salvedades:

a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

b) El deber de entregar a la Administración competente en suelo libre para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un Complejo Inmobiliario, situado dentro del miso, tal y como prevé el artículo 17.4 del mismo texto legal o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística".

Por tanto, las actuaciones de renovación previstas en el Plan de Modernización se pueden llevar a cabo mediante las actuaciones de transformación urbanística en el sentido que se ha señalado, en el marco del Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Respecto al cumplimiento de los deberes, merece destacar que el cumplimiento de cesión de suelo para dotaciones públicas descrito en el artículo 16.2 b), teniendo en cuenta que la legislación canaria no desarrolla pormenorizadamente esta opción, nada impide que el Plan de Modernización, como instrumento de planeamiento, y dado su carácter reglamentario pueda establecer determinaciones propias, siempre que cumplan con un triple requisito: (i) no infringir ninguna regla legal, sea estatal o autonómica, (ii) no invadir la reserva de Ley formal y (iii) mantenerse dentro del campo propio de la autonomía local.

Los Planes de Modernización, en definitiva, se configuran como instrumentos de regeneración urbana de los núcleos turísticos consolidados de tramitación ágil y de carácter sustitutorio respecto al planeamiento vigente y ejecutivo, al permitir que se introduzcan modificaciones en la ordenación vigente, de acuerdo con el modelo turístico insular establecido. Este carácter ágil con que cuentan los Planes de Modernización se deduce del texto de la Ley 2/2013 al exigirse a estos Planes *"una tramitación abreviada y de fase única",* en la que se dé cumplimiento *"a las exigencias de la evaluación*

ambiental estratégica, prevista en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de determinados planes y programas en el medio ambiente". En el caso de que el Plan de Modernización tenga una trascendencia territorial y ambiental limitada, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) podrá determinar la exención de esta evaluación ambiental estratégica, en aplicación de la normativa vigente; correspondiendo a la COTMAC, si queda determinada la necesidad de llevar a cabo la evaluación ambiental estratégica o la declaración de impacto ambiental de cualquiera de los proyectos previstos en la actuación planificada, la aprobación de la memoria ambiental del Plan de Modernización, o la declaración de impacto ambiental, en su caso.

En esta consideración se ha establecido que el PMM otorgue al particular la posibilidad de monetarizar mediante su equivalente económico, el suelo destinado a dotaciones públicas, como forma de cumplimiento del deber dispuesto en el citado artículo 16.2 de la Ley 2/2008; considerando incluso que esta forma de cumplimiento resulta más beneficiosa al interés general por los motivos siguientes:

- Evita la posibilidad indeseable que algún (o algunos) "intermediario de futuribles" oligopolicen la oferta de suelos dotacionales e impongan condiciones espurias y especulativas a los titulares de parcelas edificables que necesitaran de ellos para patrimonializar los incrementos de aprovechamiento que el Plan les hubiera atribuido.

- Permite que el Ayuntamiento cuando disponga de un agregado de recursos económicos suficientes, pueda expropiar los suelos dotacionales completos que su política urbanística le aconseje, y no vaya recibiendo "trozos" de parcelas dotacionales.

- Finalmente, confiere al procedimiento de una agilidad y flexibilidad enormes, pues el mismo se culmina con el abono por el titular de la parcela edificable que disponga de un crecimiento de aprovechamiento, de la Compensación Económica equivalente al valor de la Cuota Dotacional que accedieran a asociarse con él para realizar una actuación de dotación concreta. (1)

(1) Extracto ponencia de D. Gerardo Roger Fernández " retos de la rehabilitación urbana en el siglo XXI".

8.6.1 Metodología para el cálculo de los deberes de las Actuaciones de Dotación

La Metodología utilizada para la determinación de las reservas de suelo para dotaciones derivada del incremento de aprovechamiento que el PMM establece, se describe a continuación:

El artículo 14.1.b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008), determina que las actuaciones de dotación son actuaciones de transformación urbanística que tienen *"por objeto incrementar las dotaciones púbicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste."*

Estas actuaciones de dotación implican los siguientes deberes legales a cargo de sus beneficiarios, sin perjuicio de los demás deberes impuestos a las actuaciones de urbanización (artículo 16 del TRLS):

- Ceder a la Administración el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada resultante de la actuación. En el caso particular de las actuaciones de dotación, este porcentaje se calcula únicamente con el incremento de la edificabilidad media ponderada resultante de la nueva ordenación, pudiendo sustituirse la entrega de suelo por su valor en dinero. La Ley establece que el porcentaje de cesión será el establecido por la legislación urbanística, debiendo situarse en una horquilla del 5-15%.

  En este sentido, el artículo 11.5 de la Ley 2/2013, de Renovación Turística de Canarias establece que el porcentaje de cesión es del 10% en el caso, de que el establecimiento se transforme de extrahotelero a hotelero o del 15%, en el resto de casos. En consecuencia, al estar este deber desarrollado en la legislación autonómica, al PMM le será de aplicación esta determinación o cualquier otra que sea sustituida por modificación de la citada ley.

- Ceder a la Administración el suelo dotacional que corresponda con el reajuste de la ordenación a los incrementos de edificabilidad o a los cambios de uso y/o densidad. En caso de imposibilidad de materializar las cesiones de suelo dotacional, este deber se puede cumplir mediante la entrega de su valor en dinero.

Pasos a seguir para el cálculo de los deberes:

En principio se calculan los valores de repercusión del suelo por usos y zonas de valor, con el objeto de, por un lado, fijar el valor de la unidad de aprovechamiento (UdA), que ha de coincidir con el uso característico, y, por otro lado, determinar respecto a la UdA los coeficientes de ponderación, de forma que todas las edificabilidades se puedan expresar en UdA.

Coeficiente de uso: Se consideran los siguientes usos: comercial-equipamiento-recreativo, residencial y turístico.

Coeficiente de ponderación por uso	
USO	Cu
RESIDENCIAL	1,00
TURÍSTICO	1,00
COMERCIAL	1,10

Coeficiente de localización: Para Caleta de Fuste se han establecido tres Franjas para cálculo de repercusión del suelo:

- Franja 1: La zona comprendida entre la costa y la vía FV-2.
- Franja 2: Zona entre la FV-2 y el límite del núcleo al oeste, y la franja de dotaciones.
- Franja 3: Zona incluida en la ladera de Montaña Blanca de Abajo.

Coeficientes de ponderación por Zonas de valor	
ZONAS	Cs
1ª Franja	1,48
2ª Franja	1,00
3ª Franja	0,50

Para el cálculo de los valores de repercusión del suelo, se aplica lo dispuesto en los artículos 19 a 26 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (Real Decreto 1492/2011), valorándose por el método residual estático:

$$VRS = Vv / K – Vc$$

Donde:

VRS es el valor de repercusión del suelo del uso considerado expresado en €/ m²c.

Vv es el valor en venta en €/ m²c de cada uso considerado, determinado a partir de un estudio de mercado estadísticamente significativo.

k es el coeficiente que pondera los gastos y beneficios de la actividad de promoción inmobiliaria, tomando con carácter general un valor de 1,40.

Vc es el valor de la construcción en €/ m²c, que comprende tanto los costes de ejecución material, como los demás gastos necesarios (gastos generales y beneficio industrial del contratista, honorarios técnicos, etc.).

Valores de repercusión del suelo			
Zona	Uso Turístico	Uso Residencial	Uso Comercial
Franja 1	692,85 €	692,39 €	760,46 €
Franja 2	469,46 €	469,15 €	515,27 €
Franja 3	233,98 €	233,83 €	256,82 €
VALOR UdA PMM CALETA DE FUSTE = 469,46 €			

De esto Se extrae que el valor **UdA** para el PMM de Caleta de Fuste es de **469,46€**

A continuación se calcula el aprovechamiento actual del ámbito con los parámetros de la normativa vigente. Para ello se tiene en cuenta los metros cuadrados construidos previstos por los coeficientes de uso y localización correspondientes a cada parcela.

$$\textbf{UdA PGO} = \textbf{S} \times \textbf{e} \times \textbf{Cu} \times \textbf{Cs}$$

Donde:

S es la superficie de suelo de las parcelas consideradas expresada en m²s.

e es el coeficiente de edificabilidad del PGO en m²c/ m²s.

Cu es el coeficiente de ponderación por uso.

Cs es el coeficiente de ponderación por zona de valor.

Se obtiene que el Aprovechamiento con los parámetros de la normativa vigente para el ámbito de Caleta de Fuste de **989.918,40 UdA**.

Para realizar la cuantificación de la superficie de cesión de suelo dotacional derivado del incremento de aprovechamiento, y teniendo en cuenta que la legislación autonómica canaria no desarrolla pormenorizadamente este tipo de actuaciones, este Plan adopta el método planteado por el Arquitecto–Urbanista D. Gerardo Roger Fernández para el cálculo de la misma en base a la media dotacional, en su ponencia sobre Instrumentos Innovadores en la Rehabilitación y Regeneración Urbanas (Actuaciones de Dotación, Complejos Inmobiliarios y Ejecución Sustitutoria).

Por tanto, se ha procedido al cálculo del estándar dotacional como el cociente entre el suelo dotacional calificado por el planeamiento vigente en el ámbito del PMM y el aprovechamiento del mismo ámbito, según planeamiento vigente, es decir:

ED = Sd / UdA PGO

Donde:

ED es el estándar dotacional del ámbito en m²s/UdA.

Sd es la superficie dotacional de propiedad pública existente en el ámbito expresado en m²s.

UdA PGO es el aprovechamiento actual del ámbito con los parámetros del PGO.

Superficie dotacional	
ESPACIOS LIBRES	528.548,44 m²
DOTACIONES	68.367 m²
TOTAL	**596.915,93 m²**

Se obtiene que el coeficiente Estándar Dotacional para el PMM de Caleta de Fuste es de 0,60 m²s/UdA., es decir, la cantidad de suelo a ceder por cada unidad de aprovechamiento incrementada en cada actuación de dotación será de 0,60 m² de suelo con destino a espacios libres y dotaciones públicas.

Si aplicásemos lo dispuesto en el **artículo 36, 1.b**, del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, apartado en el que se fija "*en el suelo turístico: una reserva mínima de 50 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de*

edificación, destinada a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, de los cuales al menos 30 metros cuadrados por cada 100 de edificación se destinarán a espacios libres públicos y como máximo siete metros cuadrados por cada 100 de edificación a dotaciones." a los parámetros establecidos por el planeamiento vigente, obtendríamos que para la superficie total edificable, que es de **890.559,42 m²**, la superficie correspondiente a la reserva de espacios libre y dotaciones sería de **329.506,99 m²s**, superficie que si ponemos en relación con el Aprovechamiento obtenido según los parámetros de la normativa vigente que es de **989.918,40 UdA**, obtendríamos un Estándar Dotacional de **0,33 m²s/UDA**.

De esto se deduce, que la aplicación del estándar dotacional existente de 0,60 m²s/UdA a los incrementos de aprovechamiento planteados por el Plan de modernización gravaría a las parcelas en las que se aplique con una carga superior a la que tendría que hacer frente cualquier suelo urbano no consolidado al que en su desarrollo se aplicase la reserva de espacios libres y dotaciones prevista en el **artículo 36, 1.b**, del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

Como resultado de esta reflexión, para el cálculo de los deberes de cesión derivados de los incrementos de aprovechamiento atribuidos por el PMM, se calculará el Coeficiente de Cesión (m2s/UdA), según lo dispuesto en el artículo 36, 1.b, del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, es decir, al menos 30 metros cuadrados por cada 100 de edificación se destinarán a espacios libres públicos y como máximo siete metros cuadrados por cada 100 de edificación a dotaciones. Se debe tener en cuenta que los 13 metros restantes por cada 100 edificados hasta completar los 50 metros de reserva establecidos por este artículo están previstos para equipamientos con uso lucrativo y que no serían, en todo caso, objeto de cesión. Además hay que considerar que este plan, en su ordenación plantea un incremento de la superficie destinada a equipamientos, por lo que la necesidad de incrementar los equipamientos en relación al aumento de edificabilidad se vería solventada.

Por tanto, se fija en este PMM que la reserva de suelo debe ser de 30 m² de espacios libres por cada 100 m² de edificación y de 7 m² destinados a dotaciones por cada 100 m² de edificación, lo que se traduce en **0,37** m²s/ m²e, en aplicación del artículo 36 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

La ordenación planteada por este PMM divide el núcleo en 3 áreas homogéneas:

- Área homogénea de establecimientos turísticos (hoteleros y extrahoteleros) AHET-1
- Área homogénea de establecimientos turísticos (extrahoteleros villas de gran calidad) AHET-2

- Área homogénea de equipamientos comerciales AHEC

El cálculo del incremento de edificabilidad se hace calculando la diferencia entre la edificabilidad del PGO vigente y la edificabilidad final prevista para cada área homogénea establecida en la ordenación del plan.

$$\Delta \text{ EDIF} = (Ss * ePMM) - (Ss * ePGO)$$

Donde:

Ss es la superficie de suelo de las parcelas consideradas expresada en m²s

ePGO es el coeficiente de edificabilidad establecido en el planeamiento urbanístico de aplicación.

ePMM es el coeficiente de edificabilidad máximo en m²c/m²s establecido en el presente Plan por áreas homogéneas.

En base a lo expuesto, el incremento de edificabilidad planteado por este PMM para cada una de las áreas homogénea es la siguiente:

- Área homogénea de establecimientos turísticos AHET-1: 332.533,93 m²e
- Área homogénea de establecimientos turísticos AHET-2: 82.814,34 m²e
- Área homogénea de equipamientos comerciales AHEC: 18.048,83 m²e

Para calcular la superficie de suelo de cesión a la Administración y, como se ha justificado anteriormente, en aplicación del artículo 36 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, multiplicamos el incremento de edificabilidad de cada área homogénea por **0,37 m²s/m²e,** lo que daría el siguiente resultado**:**

- Área homogénea de establecimientos turísticos AHET-1: 123.037,56 m²s
- Área homogénea de establecimientos turísticos AHET-2: 30.641,31 m²s
- Área homogénea de equipamientos comerciales AHEC: 6.678,07 m²s

El cálculo del incremento aprovechamiento derivado de este Plan se lleva a cabo teniendo en cuenta la diferencia entre el aprovechamiento inicial y el aprovechamiento previsto por el PMM, entendiendo este último como la sumatoria de los incrementos de aprovechamiento por cambio de uso y el incremento de aprovechamiento por incremento de edificabilidad.

∆ UDA PMM = (∆ UdA CAMBIO DE USO) + (∆ UdA FINAL EDIF. Y USO PMM)

Las unidades de aprovechamiento previstas en parcelas donde se proponga cambio de uso se obtienen de la siguiente manera:

UdA CAMBIO DE USO = Ss * ePGO * Cu * Cs

Donde:

Ss es la superficie de suelo de las parcelas consideradas expresada en m²s

ePGO es el coeficiente de edificabilidad establecido en el planeamiento urbanístico de aplicación.

Cu= Coeficiente de ponderación por uso previsto en el PMM.

Cs= Coeficiente de ponderación por zona de valor.

El incremento de unidades de aprovechamiento por cambio de uso es la resta de las unidades iniciales previstas según los parámetros del planeamiento urbanístico de aplicación a la resultante del aprovechamiento por cambio de uso

∆ UdA CAMBIO DE USO = UdA CAMBIO DE USO – UdA INICIAL

Las unidades de aprovechamiento sobre el uso y edificabilidad total del PMM resultan del producto de los metros cuadrados construidos considerando los incrementos de edificabilidad y cambios de usos del presente Plan.

UdA FINAL EDIF. Y USO PMM = Ss* ePMM * Cu * Cs

Donde:

Ss = Superficie de suelo de las parcelas consideradas expresada en m²s.

ePMM es el coeficiente de edificabilidad máximo en m²c/m²s establecido en el presente Plan por áreas homogéneas.

Cu = Coeficiente de ponderación por uso previsto en el PMM.

Cs = Coeficiente de ponderación por zona de valor.

El incremento de aprovechamiento previsto por el PMM, es la diferencia entre las unidades de aprovechamiento total del PMM y las unidades de aprovechamiento del planeamiento urbanístico vigente.

Δ APROVECHAMIENTO = UdA PMM – UdA PGO

Se obtiene que el incremento de aprovechamiento (UdA) para cada área homogénea del ámbito de actuación del PMM de Caleta de Fuste es:

- Área homogénea de establecimientos turísticos AHET-1: 416.301,32 UdA
- Área homogénea de establecimientos turísticos AHET-2: 82.814,34 UdA
- Área homogénea de equipamientos comerciales AHEC: 24.997,67 UdA

Como siguiente paso del proceso del cálculo de los deberes de los propietarios se calcula la superficie de suelo a ceder en concepto de espacios libres y dotaciones derivadas los incrementos de aprovechamiento generados por la ordenación del presente PMM, poniendo en relación la superficie de cesión obtenida para cada área homogénea con el incremento de aprovechamiento, con objeto de establecer un coeficiente de cesión por área homogénea:

- Área homogénea de establecimientos turísticos AHET-1: 0,30 m²s/ UdA
- Área homogénea de establecimientos turísticos AHET-2: 0,37 m²s/ UdA
- Área homogénea de equipamientos comerciales AHEC: 0,27 m²s/ UdA

De lo que se extrae que la **Cesión de Suelo Dotacional** por Δ Aprovechamiento en este Plan es de **160.356,93 m²s**.

Dentro del **Ámbito de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Turística** delimitado por este PMM, en el que a su vez, se delimitan **Áreas Homogéneas** (AH), podrán darse actuaciones de transformación urbanística –de urbanización o dotación-, y actuaciones edificatorias, según su objeto.

En el caso de que dentro del **Ámbito de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Turística**, la actuación planteada para una parcela conlleve mayor edificabilidad o densidad o nuevos usos se desarrollará, en aplicación del artículo 16 del TRLS, mediante **Actuación de Dotación** que se concretarán en cada proyecto, conformando cada una de éstas una unidad de gestión que se podrá desarrollar de forma independiente, mediante la suscripción, en su caso, de los oportunos convenios de gestión y ejecución para viabilizar el objeto de la actuación: incremento de aprovechamiento y el

cumplimiento de los deberes legales por parte de sus beneficiarios, es decir, el pago de las plusvalías y la cesión de suelo destinado a dotaciones.

En esta consideración se ha establecido que el PMM otorgue al particular la posibilidad de monetarizar mediante su equivalente económico, el suelo destinado a dotaciones públicas, como forma de cumplimiento del deber dispuesto en el citado artículo 16.2 de la Ley 2/2008; considerando incluso que esta forma de cumplimiento resulta más beneficiosa al interés general por los motivos siguientes:

- Evita la posibilidad indeseable que algún (o algunos) “intermediario de futuribles” oligopolicen la oferta de suelos dotacionales e impongan condiciones espurias y especulativas a los titulares de parcelas edificables que necesitaran de ellos para patrimonializar los incrementos de aprovechamiento que el Plan les hubiera atribuido.

- Permite que el Ayuntamiento cuando disponga de un agregado de recursos económicos suficientes, pueda expropiar los suelos dotacionales completos que su política urbanística le aconseje, y no vaya recibiendo “trozos” de parcelas dotacionales.

- Finalmente, confiere al procedimiento de una agilidad y flexibilidad enormes, pues el mismo se culmina con el abono por el titular de la parcela edificable que disponga de un crecimiento de aprovechamiento, de la Compensación Económica equivalente al valor de la Cuota Dotacional que accedieran a asociarse con él para realizar una actuación de dotación concreta (1)

(1) Extracto ponencia de D. Gerardo Roger Fernández “retos de la rehabilitación urbana en el siglo XXI”

Así pues, las cesiones monetizadas, tanto en concepto de plusvalía como en concepto de suelo dotacional, pasarán a formar parte del patrimonio público de suelo del ayuntamiento, y se pueden aplicar para la ejecución de las intervenciones sobre el espacio público propuestas por el PMM, en virtud del artículo 233.3.i) del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (Decreto 183/2004), que establece como uno de los destinos de dicho patrimonio las actuaciones en áreas sujetas a procesos de renovación, rehabilitación o sustitución de plazas de alojamiento turísticas.

Los cálculos de manera detallada pueden encontrarse en el **ANEXO I. CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS Y CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL** de esta memoria.

8.7 Capacidad turística conforme al PIOF

El PIOF establece, en el artículo 76, la capacidad de alojamiento máxima insular. Para calcular la capacidad máxima de alojamiento del ámbito de estudio se utilizan los datos de las zonas incluidas dentro del ámbito de actuación del PMM: En suelo urbano; Anexo Castillo, Castillo, Caleta de Fuste, Anexo Caleta; en suelo urbanizable; Caleta de Fuste (sector 2), La Guirra (sector 3), Llanos La Guirra (sector 9).

En la siguiente tabla del PIOF se refleja el techo de camas máximo de alojamiento para el ámbito de actuación del PMM, que es de 53.552 plazas turísticas.

ZONA URBANÍSTICA	TIPO DE SUELO	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD TURÍSTICA	Nº DE PLAZAS SEGÚN SUPERFICIE	Nº DE PLAZAS SEGÚN EDIFICABILIDAD	PLAZAS SEGÚN PLAN
Anexo Castillo	S.U.	R.T.	7,96	45.055	1.365	1.287	1.502
Castillo	S.U.	R.T.	21,81	113.270	2.645	3.236	3.776
Caleta Fuste	S.U.	T.	155,64	341.342	16.731	9.753	11.378
Anexo Caleta	S.U.	T.	15,83	39.582	2.126	1.131	1.131
Caleta Fuste	S.U.P.2	R.T.	37,50	53.436	3.750	1.527	
La Guirra	S.U.P.3	R.T.	136,66	19.4755	13.667	5.564	
Llanos La Guirra	S.U.P.9	R.T.	120	171.000	12.000	4.886	
TOTAL					52.284	27.384	17.787
TOTAL (valor máximo)					**53.552**		

8.8 Capacidad de alojamiento residencial y turística del PLAN

Se entiende como capacidad de alojamiento del Plan, el número total de habitantes teóricos (residentes y turistas), que existirían en un determinado ámbito de referencia en el supuesto de que cada una de las piezas edificables con capacidad de alojamiento, se consolidara hasta los valores máximos de las condiciones normativas que le fueran de aplicación, conforme a la ordenación propuesta en el planeamiento.

El PMM ha determinado la capacidad teórica de un área como la suma de las capacidades teóricas con las de alojamiento, diferenciando entre la **residencial y turística**, por aplicación de los siguientes criterios a cada una de las piezas:

A. En el caso de que el uso principal asignado por el planeamiento sea **alojamiento turístico**, el número de plazas turísticas de cada pieza se ha fijado mediante la aplicación de los siguientes criterios:

   - Se calculará el valor de plazas turísticas por **especialización de usos más desfavorable**, para así obtener el número de **plazas turísticas máximas** que pueden tener cabida en el suelo urbano consolidado del ámbito de actuación. Para ello, se calcula la capacidad conforme a las condiciones del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, que establece una superficie construida mínima de 50 m² y 25 m² de uso de alojamiento neto por unidad y por plaza alojativa respectivamente en apartamentos. La superficie construida mínima en hoteles se establece en 70 m² y 35 m² de uso alojativo por unidad y por plaza respectivamente. En ambos indicadores se consideran englobados los servicios comunes correspondientes. Para el caso de plazas en villas, el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura establece una superficie construida mínima de 100 m² y 25 m² construidos por unidad y plaza en villas, no obstante, se ha tenido en cuenta el Decreto 142/2010 de estándares turísticos, el cual establece una superficie mínima de 56 m² útiles por unidad alojativa, lo que implica 28 m² útiles por plaza de alojamiento.

   - También se definirá la densidad media admisible en parcelas mediante un estándar de solar por plaza de alojamiento de 60m²/plaza, para todas aquellas parcelas y edificaciones, que con arreglo al presente Plan de Modernización se reconviertan al uso turístico, cumpliendo así con el estándar de densidad establecido en el Decreto 10/2001 de 22 de enero por el que se regulan los estándares turísticos.

B. En el caso de que el **uso principal sea residencial**, se calcula el número de residentes tal y como se expone:

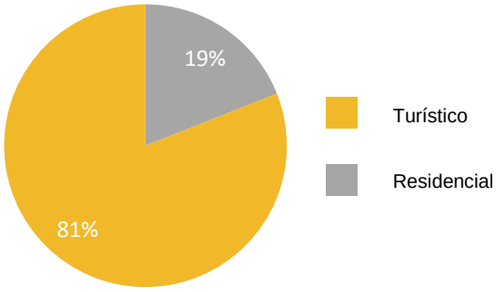
   - El número de residentes previsto es el resultado de dividir los metros cuadrados construidos de suelo residencial establecidos en el Plan de Modernización, entre la previsión que establece el Plan General de Ordenación, con un parámetro de 25 m²/residente. Esta superficie también cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad contenidas en el Decreto 117/2006.

C. En las piezas cuyo uso principal no sea residencial o turístico, la capacidad teórica de alojamiento será igual a cero.

La ordenación propuesta incrementa la presencia de uso turístico y disminuye la actual presencia de residencial en el ámbito de Caleta de Fuste. Se detecta la función del uso real, la compatibilidad tipológica de la edificación con los tipos de alojamiento turístico, su situación, la estructura de la propiedad y la concurrencia de usos en el entorno.

En términos absolutos, se calcula que la capacidad máxima de **alojamiento turístico 38.465** y de **residencial 9.089**, en total la propuesta en el PMM es de 47.554 residentes y plazas turísticas. La especialización de usos propuesta, aumenta el uso turístico dentro del ámbito con respecto al planeamiento, situando la capacidad turística en un 81% frente al 19% residencial.

Capacidad según especialización de usos	
Residencial	9.089
Turístico	38.465
	47.554



Según el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, la capacidad de alojamiento turístico es de **53.552** plazas, siendo este el techo máximo de camas turísticas para nuestro ámbito. El valor calculado más desfavorable de plazas turísticas por especialización de uso, según la metodología anteriormente descrita, es de **38.465 plazas**, quedando por debajo del techo máximo de camas turísticas establecidas.

Capacidad Alojamiento Turístico		
Capacidad de alojamiento turístico del PIOF	Plazas turísticas por especialización de usos PMM	%
53.552	38.465	71,8

Según el cálculo de la densidad admisible en parcelas mediante un estándar de parcela por plaza de alojamiento turístico de 60 m² de superficie de parcela neta por plaza de alojamiento, la capacidad máxima de alojamiento para nuestro ámbito es menor, dando un resultado de 23.327 plazas turísticas. Dado que el artículo 12 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias permite disminuir la densidad de parcela en aquellos establecimientos con licencia de apertura anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias. Por ende, el dato arrojado este cálculo no podemos considerarlo como techo máximo.

A continuación se muestra una tabla resumen de los datos calculados:

ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO					
	Totales m² construidos	Totales m² de suelo	Plazas turísticas por especialización uso más desfavorable	Plazas turísticas según densidad media admisible	Residentes según previsión PGO
Residencial	227.675,53	607.410,45	-	-	9.089
Turístico	1.027.251,38	1.402.795,00	38.465	23.327	-

A efectos de calcular las plazas destinadas a villas en el ámbito de suelo urbano consolidado y de dar cumplimiento al artículo 32 de la Ley 2/2013, de renovación y modernización turística de Canarias, y no sobrepasar el porcentaje de 30% de alojamiento turístico dedicadas a villas dentro del mismo, se calcula el número máximo de plazas posibles en el ámbito para todas aquellas parcelas que admiten la tipología de vivienda unifamiliar aislada.

Para justificar que el cálculo del máximo de plazas de villas, no sobrepasa el 30% de las plazas máximas establecidas en la Ley 2/2013 para nuestro ámbito de actuación, se calcula el número de plazas más desfavorables aplicando las superficies mínimas que establece el Decreto 142/2010 de estándares turísticos y mediante una densidad de parcela establecida para el PMM de 60m²/plz.

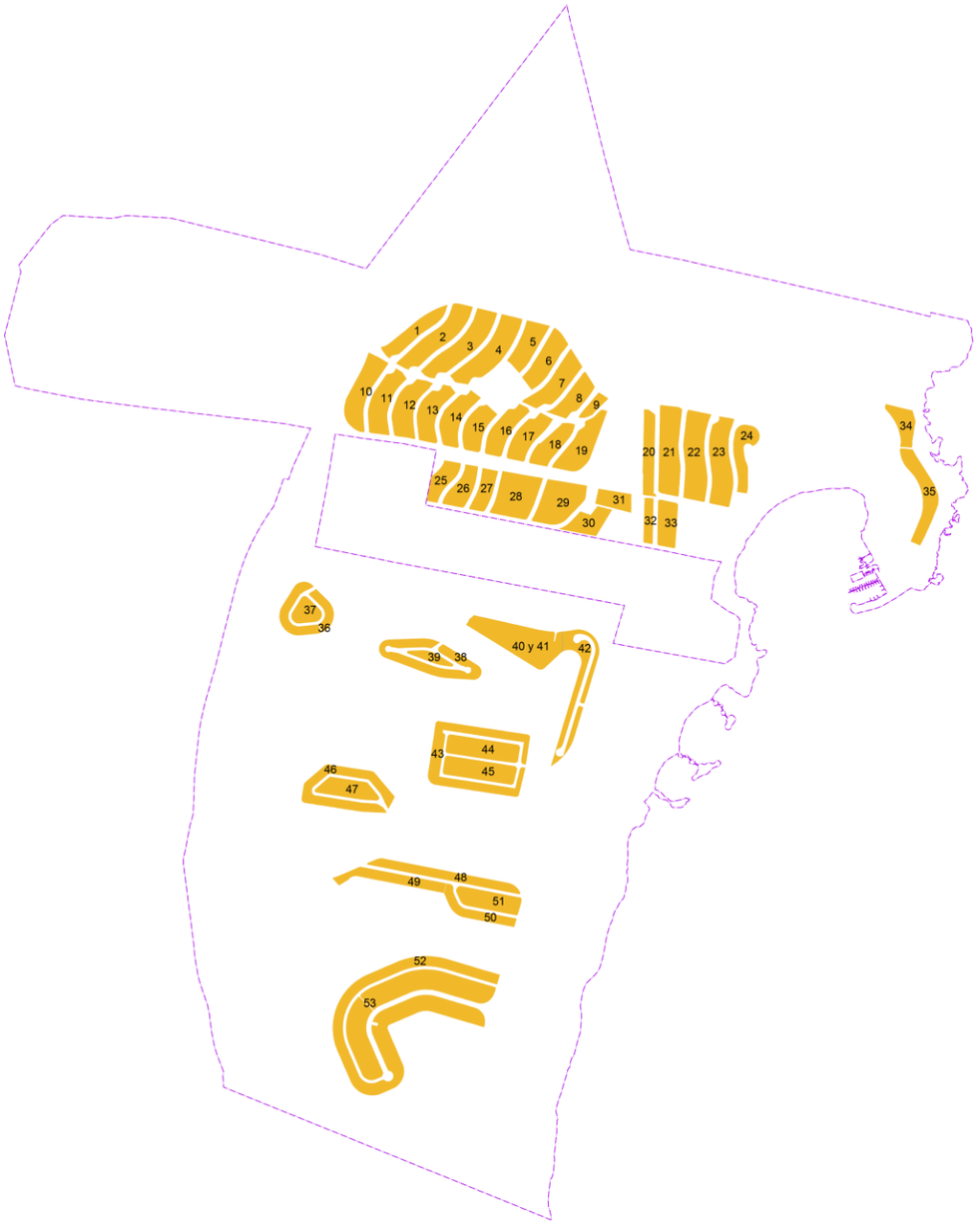
El número máximo de plazas, aplicando los estándares de superficie que se establecen en el Decreto 142/2010 de estándares turísticos, para nuestro ámbito de actuación es de 10.365, tomando un máximo de 5 plazas por villa, esto supone un 26,95% de plazas totales del ámbito destinadas a villas. El valor de 5 plazas por villa se obtiene mediante el promedio de las parcelas mínimas de planeamiento del *área establecida* al cual se aplica el estándar de densidad del PMM de 60m²/plz.

Se obtiene un segundo valor, aplicando el estándar de densidad de 60m²/plz establecida por el PMM. Este cálculo supone un techo de 10.218 plazas de villas para nuestro ámbito de actuación, suponiendo un 26,56% de las plazas, no sobrepasando así el máximo establecido por la Ley 2/2013.

A continuación se muestra una tabla donde se reflejan los datos estudiados:

	Sup. (m²)	Parcela mín (m²)	Nº de villas	Edificabilidad planeamiento (m²c/m²s)	Incremento PMM (m²c/m²s)	Edificabilidad PMM (m²c/m²s)	Sup. parcela villa (m²)	Sup. construida villa PMM (m²)	Decreto 142/2010		Densidad 60m²/plz	
									Nº plazas por villa (máx.5)	Total plazas	Nº plazas por villa	Total plazas
1	10.421,37	300	34	0,25	0,33	0,58	306,51	177,78	5	170	5	170
2	16.855,79	300	56	0,25	0,33	0,58	301,00	174,58	5	280	5	280
3	18.029,92	300	61	0,25	0,33	0,58	295,57	171,43	5	305	4	244
4	18.848,23	300	62	0,25	0,33	0,58	304,00	176,32	5	310	5	310
5	10.688,32	300	35	0,25	0,33	0,58	305,38	177,12	5	175	5	175
6	12.145,00	300	40	0,25	0,33	0,58	303,62	176,10	5	200	5	200
7	13.018,28	300	43	0,25	0,33	0,58	302,75	175,60	5	215	5	215
8	9.237,71	300	30	0,25	0,33	0,58	307,92	178,60	5	150	5	150
9	3.244,22	300	10	0,25	0,33	0,58	324,42	188,16	5	50	5	50
10	15.448,98	300	51	0,25	0,33	0,58	302,92	175,69	5	255	5	255
11	13.498,93	300	45	0,25	0,33	0,58	299,98	173,99	5	225	4	180
12	13.253,38	300	44	0,25	0,33	0,58	301,21	174,70	5	220	5	220
13	11.947,35	300	39	0,25	0,33	0,58	306,34	177,68	5	195	5	195
14	11.570,69	300	38	0,25	0,33	0,58	304,49	176,61	5	190	5	190
15	10.065,74	300	33	0,25	0,33	0,58	305,02	176,91	5	165	5	165
16	10.811,00	300	36	0,25	0,33	0,58	300,31	174,18	5	180	5	180
17	10.954,08	300	36	0,25	0,33	0,58	304,28	176,48	5	180	5	180
18	9.655,21	300	32	0,25	0,33	0,58	301,73	175,00	5	160	5	160
19	14.799,12	300	49	0,25	0,33	0,58	302,02	175,17	5	245	5	245
20	10.334,44	300	34	0,30	0,33	0,63	303,95	191,49	5	170	5	170
21	19.576,37	300	65	0,30	0,33	0,63	301,17	189,74	5	325	5	325
22	20.526,39	300	68	0,30	0,33	0,63	301,86	190,17	5	340	5	340
23	18.844,42	300	62	0,30	0,33	0,63	303,94	191,48	5	310	5	310
24	10.196,29	300	33	0,30	0,33	0,63	308,98	194,66	5	165	5	165
25	10.301,78	500	20	0,25	0,33	0,58	515,09	298,75	5	100	8	120
26	8.548,93	500	17	0,25	0,33	0,58	502,88	291,67	5	85	8	102
27	7.027,01	500	14	0,25	0,33	0,58	501,93	291,12	5	70	8	84
28	18.295,01	500	36	0,25	0,33	0,58	508,19	294,75	5	180	8	216
29	17.507,75	500	35	0,25	0,33	0,58	500,22	290,13	5	175	8	210
30	8.494,36	500	16	0,30	0,33	0,63	530,90	334,47	5	80	8	96
31	6.358,49	500	12	0,25	0,33	0,58	529,87	307,33	5	60	8	72
32	4.514,97	500	9	0,30	0,33	0,63	501,66	316,05	5	45	8	54
33	9.295,89	500	18	0,30	0,33	0,63	516,44	325,36	5	90	8	108
34	7.689,73	300	25	0,30	0,33	0,63	307,59	193,78	5	125	5	125
35	14.674,75	300	48	0,30	0,33	0,63	305,72	192,61	5	240	5	240
36	13.291,00	300	44	0,25	0,30	0,55	302,07	164,63	5	220	5	220
37	6.116,00	300	20	0,20	0,30	0,50	305,80	154,12	5	100	5	100
38	18.880,00	300	62	0,25	0,30	0,55	304,52	165,96	5	310	5	310
39	3.675,00	300	12	0,23	0,30	0,53	306,25	162,31	5	60	5	60
40	12.281,00	400	22	0,22	0,30	0,52	558,23	292,51	5	110	9	132
41	12.194,00	300	23	0,24	0,30	0,54	530,17	284,17	5	115	8	138

	Sup. (m²)	Parcela mín (m²)	Nº de villas	Edificabilidad planeamiento (m²c/m²s)	Incremento PMM (m²c/m²s)	Edificabilidad PMM (m²c/m²s)	Sup. parcela villa (m²)	Sup. construida villa PMM (m²)	Decreto 142/2010		Densidad 60m²/plz	
									Nº plazas por villa (máx.5)	Total plazas	Nº plazas por villa	Total plazas
42	24.924,00	200	124	0,22	0,30	0,52	201,00	104,72	5	620	3	372
42	17.315,00	200	54	0,31	0,30	0,61	320,65	194,31	5	270	5	270
43	14.737,00	200	74	0,24	0,30	0,54	199,15	107,14	5	370	3	222
44	14.625,00	200	73	0,24	0,30	0,54	200,34	107,98	5	365	3	219
45	19.266,00	400	47	0,23	0,30	0,53	409,91	217,25	5	235	6	282
46	10.342,00	400	25	0,23	0,30	0,53	413,68	220,49	5	125	6	150
47	14.420,00	parcelario	24	0,64	0,30	0,94	600,83	565,25	5	120	10	144
48	11.800,00	parcelario	15	0,23	0,30	0,53	786,67	416,00	5	75	13	90
49	8.400,00	parcelario	14	0,37	0,30	0,67	600,00	400,00	5	70	10	84
50	12.200,00	parcelario	20	0,36	0,30	0,66	610,00	403,00	5	100	10	120
51	62.280,00	parcelario	76	0,16	0,30	0,46	819,47	374,75	5	380	13	456
52	46.470,00	parcelario	58	0,16	0,30	0,46	801,21	367,83	5	290	13	348
										10.365		**10.218**



Numeración de las áreas en las que por tipología tiene cabida la modalidad de villa

8.9 Justificación del cumplimiento art. 34 TRLOTENC

El artículo 34.c) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC) establece determinaciones en cuanto a los incrementos de la edificabilidad media global permitida.

"Los Planes Generales no podrán: c) Establecer, al ordenar el suelo urbano consolidado por la urbanización, determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 400 habitantes o 12.000 metros cuadrados de edificación predominantemente residencial o turística de alojamiento por hectárea de superficie, que podrá incrementarse hasta 500 habitantes o 15.000 metros cuadrados de edificación residencial de alojamiento turístico, por hectárea, en el caso de suelos urbanos de renovación o rehabilitación y en las áreas urbanas consolidadas por la edificación, concretamente delimitadas, cuando no esté previsto la sustitución de la edificación preexistente por determinación expresa durante el plazo de vigencia del Plan General."

Según la especialización de usos propuesta por el PMM de Caleta de Fuste, la superficie neta construida destinada a edificación residencial y turística es de 1.254.926,91 metros cuadrados construidos dentro del **suelo urbano consolidado** del ámbito de actuación. Hay que señalar que la superficie computada, es la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos por el Plan General y la ordenación propuesta por el presente Plan de Modernización, sobre la superficie de cartografía.

	Superficie (m²c)	**Superficie ámbito de suelo urbano consolidado (Ha)**	**Superficie residencial –turística (m²c/Ha)**
Edificación residencial y turística	1.254.926,91	475,419	2.639,62

La superficie residencial-turística por hectárea dentro del ámbito de actuación se sitúa en torno a los 2.639,62 m²c/Ha, cumpliendo así las determinaciones del artículo 34.*c)* de TRLOTENC.

En cuanto a la limitación de habitantes, la capacidad total resultante de la propuesta de ordenación del PMM se sitúa en 47.554 residentes y plazas turísticas, siendo este el sumatorio de la capacidad resultante residencial de 9.089 residentes y la capacidad de alojamiento turístico de 38.465 plazas. La densidad total por hectárea resultante, se sitúa aproximadamente en:

Capacidad según la propuesta de usos del PMM	Superficie ámbito de suelo urbano consolidado (Ha)	Residentes y plazas turísticas por Hectárea
47.554	475,419	100,025

8.10 Justificación del artículo 32 del TRLOTENC modificado por el artículo 9 de la Ley 14/2014 de armonización y simplificación en materia de protección del territorio y de los recursos naturales

El artículo 9 de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de armonización y simplificación en materia de protección del territorio y de los recursos naturales, modifica el artículo 32 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC).

"Artículo 9. Planeamiento General Municipal. Objeto, determinaciones e instrumentación.

6. Se modifica el artículo 32 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, que queda redactado con el siguiente contenido:

"Artículo 32. Plan General de Ordenación. Objeto y determinaciones.

7. Los planes generales definirán, dentro del marco de la utilización racional de los recursos naturales establecido en las directrices de ordenación y en el planeamiento insular, para la totalidad del término municipal, la ordenación urbanística, organizando la gestión de su ejecución.

(…)

En la ordenación pormenorizada se establece la dotación mínima de espacios libres en cuanto a metros cuadrados necesarios por habitante o plaza de alojamiento según se establece en el apartado 2.B.5. del artículo 32.

"(…)

8. Los planes generales establecerán la ordenación estructural, conformando el documento denominado plan básico de ordenación municipal, y la ordenación pormenorizada del municipio, conformando el documento denominado plan de ordenación pormenorizada.

(…)

B) Ordenación pormenorizada: constituye la ordenación urbanística pormenorizada el conjunto de las determinaciones que, dentro del marco de la ordenación estructural, desarrollan aquellas en términos

suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución. La misma deberá incluir en todo caso:

(…)

5) Al establecer la ordenación pormenorizada se deberá garantizar una dotación mínima de 5 metros cuadrados de espacios libres por habitante o plaza alojativa. No podrán ser computables a estos efectos, los espacios de protección por sus condiciones naturales o de protección de infraestructuras públicas, ni los que se sitúen en el dominio público marítimo-terrestre, portuario y aeroportuario. Computarán a estos efectos los resultantes de las reservar y estándares establecidos en el artículo 36."

	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE PARCELA (m²s)
1	ESPACIO LIBRE	2.449,67
2	ESPACIO LIBRE	10.166,47
3	ESPACIO LIBRE	2.570,44
4	ESPACIO LIBRE	380,00
5	ESPACIO LIBRE	2.076,09
6	ESPACIO LIBRE	1.694,25
7	ESPACIO LIBRE	2.518,75
8	ESPACIO LIBRE	1.548,39
9	ESPACIO LIBRE	1.613,17
10	ESPACIO LIBRE	2.109,70
11	ESPACIO LIBRE	2.021,05
12	ESPACIO LIBRE	1.027,01
13	ESPACIO LIBRE	1.344,25
14	ESPACIO LIBRE	1.164,64
15	ESPACIO LIBRE	1.102,08
16	ESPACIO LIBRE	2.300,35
17	ESPACIO LIBRE	543,28
18	ESPACIO LIBRE	6.865,30
19	ESPACIO LIBRE	2.646,00
20	ESPACIO LIBRE	22.172,94
21	ESPACIO LIBRE	44.994,50
22	ESPACIO LIBRE	3.805,16
23	ESPACIO LIBRE	17.701,11
24	ESPACIO LIBRE	1.207,49
25	ESPACIO LIBRE	466,05
26	ESPACIO LIBRE	567,97
27	ESPACIO LIBRE	392,54
28	ESPACIO LIBRE	55,54
29	ESPACIO LIBRE	14.555,81
30	ESPACIO LIBRE	418,30

	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE PARCELA (m²s)
31	ESPACIO LIBRE	67.349,32
32	ESPACIO LIBRE	4.561,10
33	ESPACIO LIBRE	20.505,14
34	ESPACIO LIBRE	23.052,07
35	ESPACIO LIBRE	2.594,03
36	ESPACIO LIBRE	4.162,23
37	ESPACIO LIBRE	7.119,15
38	ESPACIO LIBRE	14.256,46
39	ESPACIO LIBRE	15.603,91
40	ESPACIO LIBRE	4.472,78
41	ESPACIO LIBRE	362,71
42	ESPACIO LIBRE	125,13
43	ESPACIO LIBRE	414,27
44	ESPACIO LIBRE	381,26
45	ESPACIO LIBRE	101,78
46	ESPACIO LIBRE	43,26
47	ESPACIO LIBRE	9,67
48	ESPACIO LIBRE	633,11
49	ESPACIO LIBRE	672,21
50	ESPACIO LIBRE	142,02
51	ESPACIO LIBRE	12.669,98
52	ESPACIO LIBRE	84,74
53	ESPACIO LIBRE	160,82
54	ESPACIO LIBRE	64,65
55	ESPACIO LIBRE	3.772,80
56	ESPACIO LIBRE	237,30
57	ESPACIO LIBRE	3.012,49
58	ESPACIO LIBRE	2.229,22
59	ESPACIO LIBRE	882,70
60	ESPACIO LIBRE	110,08
61	ESPACIO LIBRE	301,65
62	ESPACIO LIBRE	171,95
63	ESPACIO LIBRE	418,19
64	ESPACIO LIBRE	3.136,73
65	ESPACIO LIBRE	4.544,81
66	ESPACIO LIBRE	1.156,78
67	ESPACIO LIBRE	114,27
68	ESPACIO LIBRE	154,83
69	ESPACIO LIBRE	154,83
70	ESPACIO LIBRE	2.383,09
71	ESPACIO LIBRE	657,93
72	ESPACIO LIBRE	6.537,26

	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE PARCELA (m²s)
73	ESPACIO LIBRE	4.361,40
74	ESPACIO LIBRE	13.038,60
75	ESPACIO LIBRE	3.146,74
76	ESPACIO LIBRE	11.062,57
77	ESPACIO LIBRE	173,87
78	ESPACIO LIBRE	242,50
79	ESPACIO LIBRE	247,92
80	ESPACIO LIBRE	10,00
81	ESPACIO LIBRE	193,48
82	ESPACIO LIBRE	84,64
83	ESPACIO LIBRE	34.159,32
84	ESPACIO LIBRE	12,48
85	ESPACIO LIBRE	50,06
86	ESPACIO LIBRE	23,15
87	ESPACIO LIBRE	19.458,06
88	ESPACIO LIBRE	13.552,80
89	ESPACIO LIBRE	3.814,22
90	ESPACIO LIBRE	4.739,88
91	ESPACIO LIBRE	6.115,70
92	ESPACIO LIBRE	5.209,20
93	ESPACIO LIBRE	5.605,01
94	ESPACIO LIBRE	9.785,09
95	ESPACIO LIBRE	5.635,97
96	ESPACIO LIBRE	3.039,45
97	ESPACIO LIBRE	1.621,81
		507.292,29

Espacios libres y dotaciones en el ámbito de actuación

La superficie de espacios libres computables dentro del ámbito de ordenación del PMM es de 507.292,29 m²s. La dotación de espacios libres resultante para una capacidad total del plan, estimada en 47.554 habitantes más plazas turísticas es de 10,66 m²/habitante, **cumpliendo así con la modificación del artículo 32.2.B.5**. del TRLOTENC, operada por el artículo 9 de la Ley 14/2014 de armonización y simplificación en materia de protección del territorio y de los recursos naturales.

	Superficie Espacios libres (m²)	**Capacidad de alojamiento residencial y plaza de alojamiento turística del PMM**	**Dotación Espacios Libres del PMM (m²/residente o plaza de alojamiento turística)**
Edificación residencial y turística	507.292,29	47.554	10,66

9. MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES DE LAS INTERVENCIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

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

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

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

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

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

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

El plan desarrolla su modelo propuesto mediante **“Intervenciones”**, tanto en el espacio privado como público. Las intervenciones en el espacio público quedan sistematizadas en grupos de actuaciones que persiguen un objetivo común.

9.1 Intervenciones

Las intervenciones constituyen las propuestas concretas para áreas diferenciadas dentro del ámbito de actuación delimitado, y dan cuerpo a la materialización de las actuaciones derivadas de los objetivos del Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Caleta de Fuste.

El modo de ejecutar y dar cumplimiento a lo previsto en cada intervención, así como la concreción de su propuesta, se especifica a través de acciones aisladas, es decir, unidades mínimas de actuación que conforman el cuerpo propositivo de cada intervención. La intervención es, por otra parte, el entorno espacial y normativo que asume una o varias acciones que se agrupan entre sí constituyendo espacios coherentes de dimensión urbana.

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

I. Intervenciones en espacio público.

El presente Plan de Modernización propone una serie de actuaciones de renovación y mejora del espacio público que se concretan en intervenciones dirigidas a reinterpretar y reorientar la función de aquellos lugares estratégicos con potencial para mejorar el núcleo turístico, ya sea por su ubicación, por su alta concentración de usos o flujos, por su capacidad para conectar o por la posibilidad que ofrecen para albergar nuevas experiencias turísticas.

Estos elementos del espacio público acogerán usos capaces de renovar la imagen de un espacio urbano turístico como es el de Caleta de Fuste, posibilitando la consecución de una identidad propia de la que carece actualmente, y que juega un papel fundamental para la competitividad de un destino turístico.

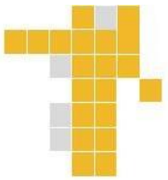
Según su naturaleza las intervenciones se sistematizan del siguiente modo:

- Sistema de Movilidad

Se propone un nuevo modelo cuyo objetivo final es que la movilidad peatonal y ciclable se convierta en una alternativa real al transporte motorizado dentro del núcleo turístico.

En este sistema se incluyen aquellas intervenciones dirigidas a mejorar la accesibilidad de la totalidad de los espacios públicos y la movilidad dentro del núcleo turístico. Para ello, se pretende establecer una nueva jerarquía viaria que refuerce y priorice los recorridos peatonales, ciclistas y de transporte público.

Igualmente se establecen secciones en el viario para la optimización a nivel rodado y mejora de las redes no motorizadas, así como una renovación de los elementos deteriorados para mejorar el tránsito, seguridad vial, y con ello, la imagen e identidad del núcleo turístico.



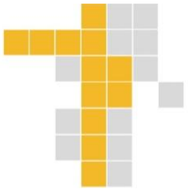
Sistema viario

- Sistema de Cohesión – Espacio libre y equipamiento público

El sistema de Cohesión pretende poner en valor y relación a los distintos espacios libres, peatonales, así como los distintos usos públicos que se dan en el núcleo.

Las intervenciones que incluye este sistema tienen carácter extensivo en el conjunto del núcleo, y su función será afianzar la conexión de las diferentes partes, dando solución de continuidad a lo preexistente con lo nuevo, cuyo fin último es solucionar el carácter fragmentario de la trama urbana diagnosticada en Caleta de Fuste.

La actuación que el presente PMM aborda, comprende los espacios públicos que se localizan a lo largo de la FV-2, así como el elemental eje transversal que supone el peatonal Orchilla.

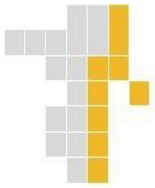


Actuación de transformación en los espacios aledaños a la FV-2

- Sistema de Costero

Este sistema tiene como principal referencia el conjunto del paseo marítimo del núcleo y sus espacios públicos adyacentes. Dada la situación estratégica de este elemento como límite entre lo urbano y el paisaje, se plantea una solución homogénea que sea capaz de adaptarse a las diferentes circunstancias que suceden a lo largo de todo su recorrido.

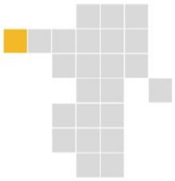
Se propone una actuación integral que dote al citado paseo marítimo de continuidad, con la sección suficiente para incorporar zonas de tránsito peatonal, de estancia y carril bici, resolviendo la transición con el espacio privado y fomentando la integración con los espacios públicos colindantes. Se pretende conseguir una imagen unitaria donde el contacto con el litoral se convierta en un potente atractivo turístico.



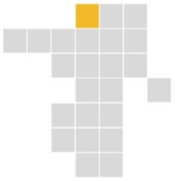
Actuación integral en la costa

- Sistema de Actividad e Identidad

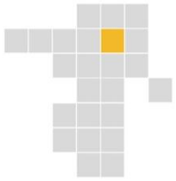
Este sistema se desarrolla en espacios estratégicamente localizados dentro del núcleo. Su función es la de colmatar los vacíos existentes o potenciar las preexistencias, para así dar coherencia al conjunto del núcleo como unidad. Persiguen renovar el espacio público mediante intervenciones en dichos lugares estratégicos, cuyo carácter generador de actividad y flujos, contagie y haga extensiva dicha renovación al espacio privado.



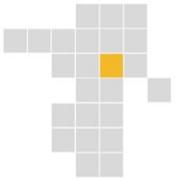
Enclave en Montaña Blanca



Equipamiento turístico complementario



Espacio comercial y peatonal Alcalde Juan Ramón Soto Morales



Espacio libre + aparcamiento junto al C.C. El Castillo

En general, las intervenciones en espacio público, se plantean sobre suelos calificados como espacio libre o viario por el Plan General de Ordenación de Antigua, sobre los que se propondrá un tratamiento integral que dará lugar a nuevos espacios de relación del núcleo, así como para dotar a Caleta de Fuste de una nueva imagen renovada.

II. Intervenciones en espacio privado.

Las actuaciones a implantar en el espacio privado, recogidas expresamente en el presente Plan, cuyos parámetros urbanísticos específicos se establecen en las fichas urbanísticas, de acuerdo con el modelo establecido para el ámbito, son las que se relacionan y se describen a continuación:

1. Área homogénea de establecimientos turísticos (hoteleros y extrahoteleros) AHET-1

Corresponde con actuaciones en parcelas de alojamiento turístico, en las que se propone un incremento de edificabilidad posibilitando el cumplimiento de los estándares turísticos exigidos.

2. Área homogénea de establecimientos turísticos (extrahoteleros-villas de gran calidad) AHET-2

Afecta al ámbito donde se permite la modalidad de villas dentro del PMM, incrementándose la edificabilidad con el objeto de la aparición en el núcleo de una oferta extrahotelera de gran calidad. Las denominadas “Villas de Gran Calidad”.

3. Área homogénea de equipamientos comerciales AHEC

Corresponde a las actuaciones en parcelas destinadas a equipamiento comercial, en las que se propone un incremento de edificabilidad posibilitando el cumplimiento de los parámetros establecidos para la tipología comercial según la urbanización en la que se encuentre.

9.2 Sistematización de las intervenciones públicas y privadas propuestas

Las intervenciones se ordenan y sistematizan en el documento integrante del Plan de Modernización denominado **Normativa - Fichero Urbanístico**. Dicho fichero recoge la información gráfica de cada intervención, localiza territorialmente el área sobre el parcelario de la urbanización en la que se sitúa, la identifica a través de un código y especifica los nuevos parámetros urbanísticos propuestos.

Tanto para las intervenciones privadas como públicas, se establecen las condiciones particulares de la edificación, si corresponde, con determinación de los usos principal y compatible que se proponen, los parámetros resultantes de la aplicación del nuevo marco normativo y la materialización de las acciones propuestas, estableciendo igualmente condiciones orientativas de composición e integración en la morfología urbana y condiciones particulares relativas a elementos de fachadas, cerramientos, terrazas, instalaciones en cubiertas, mobiliario y vegetación y condiciones estéticas.

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

El Fichero Urbanístico se ordena presentando en primer lugar las fichas normativas correspondientes a cada una de las **intervenciones propuestas en espacio privado**, modificando, en su caso, los parámetros del planeamiento vigente. Seguidamente, se recogen las **intervenciones en el espacio público** desarrollando, primeramente, para el sistema viario, un proceso generador de la estructura viaria más adecuada para cada calle, así como los parámetros relativos a las condiciones estéticas que han de aplicarse a cada uno de los elementos que conforman la sección viaria.

Consecutivamente se recogen las fichas de cada una de las intervenciones en las que, al igual que en las fichas de intervenciones privadas, se establecen los parámetros urbanísticos correspondientes y las imágenes necesarias para la comprensión de la idea de proyecto y materialización de cada una de ellas.

9.3 Intervenciones en espacio público

El presente Plan de Modernización contiene una serie de propuestas de renovación, mejora y transformación del espacio público que se concretan en actuaciones dirigidas a reinterpretar y reorientar la función de determinados espacios dentro de la trama de la ciudad turística, principalmente las calles, los espacios libres públicos y diversas áreas de oportunidad, incluidas dentro del ámbito de actuación.

Desglose y codificación de las intervenciones:

INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO	
CODIGO	**Sistema de movilidad**
IV-01	Vías de Segundo Orden
IV-02	Vías de Prioridad Peatonal
IV-03	Repavimentación de calzadas
IV-04	Repavimentación de aceras
IV-05	Carril bici propuesto
CODIGO	**Sistema de cohesión – Espacio Libre y Equipamiento Público**
IC-01	Actuación de transformación de los espacios aledaños a la vía FV-2
IC-01.1	Intervención paisajística “Land Art”
IC-01.2	Espacio Cultural
IC-01.3	Acondicionamiento de los pasos a distinto nivel
IC-01.4	Espacio Polivalente
IC-01.5	Peatonal Orchilla
CODIGO	**Sistema costero**

INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO	
IC-02	Actuación integral en la costa
IC-02.1	Recualificación del paseo marítimo
IC-02.2	Espacio libre frente al mar
IC-02.3	Aparcamientos polivalentes
IC-02.4	Ruta cultural
IC-02.5	Nuevo tramo de paseo marítimo como intervención paisajística
CODIGO	**Sistema de Actividad e Identidad**
IAI-01	Aparcamiento – mirador en Montaña Blanca
IAI-02	Equipamiento turístico complementario
IAI-03	Peatonal Alcalde Juan Ramón Soto Morales y Espacio comercial
IAI-04	Espacio libre - aparcamiento junto al Centro Comercial El Castillo

I. Sistema de movilidad

- **IV-01 Vías de Segundo Orden**

Grupo de vías, que partiendo de las vías de primer orden, dan acceso rodado al conjunto de las edificaciones de la trama urbana. Tienen el objetivo de reducir la intensidad y velocidad de los vehículos hasta conseguir hacerlos plenamente compatibles con las actividades que se desarrollan en el viario, mejorando la calidad de las áreas turísticas y residenciales.

Su principal característica es una calzada polivalente en la que se establece la convivencia entre vehículos y bicicletas, lo que se consigue estableciendo una velocidad y señalización adecuada.

El tráfico rodado estará segregado del tráfico peatonal, contando con una calzada de único o doble sentido de circulación y, como mínimo, aceras para los peatones. El resto de elementos de la sección se determinarán según el proceso generador de la sección viaria que se desarrolla en el Fichero Urbanístico.

- **IV-02 Vías de Prioridad Peatonal**

Estas vías se localizan en una banda cercana al borde litoral y en los alrededores de la zona comercial. En estas zonas la prioridad de circulación es siempre de los peatones sobre cualquier otro medio de desplazamiento, y las bicicletas tendrán prioridad sobre los vehículos.

La plataforma de la calle es única y al mismo nivel, utilizando pavimentos que favorezcan la movilidad de las redes no motorizadas.

Con estas vías se mejora la estética del entorno y se resalta el carácter peatonal del área, mejorando la calidad estancial e incrementando la competitividad de los espacios adyacentes.

- **IV-03 Repavimentación de calzadas**

Del estudio pormenorizado del estado de conservación del viario se destaca que el en torno al 60%, se encuentra en regular o mal estado de conservación, o simplemente está ejecutado parcialmente o sin ejecutar.

Las causas de que los firmes se degraden se debe a la insuficiencia de la capacidad de los materiales que lo conforman para soportar sin rotura las tensiones y deformaciones que originan las solicitaciones a los que están expuestos, como son las cargas de tráfico, las modificaciones que sufren debido a los asientos que se producen en el terreno o a hinchamientos o cambios de temperatura, otra posible causa es la pérdida de cohesión en los aglomerantes bituminosos por acciones diversas como cambios de temperatura, por la erosión que ejerce el agua y por envejecimiento de los materiales que componen el firme.

Es por ello que se propone actuar de manera generalizada en todo aquel viario que se encuentra en esta situación para mejorar la transitabilidad, comodidad y seguridad de los vehículos. En esta actuación se propone una repavimentación regularizando el firme de las vías. Esta repavimentación consistirá en la utilización de una mezcla bituminosa en caliente continua en la capa de rodadura para una intensidad de tráfico media-alta.

- **IV-04 Repavimentación de aceras**

Unos de los principales problemas es el deficiente estado de conservación que presenta algunos itinerarios peatonales, en algunos tramos de aceras, sobre todo en aquellas parcelas que no están consolidadas, ya que se encuentran ejecutadas parcialmente. Estos motivos perjudican la movilidad peatonal dificultando la continuidad de los transeúntes, hecho que se acentúan cuando se trata de personas con movilidad reducida.

Para resolver este problema se propone actuar en aquellos itinerarios peatonales que presenten un estado de conservación malo o regular, con la finalidad de mejorar la seguridad y transitabilidad, facilitando la movilidad de los peatones.

El pavimento seleccionado debe ser antideslizante en seco y mojado, duro, regular, compacto y resistente. Su textura, relieve e instalación deben permitir el desplazamiento de los peatones sin tropiezos, por lo que deben estar correctamente fijados, sin cejas ni resaltes entre piezas.

Esta repavimentación debe de cumplir todos los requisitos exigidos por la normativa de accesibilidad vigente.

- **IV-05 Carril bici propuesto**

La red ciclable actual es inconexa y sus tramos están aislados, sin llegar a tener un recorrido suficientemente atractivo ni conectar espacios de interés.

Se proponen nuevos carriles bicis que conecten con los ya existentes, de manera que se consiga una red ciclable integrada y completa, que conecte los puntos de interés y convierta a la bicicleta en un medio de transporte rápido, seguro y respetuoso con el medio ambiente.

A esta red ciclable se incorporarán aparcamientos para bicicletas y paneles informativos que orienten y guíen a los usuarios de este medio de desplazamiento.

II. Sistema de cohesión – Espacio Libre y Equipamiento Público

- **IC-01 Actuación de transformación de los espacios aledaños a la vía FV-2**

Esta intervención se fundamenta en la necesidad de dar solución a la fractura generada por la carretera insular FV-2 a su paso por el núcleo de Caleta de Fuste. Se pretende así dar cohesión a los fragmentos de la trama generados por dicha fractura.

El objetivo es que los espacios públicos adyacentes a la FV-2 conformen una gran área de encuentro, que sea un lugar de referencia en Caleta de Fuste. Esta actuación se consigue dando un tratamiento unificador que consiga una identidad propia consistente en un diseño y elementos comunes a todos los espacios públicos.

Dicha actuación IC-01 se compone de 6 intervenciones que se describen a continuación.

- **IC-01.1 Intervención paisajística (“LAND ART”)**

La cercanía del aeropuerto es una oportunidad única para la promoción del núcleo. Con una actuación visible desde el aire se pretende que la vista de Caleta de Fuste desde el avión, sea el **primer paisaje-vivencia del turista** a su llegada a Fuerteventura.

Se plantea la utilización de los recursos del “Land Art”, corriente del arte contemporáneo híbrido entre la escultura y la arquitectura del paisaje, que utiliza el marco y los materiales de la naturaleza, cuya finalidad es producir emociones plásticas en el turista-observador que se enfrenta al árido paisaje de la isla.

Mediante una intervención paisajística y respetuosa con las preexistencias medioambientales, se permitirá incrementar la calidad de este espacio como escenario turístico. Esta intervención pone en relación los grandes espacios públicos que se encuentran en los espacios aledaños de la FV-2.

La actuación consistirá en la repetición de un elemento equipado y sus variaciones que albergarán actividades en su interior actuando como elementos de sombra, pequeños kioscos, zonas de juegos, etc. Este elemento se coloca siguiendo el mismo patrón, consiguiendo un nuevo paisaje superpuesto al existente, comportándose como elemento atractor y causando expectación al visitante desde el aire. Para que la visión de esta intervención no sea una experiencia efímera y únicamente visible desde el aire, se propone un punto de observación en el núcleo, concretamente en el espacio libre situado en Montaña Blanca (IAI-01 Aparcamiento – mirador en Montaña Blanca).

Los elementos de esta intervención se sitúan en los espacios públicos aledaños a la FV-2, superponiéndose a las siguientes intervenciones: Espacio Cultural (IC-01.2), Espacio Polivalente (IC-01.4) y espacios libres colindantes a la mencionada vía.

Si la intervención afectara a las zonas de dominio público, servidumbre y afección, así como a la línea límite de edificación de la FV-2, se estará a lo dispuesto en la Ley 9/1991 y el Decreto 131/1995, de 11 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias.

Imagen orientativa

- **IC-01.2 Espacio Cultural**

Se desarrolla en dos parcelas actualmente calificadas como zona verde, y una parcela calificada como equipamiento comunitario e institucional.

La intervención unifica dichas parcelas para albergar el uso dotacional y espacio libre, además de aparcamiento bajo rasante. Este último será de gran importancia y utilidad debido a la cercanía de la zona comercial, actuando como bolsa de estancia para los vehículos.

Se propone una intervención con una o varias edificaciones que albergarán el uso dotacional y zonas espacio libre con diferentes materiales que integren lo natural con lo artificial.

Si la intervención afectara a las zonas de dominio público, servidumbre y afección, así como a la línea límite de edificación de la FV-2, se estará a lo dispuesto en la Ley 9/1991 y el Decreto 131/1995, de 11 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias.

Imagen orientativa

- **IC-01.3 Acondicionamiento de los pasos a distinto nivel**

En el núcleo de Caleta de Fuste la conexión entre los márgenes de la carretera FV-2 se resuelve principalmente con pasos a distinto nivel, que se han convertido en espacios hostiles y poco atractivos, ya que no se encuentran debidamente acondicionados. Sin embargo, son vitales para dar continuidad a los recorridos peatonales transversales a la FV-2.

Es esencial pensar en ellos como espacios libres públicos imprescindibles para la conectividad dentro de la zona turística. Por eso se propone la recualificación de los cuatro pasos subterráneos existentes, potenciándolos su capacidad como nexo de unión entre los fragmentos de trama que se han creado por la barrera que supone la FV-2.

La intervención se basa en suavizar los bordes mediante vegetación y el tratamiento de los paramentos e iluminación, huyendo de los convencionales pasos a nivel. Dotándolos de elementos urbanos propios que supongan un contraste intencionado, se crearán espacios agradables y seguros.

Si la intervención afectara a las zonas de dominio público, servidumbre y afección, así como a la línea límite de edificación de la FV-2, se estará a lo dispuesto en la Ley 9/1991 y el Decreto 131/1995, de 11 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias.

- **IC-01.4 Espacio Polivalente**

Este gran espacio libre discontinuo se encuentra en las inmediaciones de la intersección del Peatonal Orchilla con la carretera FV-2, un lugar de gran potencial para el núcleo.

La importante extensión de este espacio y su mencionada discontinuidad permite que el mismo pueda albergar diferentes usos. El principal será el de espacio libre, en el que se ubicará un gran parque urbano de referencia a nivel insular, con una superficie ajardinada orientativa del 50%.

Además se implementa una plataforma polivalente que sirva de soporte para el desarrollo de distintas actividades, comerciales y de ocio, capaz de acoger usos compatibles relacionados con la actividad al aire libre, como la celebración del mercadillo.

Imagen orientativa

- **IC-01.5 Peatonal Orchilla**

El peatonal Orchilla es el principal eje transversal que vertebra el núcleo, recoge los flujos peatonales de gran parte de los establecimientos turísticos, y conecta la playa del Castillo con la parte media del ámbito de estudio.

La propuesta incluye, además de la recualificación del tramo existente, la continuación de este itinerario peatonal hasta la zona más alta del núcleo, Montaña Blanca. Este lugar presenta unas vistas inmejorables de la costa y del interior del municipio de Antigua. Es una zona con un gran potencial que en la actualidad se encuentra desaprovechado. Con la continuación de este peatonal se reforzará la

movilidad peatonal mejorando la conexión y la relación entre la costa y la montaña, cohesionando el territorio y favoreciendo la movilidad sostenible.

El Peatonal Orchilla es considerado como un espacio libre público de carácter longitudinal. Este itinerario se completa con los espacios libres que se encuentran en contacto, originando dilataciones en el recorrido que crearán zonas de estancia.

Se propone revitalizar este lugar de relación mediante el uso del color, potenciándolo y aportándole un carácter propio. Se establecerán tramos que suponen puntos de encuentro diferenciados, que orienten al turista en su recorrido por el Núcleo

Si la intervención afectara a las zonas de dominio público, servidumbre y afección, así como a la línea límite de edificación de la FV-2, se estará a lo dispuesto en la Ley 9/1991 y el Decreto 131/1995, de 11 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias.

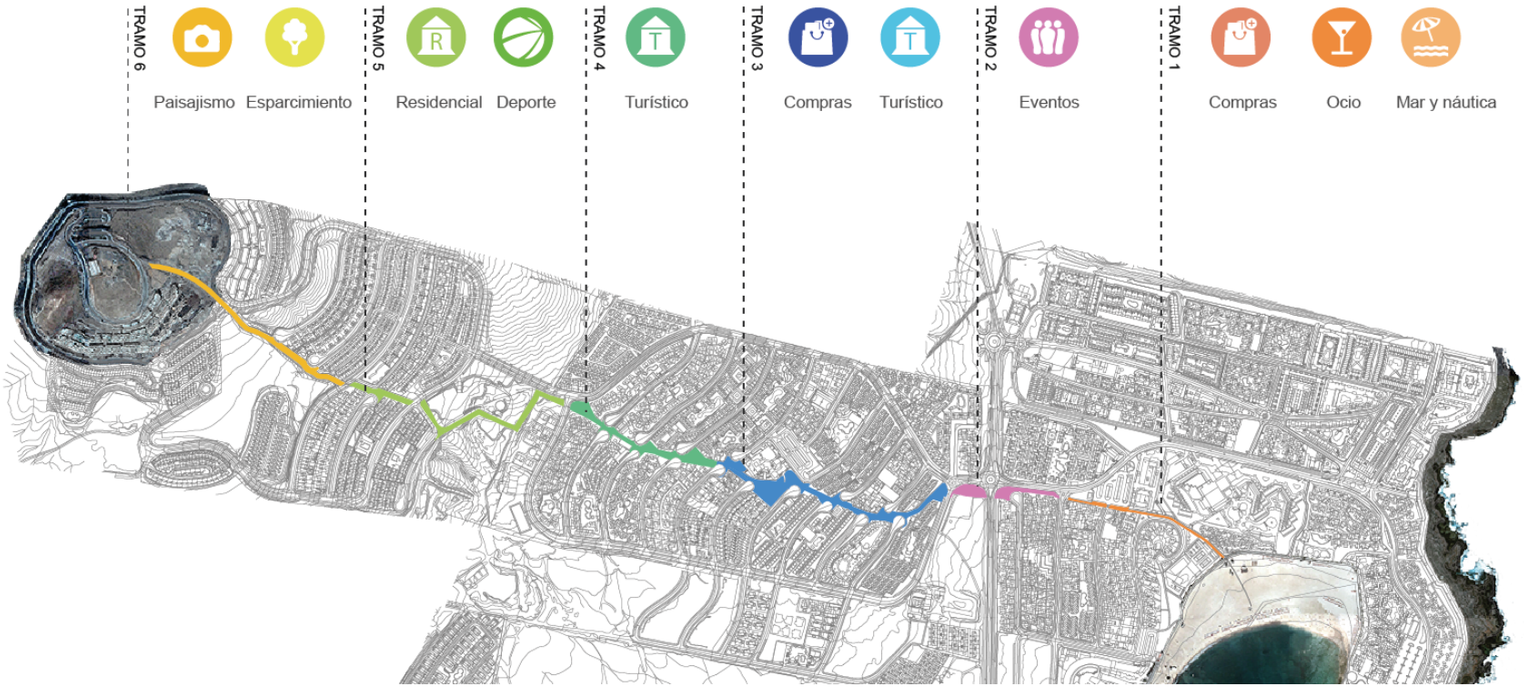


Imagen orientativa

III. Sistema costero

- **IC-02 Actuación integral de la costa**

El Paseo Marítimo resuelve el límite del espacio urbano en su encuentro con la costa. Esta situación intermedia entre lo urbano y el paisaje costero implica una solución única que debe ser capaz de adaptarse a las diferentes circunstancias que suceden a lo largo de todo su recorrido.

Se propone una actuación integral que dote de continuidad al paseo con la sección suficiente para incorporar zonas de tránsito peatonal, de estancia y carril bici, solventando la transición con el espacio privado y fomentando la integración de los espacios públicos colindantes. Se pretende conseguir una imagen unitaria donde el contacto con el litoral se convierta en un potente atractivo turístico.

- **IC-02.1 Recualificación y continuidad del paseo marítimo**

La intervención busca una mejora integral del paseo marítimo. Para ello, se incrementará la sección en determinados tramos incrementado el confort y accesibilidad para todos los usuarios, incluyendo medios de transportes alternativos con la creación o recualificación del carril bici.

Unos de los principales problemas que presenta el paseo marítimo actual es su falta de continuidad entre la zona del puerto deportivo y la playa del Castillo. En la actualidad en este área existe una explanada de tierra, siendo ésta muy transitada por los peatones. Existe un proyecto de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar que propone la creación de un nuevo tramo de paseo marítimo que conecte el puerto deportivo con la terminación actual del paseo. Al mencionado proyecto se recomienda la homogeneización con el diseño, materiales, cromatismo y soluciones de las intervenciones públicas del PMM.

Imagen orientativa

- **IC-02.2 Espacio libre frente al mar**

A pesar de situarse en un lugar privilegiado en contacto con la playa del Castillo, actualmente en este espacio libre sólo existen recorridos pavimentados con hormigón que lo cruzan o que sirven de acceso a las edificaciones colindantes.

Con la intervención se pretende crear un punto de contacto entre lo urbano y el paseo marítimo, con usos terciarios compatibles, de modo que se convierta en un lugar de gran vitalidad urbana que ponga en valor dicho espacio público.

Se plantea un espacio abierto, de estancia y encuentro social, para diferentes actividades y eventos. Además servirá de mirador sobre la mencionada playa potenciando su atractivo turístico y fomentando la interacción social.

Imagen orientativa

- **IC-02.3 Aparcamientos polivalentes**

En la actualidad existen bolsas de aparcamientos situadas en varios enclaves privilegiados desde el punto de vista paisajístico y ambiental. Al estar dedicados exclusivamente a los vehículos supone una pérdida de la calidad de un espacio que, por su proximidad a la playa y conexión con el paseo marítimo, podría desarrollar otras funciones, además de ser un área de oportunidad.

La propuesta pretende colonizar todas aquellas bolsas de aparcamiento que están en contacto directo con el paseo, ya que ejercen la función de acceso a las playas, acondicionándolos de modo que sirvan de soporte para el desarrollo de distintas actividades. Se plantea transformarlos en espacios polivalentes, donde el peatón tenga prioridad, permitiendo alternar el uso de aparcamiento con el de espacio libre público.

Se propone un diseño atractivo, que mejore la calidad del espacio actual, en el que se pueda albergar múltiples y variados usos sin perder su uso inicial.

- **IC-02.4 Ruta cultural**

Existen en el ámbito de actuación determinados elementos culturales que presentan una notable relevancia a nivel insular, los cuales aportan a Caleta de Fuste un atractivo que si se reforzara redundaría en un aumento de la oferta cultural, y por ende, de la oferta turística complementaria.

A este respecto, a lo largo del paseo marítimo encontramos los siguientes Bienes de Interés Cultural (BIC): la Torre de San Buenaventura, el Yacimiento Paleontológico de La Guirra y los Hornos de Cal de La Guirra; además de otros elementos del Patrimonio Cultural, como son los “Nidos de ametralladoras”. A su vez el BIC de las Salinas del Carmen está próximo al ámbito de actuación, de manera que el nuevo tramo del paseo marítimo (intervención IC-02.5 del presente PMM) permitirá que dicho BIC quede conectado.

Se propone una ruta turística cultural a través del paseo marítimo como un nuevo atractivo turístico diferenciador. Se incorporarán a lo largo de todo el recorrido, una serie de paneles informativos sobre los elementos de interés ambiental y cultural, cumpliendo así con el artículo 27 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, sobre la señalización de los mismos.

La ruta estará guiada mediante la inclusión de dichos paneles informativos señalando las características relevantes y de interés de cada elemento.

La intervención, a modo de estrategia y como idea, propone el acondicionamiento, la conservación y el alumbrado de dichos elementos culturales. Además se plantea un centro de interpretación, que exponga didácticamente la historia y otros aspectos concretos de los elementos culturales dispersos a través de la misma. Se propone como posible lugar para albergar este centro, el almacén de los Hornos de Cal de La Guirra, en el que la temática fundamental será la explotación de la cal, ya que no existe en Fuerteventura ningún centro o museo destinado a tal actividad; y en el que se incluirían además, explicaciones sobre todos los demás elementos de la ruta.

- **IC-02.5 Nuevo tramo de paseo marítimo como intervención paisajística**

De un modo estratégico se plantea la continuidad del paseo marítimo de Caleta de Fuste hasta las Salinas del Carmen, incluyendo este importante polo de atracción en los recorridos peatonales del turista. El Plan de Modernización desarrollará el tramo incluido en el ámbito de actuación que supone 1.140 m de recorrido peatonal, sirviendo de tramo final a la ruta cultural. El paseo marítimo se situará en servidumbre de tránsito siempre que sea posible, pudiendo ocupar servidumbre de protección en caso de necesidad, por motivos ambientales.

La intervención tendrá en cuenta tanto la función de conexión como la de espacio de encuentro con lo natural. Su materialización será más una intervención paisajística, que una obra constructiva, ofreciendo a su vez una imagen atractiva y reconocible, en la que el contacto con la costa, en estado natural, sea su principal premisa.

Será una intervención respetuosa con el medio, mediante un sistema constructivo que requiera el mínimo impacto en su ejecución sobre el medio natural y que consecuentemente se pueda desmontar.

Imagen orientativa

IV. Sistema de Actividad e Identidad

- **IAI-01 Aparcamiento – mirador en Montaña Blanca**

El presente plan propone crear una nueva centralidad turística en Montaña Blanca, con una doble función: dotar de identidad al núcleo y producir la sinergia necesaria para la regeneración de este entorno degradado. El potencial de este enclave es su ubicación, a unos 200 metros sobre el nivel del mar, desde donde se observa la costa, el paisaje interior de Antigua, Caleta de Fuste e incluso el aeropuerto de Fuerteventura.

Este enclave integra espacio libre público con un mirador (situado en la presente intervención) que pongan en valor el paisaje único de Fuerteventura, además de la implantación del uso turístico, que

ofrezca nuevas experiencias y potencie este elemento de identidad de Caleta de Fuste: **una montaña junto al mar**.

Esta intervención se ubica en la cara norte de la mencionada Montaña Blanca, con lo cual goza de unas vistas espectaculares. Los actuales usos de aparcamiento y espacio libre existentes en la parcela se conservarán y reordenarán, de modo que dichos espacios funcionen como miradores para el disfrute de los visitantes.

Este espacio libre además de poseer las vistas propias de Montaña Blanca sobre el entorno, es el punto de observación idóneo para la visualización de la Intervención Paisajística IC-01.1. Cobra así fuerza la idea del "Land Art" al poderse observar dicha intervención desde un punto en altura en el propio núcleo y no únicamente desde el avión.

- **IAI-02 Equipamiento turístico complementario**

Esta parcela de titularidad municipal se clasifica y categoriza como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y como Suelo Rústico de Protección Territorial, para así dar cabida a futuros equipamientos turísticos y complementar la oferta turística de Caleta de Fuste.

En esta zona se prevé ubicar equipamientos, tratándose siempre de usos complementarios al turístico, fundamentalmente destinados al ocio y al deporte, por ejemplo, centros de alto rendimiento deportivos, parques temáticos, etc.

Al categorizarse esta pieza de suelo como de "Protección Territorial" la naturaleza de este tipo de equipamientos encuentra un encaje idóneo mediante el desarrollo de un Proyecto de Actuación Territorial (PAT), cuestión que en el presente caso no presenta problemas al carecer este suelo de valores ambientales en presencia en la actualidad. Tal como expresan las DOG 59 y 65, los artículos 62, 66,67-ter del TR-LOTENC, y las Directrices de Ordenación General (Directriz 59) y de Ordenación del Turismo (Directriz 10). Dicho suelo rústico se localiza al Norte del ámbito de actuación y se encuentra caracterizado por ser un área periurbana de transformación con un nivel de antropización medio y con presencia de barranqueras. Desde un punto de vista ambiental, cabe matizar que dicho suelo no forma parte de ningún área de interés geológico, geomorfológico, florístico o faunístico. Además, no pertenece a ningún Espacio Natural Protegido (ENP), Zona de Especial Conservación (ZEC), Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA)o IBA (Important Bird Área).

Asimismo, su capacidad agrológica es baja, y posee una problemática ambiental relacionada con el espacio no ocupado, siendo abundantes los movimientos de tierra y formación de escombreras.

Por su parte, el área presenta potencial para el aprovechamiento de recursos territoriales infrautilizados.

Partiendo de la premisa de la categorización de este suelo, los artículos 66 y 67 del TR-LOTENC prevén con carácter excepcional permitir usos industriales, residenciales, turísticos y de equipamiento y servicios que se integren en actuaciones de interés general, en la categoría de suelo rústico de protección territorial. En el mismo sentido viene dispuesto en las Directrices de Ordenación General (Directriz 59) y de Ordenación del Turismo (Directriz 10).

El presente suelo se encuentra afectado por la servidumbre aeronáutica, no permitiéndose en esta zona los usos: residencial, terciario, industrial, dotacional educativo o sanitario.

Si la intervención afectara a las zonas de dominio público, servidumbre y afección, así como a la línea límite de edificación de la FV-2, se estará a lo dispuesto en la Ley 9/1991 y el Decreto 131/1995, de 11 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias.

- **IAI-03 Peatonal Alcalde Juan Ramón Soto Morales y Espacio comercial**

Se propone crear un espacio comercial abierto, que incluye la zona de mayor concentración de centros comerciales del núcleo, en el que el peatón sea el protagonista.

La intervención transforma la Avenida Alcalde Juan Ramón Soto Morales en espacio peatonal, convirtiéndola en una plataforma en la que puedan convivir diferentes actividades. Se pretende que dicha intervención sea capaz de generar una renovación urbana que se haga extensiva a los establecimientos comerciales, que en muchos casos se encuentran obsoletos.

Imagen orientativa

- **IAI-04 Espacio libre – aparcamiento junto al Centro Comercial El Castillo**

La intervención se sitúa en lo que es actualmente una bolsa de aparcamiento, junto al Centro Comercial El Castillo, con una situación privilegiada en el corazón del núcleo turístico, dando servicio tanto a la playa del Castillo como a los comercios que lo circundan. Su uso actual obvia el potencial de este lugar.

La intervención busca la conversión de este espacio en una plaza pública con aparcamiento subterráneo, aumentando así los espacios libres públicos existentes en la zona cercana a la playa del Castillo.

La intervención generará un nuevo lugar de relación que revitalizará el área, proponiendo zonas de espacio libre y quioscos para uso terciario.

Imagen orientativa

9.4 Intervenciones en espacio privado

En este Plan de Modernización se delimitan tres Áreas Homogéneas, susceptibles de incluir las iniciativas privadas, que van a posibilitar en parte que, las intervenciones en espacio público descritas anteriormente se puedan llevar a cabo, con la materialización de las plusvalías que se obtengan.

1. Área homogénea de establecimientos turísticos (hoteleros y extrahoteleros)_AHET-1

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

En la presente área homogénea se incrementa la edificabilidad de todas aquellas edificaciones turísticas que se renueven, así como de las parcelas, sin edificar calificadas con uso turístico según lo dispuesto en el presente Plan de Modernización. El objeto de este área es la recualificación del ámbito turístico de Caleta de Fuste y la contribución al cumplimiento de los estándares turísticos exigidos por la normativa sectorial de aplicación, concretamente, el Decreto 142/2010; además de incentivar la renovación de los establecimientos turísticos existentes, así como los que se edifiquen con la entrada en vigor del presente Plan; para lo cual se establece un incremento de edificabilidad de un máximo de 0,33 m²c/m²s sobre la edificabilidad vigente, no pudiendo ésta ser materializada mediante el incremento de altura en la edificación.

Como se ha expuesto, para este Área Homogénea se establece un incremento de edificabilidad de 0,33 m²c/m²s sobre la edificabilidad asignada por el planeamiento vigente. La aplicación de este incremento no implica que se llegue a este “techo edificable”, pudiendo moderarse en función de las necesidades de cada parcela o establecimiento. En este sentido, respecto al incremento de edificabilidad establecido por el presente Plan de Modernización para esta área homogénea, deviene de la Ley 2/2008; no siendo de aplicación el artículo 11 de la Ley Canaria, que sin embargo sí se aplica respecto al resto de su articulado.

Justificación del cálculo del incremento de edificabilidad y ocupación en parcelas turísticas.

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

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

En primer lugar se han analizado la totalidad de los establecimientos turísticos del ámbito de actuación de renovación urbana del presente Plan, obteniendo en cada uno de los casos la edificabilidad asignada por la normativa urbanística que es de aplicación.

Asimismo, se han obtenido los datos de unidades de alojamiento (Ua), plazas de alojamiento (Pa) y plazas extra en unidades de alojamiento (Pe), que cada uno de los establecimientos tiene autorizadas por el Patronato.

El siguiente paso ha consistido en calcular la superficie construida necesaria (Scn) según los estándares turísticos establecidos en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento (Decreto 142/2010) y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, para la totalidad de las plazas de alojamiento, asumiendo los requerimientos mínimos de superficie útil de las unidades de alojamiento, plazas extra en las unidades de alojamiento y zonas generales conforme al anexo 2º (artículo 13.2).

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

De la estimación del coeficiente de edificabilidad neta de la superficie mínima necesaria, aplicando los estándares del Decreto 142/2010 en función de los distintos tipos de establecimientos, las edificabilidades previstas en el planeamiento vigente impedirían la rehabilitación de gran parte de los establecimientos aumentando la categoría y manteniendo el número de plazas autorizadas.

Por ello se ha realizado un cálculo de la edificabilidad necesaria que posibilitaría las operaciones de modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementaria.

De la diferencia positiva entre la edificabilidad necesaria y la edificabilidad asignada por el planeamiento vigente, se obtiene la diferencia de la media ponderada de edificabilidad, que se corresponderá con la edificabilidad permitida por este Plan de Modernización.

Siendo la resultante obtenida mediante estos cálculos de 0,33 m²c/m²s, el incremento de edificabilidad máxima que se puede asignar a las parcelas con destino turístico.

Por otro lado, se ha calculado la edificabilidad máxima por volumen de las distintas tipologías turísticas, entendido ésta como el producto del coeficiente de ocupación por las alturas permitidas por la normativa vigente en los distintos sectores y tipologías, y se ha cotejado si la edificabilidad con el incremento asignado en este Plan, se podría desarrollar con las condiciones de ocupación y altura establecidas por la normativa vigente.

De este cálculo se extrae que no en todas las tipologías se puede desarrollar el incremento de edificabilidad y, además, no se puede aumentar el parámetro de alturas por las limitaciones existentes en el núcleo por afecciones aeronáuticas. Por tanto, se establece un aumento de ocupación en las tipologías específicas en las que se ha comprobado que no tiene cabida el mencionado incremento.

El incremento de ocupación se establece en un 10% o un 20% añadido a la ocupación implantada por la normativa vigente, siendo las tipologías siguientes a las que se les aumenta la ocupación:

Normas particulares de la Zona Turística							
Tipología		**Edificabilidad Vigente (m²/m²)**	**Altura**	**Ocup. Vigente**	**Aumento ocupación PMM (%)**	**Edificabilidad (m²/m²) PMM**	**Edificabilidad que tiene cabida con el Δ de ocupación**
Norma particular Residencial de la urbanización de "El Castillo"							
Público-residencial (Intensiva)		1,3	3 pl. (10 m)	50	10	1,63	0,33
Ciudad jardín (semi - intensiva grado II)		0,7	2 pl. (7 m)	50	10	1,03	0,33
Norma particular Residencial de la urbanización de "Caleta de Fustes"							
Extensiva dispersa	Grado I	0,3	1 pl. o 4 m	30	20	0,63	0,2
	Grado II	0,25	1 pl. o 4 m	25	20	0,58	0,2
Extensiva agrupada	Grado II	0,45	2 pl. o 7 m Parc. H-2: 6% edif. total en 3 pt	30	20	0,78	0,3

Normas particulares de la Zona Turística							
Tipología		**Edificabilidad Vigente (m²/m²)**	**Altura**	**Ocup. Vigente**	**Aumento ocupación PMM (%)**	**Edificabilidad (m²/m²) PMM**	**Edificabilidad que tiene cabida con el Δ de ocupación**
			o 10m				
Intensiva semi-exenta	Grado II	0,715	3 pl. o 10 m Hotel 2 pl. o 7 m (resto)	30	10	1,045	0,33
	Grado III	0,65	3 pl. o 10 m Hotel 2 pl. o 7 m (resto)	30	10	1,045	0,33
Semi-intensiva agrupada		0,715	2 pl. o 7 m	50	10	1,045	0,33
Norma particular Residencial de la urbanización de "Anexo a Caleta de Fustes"							
Extensiva	Grado II	0,3	1 pl. o 3,5 m	30	20	0,63	0,20
	Grado III	0,25	1 pl. o 3,5 m	25	20	0,58	0,20
Norma particular Residencial de la urbanización de "Sector 3"							
Semi – intensiva	Grado I Hotel	0,066	3 pl.	5	10	0,396	0,33
Norma particular Residencial de la urbanización de "Sector 9"							
Semi - intensiva	Polígono 16.A	0,169	1 pl.	20	20	0,499	0,20
	Polígono 16.B	0,262	1 pl.	20	20	0,592	0,20
Campo de Golf	Hotel	0,037	4 pl.	3,7	10	0,367	0,33

Tabla: Normas particulares de la zonas turísticas en las que se modifican los parámetros de ocupación en parcela

2. Área homogénea de establecimientos turísticos (extrahoteleros_villas de gran calidad)_AHET-2

Dentro de los sectores de reciente desarrollo, PP Fuerteventura Golf y Las Salinas, correspondientes a los sectores 3 y 9, respectivamente, y relacionados con los campos de golf existentes, se pretende potenciar una oferta turística vinculada al deporte, el paisaje y el mar, bajo la modalidad de establecimientos turísticos extrahoteleros y tipología de "Villa de Gran Calidad", apostando por una nueva oferta de turismo inexistente en el núcleo de Caleta de Fuste.

La existencia de dos campos de golf dentro del ámbito, supone una oferta complementaria al uso turístico muy atractiva, de modo, que esta nueva forma de alojamiento turístico puede suponer un referente turístico para el municipio de Antigua y la isla de Fuerteventura, con un producto de calidad exclusivo. En estos sectores se da la modalidad hotelera de alta categoría (4* y 5* Lujo), donde se compagina la calidad de los servicios con el confort del espacio libre y el equipamiento privativo.

En la presente área homogénea se incrementa la edificabilidad en todas aquellas edificaciones turísticas que se renueven, así como en las parcelas sin edificar calificadas con uso turístico y destinadas, según lo dispuesto en el presente Plan de Modernización, a la implantación de “Villas de Gran Calidad”. La finalidad de este incremento es que las edificaciones y parcelas con tipología edificatoria “unifamiliar aislada”, en contacto directo con los campos de golf del ámbito, puedan respectivamente, convertirse o construir “Villas de Gran Calidad” por presentar determinadas características, tanto arquitectónicas como de carácter estético, que ofrezcan un valor añadido al turista que optan por la excelencia y calidad óptima a la hora de elegir sus destinos vacacionales. Este incremento de la edificabilidad se plantea bajo la necesidad y demanda de los usuarios de este tipo de establecimientos, repercutiendo en la ampliación de las superficies de las estancias (dormitorios, cocina, salón de estar, etc.), la implantación de usos adicionales a los básicos (biblioteca, estudio, garaje cubierto para dos plazas de vehículos, terrazas amplias, cubiertas y equipadas, etc.) y la ampliación e implantación de las actividades y zonas de recreo en el espacio libre dentro de la parcela (piscina, solárium, terrazas, canchas deportivas, zonas ajardinadas, etc.).

Con lo planteado anteriormente, y teniendo en cuenta que la instauración de este tipo de establecimiento, demanda el aumento de unos requerimientos mínimos de superficie útil de las estancias, así como de las zonas exteriores y de esparcimiento y la mejora de los requisitos técnicos y equipamientos mínimos, se establece, para ambos sectores, un incremento máximo de 0,3 m²c/m²s sobre el coeficiente de edificabilidad vigente dispuesto por el Plan General de Ordenación, en todas aquellas parcelas cuya finalidad sea la de implantar establecimientos extrahoteleros de lujo, concretamente denominadas en el PMM, como “Villas de Gran Calidad”. Por tanto, se permite el uso turístico extrahotelero, en la modalidad de “Villas de Gran Calidad”, en aquellas manzanas edificadas y sin edificar, que en la actualidad poseen tipología aislada y se encuentran completamente rodeadas o en contacto con el equipamiento deportivo (campos de golf).

Respecto al Sector 3, y considerando que, tal y como se ha acreditado por el ayuntamiento de Antigua, en el mismo se han materializado la totalidad de las cesiones legales a favor del ayuntamiento, los parámetros urbanísticos bajo los que deben edificarse las citadas villas serán los propios del Suelo Urbano.

En ambos sectores se potencia el uso turístico de gran calidad vinculado a los campos de golf; mediante el estímulo de la construcción de villas de gran calidad, concediendo un incremento de edificabilidad de 0,3 m²c/m²s sobre la edificabilidad vigente a aquellas parcelas que cuenten con una superficie de 500 m²s o más, siendo el máximo de porcentaje de ocupación de parcela el 40%. En esta tipología de villas se permite una altura máxima de 3 plantas, debiendo destinar un mínimo del 5% y un máximo del 10% de su edificabilidad a la implantación de equipamiento complementario si se trata de

complejos extrahoteleros de entre 10 y 40 villas; y un mínimo del 5% de la edificabilidad si son complejos extrahoteleros de 40 villas o más.

Este incremento se aplicará únicamente a las manzanas de uso característico turístico y cuya tipología edificatoria sea vivienda unifamiliar aislada. Estas manzanas están delimitadas en el plano O.5_"Intervenciones en el espacio privado".

Si bien el Decreto, 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, establece para la tipología de villa, dentro de la modalidad del uso turístico extrahotelero, una única categoría identificable, el presente PMM, fija unos parámetros urbanísticos y requisitos mínimos a los que deberán ajustarse las edificaciones que se sometan a renovación o de obra nueva destinadas a villas de gran calidad, siendo los mismos, los siguientes:

Parámetros "Villas de Gran Calidad"	
Uso característico	Turístico
Uso compatible	Terciario (Comercial, hostelería, recreativo-ocio) Dotacional (Equipamiento)
Uso prohibido	Residencial
Superficie de parcela	≥500m²
Ocupación	≤40%
Edificabilidad total	Aumento de un 0,3m²c/m²s sobre la edificabilidad con respecto al PGO vigente
Número máximo de plantas	3 (10,30 m.)
Piscina	3m² de lámina de agua por unidad de alojamiento
Espacio libre privativo	15m² por plaza de alojamiento
Retranqueo	≥ 2 m. a lindero

3. Área homogénea de equipamientos comerciales_AHEC

La ciudad turística no sólo se nutre del alojamiento turístico, sino también de las actividades terciarias, en general, y del comercio (66% del uso terciario en el ámbito de actuación), en particular, junto a un sistema de espacios libres, dotaciones y equipamientos complementarios bien estructurado, acondicionado y de calidad. Intervenir sólo en los establecimientos turísticos, obviando el estado actual de conservación de los establecimientos comerciales, es un error atenuante para el desarrollo de la modernización y dinamización del núcleo turístico de Caleta de Fuste. En consecuencia, desde el presente PMM, se pretende poner en alza y fomentar la renovación y recualificación de los equipamientos comerciales.

Esta área homogénea, teniendo como finalidad la recualificación de los equipamientos comerciales, incrementa la edificabilidad de los establecimientos turísticos comerciales existentes, así como de las parcelas calificadas en el PGO con uso comercial. Dicho incremento se establece en un máximo de 0,3 m^2c/m^2s, no pudiendo ésta ser materializada mediante el incremento de altura en la edificación. El objeto de éste, además de incentivar la renovación de los establecimientos turísticos comerciales existentes, así como los que se edifiquen con la entrada en vigor del presente Plan, es recualificar las zonas comerciales en el ámbito turístico de Caleta de Fuste así como cumplir con la ordenanza comercial con los parámetros que el presente Plan le asigna, según la urbanización en la que se encuentre.

Si atendemos al estado de conservación de los centros comerciales, según la valoración pormenorizada realizada en la fase de diagnóstico de los centros comerciales existentes en el núcleo, se ha detectado un grado de obsolescencia elevado, donde casi la totalidad 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. 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.

Este aumento de la edificabilidad sobre las ordenanzas del Plan General de Ordenación vigente del municipio de Antigua, supone un estímulo a las actuaciones de renovación de los equipamientos comerciales, siempre y cuando se garantice el cumplimiento de los parámetros establecidos en el marco normativo del PMM. Después de analizar las condiciones generales y particulares del uso comercial en cada una de las áreas, partiendo de la base que el incremento no se debía materializar en nuevas plantas en altura, respondiendo a la problemática de la cercana situación del núcleo de Caleta de Fuste al aeropuerto, y tomando como parámetros variables, susceptibles de ser modificados, la ocupación dentro de la parcela y la distancia mínima de retranqueo, tanto en planta baja como alta, se

ha concluido en establecer un incremento de la edificabilidad de 0,3 m²c/m²s, homogéneo para todas las urbanizaciones dentro del ámbito de actuación.

Otro dato revelador y determinante en el estudio de los establecimientos comerciales y también motivador para fijar el aumento de la edificabilidad planificado, es la situación actual en la que se encuentran muchas de las terrazas de los locales comerciales, que exceptuando las nuevas áreas de desarrollo urbanístico, como son los sectores 3 y 9, donde la tipología edificatoria comercial que se plantea desde los planes parciales respectivos, difiere al resto de urbanizaciones, donde el espacio destinado a las terrazas se desarrolla en el interior de la edificación y no vinculado a la calle. Este espacio de las terrazas de los locales comerciales en planta baja de las edificaciones, motivado por el retranqueo frontal recogido en la normativa del vigente planeamiento, ha acabado siendo colonizado de forma irregular por los cerramientos y cubiertas de las mismas terrazas, hasta convertirse en adiciones edificatorias y ampliaciones de los locales comerciales, modificando la ocupación y edificabilidad de la parcela. Con este incremento de la edificabilidad desde el PMM, se persigue regularizar los parámetros urbanísticos de ocupación y edificabilidad dentro de la parcela, así como el diseño de la fachada, especialmente en la Avenida Alcalde Juan Ramón Soto Morales, dentro de la urbanización El Castillo, donde se plantea un tipo de terrazas en galería, en dos plantas de altura, que de homogeneidad al conjunto de la edificación y exhiba una calidad visual a la calle de modernidad y zona comercial.

A continuación se muestra una tabla comparativa, especificando las condiciones particulares para el equipamiento comercial en cada área del núcleo, de la normativa vigente y la establecida por el PMM de Caleta de Fuste, así como un esquema gráfico donde se recogen las modificaciones de los espacios destinados a las terrazas, la ocupación de la edificación dentro de la parcela y los retranqueos:

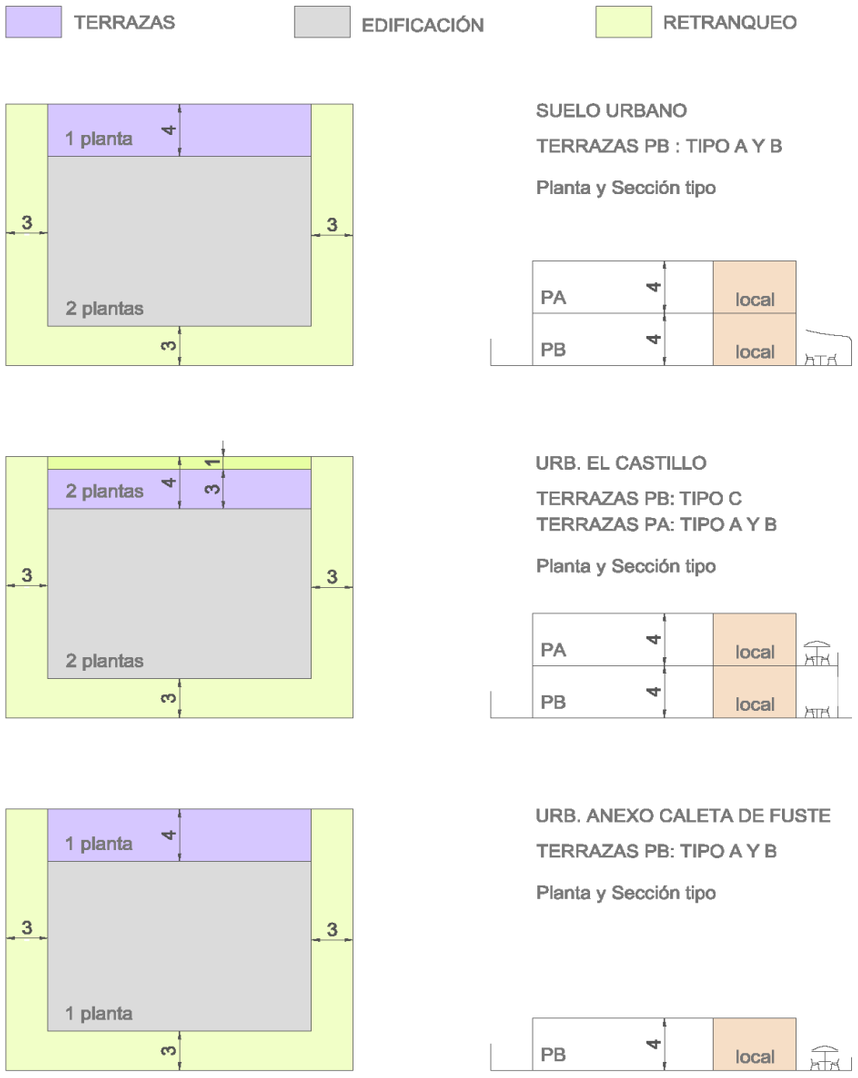
PARÁMETROS ORDENANZAS DEL EQUIPAMIENTO COMERCIAL DE CALETA DE FUSTE

CONDICIONES PARTICULARES					
ZONIFICACIÓN	PLANEAMIENTO	EDIF. (m²c/m²s)	ALTURA	OCUPACIÓN (%)	RETRANQUEO (m)
SUELO URBANO URB. CALETA DE FUSTE URB. ANEXO AL CASTILLO	VIGENTE	1	2pl (7,5m.)	s./ resto de parámetros	mín= a la altura de la edificación
	ORDENACIÓN PMM	máx. 1,3	2pl (8m.)	65	**Planta Baja:** Sin retranqueos a lindero frontal-límite de la parcela (fachada principal) + Ocupación de los 4 primeros metros por las terrazas de los locales comerciales ó mín=4m a lindero frontal (edificación dentro de la parcela). Mín=3m. a linderos laterales y testero (edificación dentro de la parcela). **Planta Alta**: mín= 4m. a lindero frontal y mín=3m. a linderos laterales y testero (edificación dentro de la parcela).
URBANIZACIÓN EL CASTILLO	VIGENTE	0,8	2 pl. (7m)	60	mín=4 m. a linderos
	ORDENACIÓN PMM	máx. 1,1	2 pl (8m.)	65	**Planta Baja**: mín=1m. a lindero frontal-límite de la parcela (fachada principal) + Ocupación de los 3 primeros metros por las terrazas de los locales comerciales ó mín=4m a lindero frontal (edificación dentro de la parcela). Mín=3m. a linderos laterales y testero (edificación dentro de la parcela). **Planta Alta**: mín=4m. a lindero frontal y mín= 3m. a linderos laterales y testero (edificación dentro de la parcela).

PARÁMETROS ORDENANZAS DEL EQUIPAMIENTO COMERCIAL DE CALETA DE FUSTE

CONDICIONES PARTICULARES					
ZONIFICACIÓN	PLANEAMIENTO	EDIF. (m²c/m²s)	ALTURA	OCUPACIÓN (%)	RETRANQUEO (m)
URBANIZACIÓN ANEXO CALETA DE FUSTE	VIGENTE	0,5	1 pl. o 3,5m.	50	Mín.= a la altura de la edificación
	ORDENACIÓN PMM	máx.0,8	1 pl. o 4m.	75	**Planta Baja**: Sin retranqueos a lindero frontal-límite de la parcela (fachada principal) + Ocupación de los 4 primeros metros por las terrazas de los locales comerciales ó mín=4m a lindero frontal (edificación dentro de la parcela). Mín=3m. a linderos laterales y testero (edificación dentro de la parcela).
SECTOR 3 PP FUERTEVENTURA GOLF	VIGENTE	P1: 0,78 / P2: 0,2	P1:1-3pl o 17m/ P2: 2pl o 10m.	P1: 78,8 / P2: 20	2m. a linderos / 3m. a SGV
	ORDENACIÓN PMM	máx. P1: 1,08 / máx. P2: 0,5		P1: 85 / P2: 30	
SECTOR 9 PP LAS SALINAS (s/MOD. PUNTUAL 28.02.07)	VIGENTE	1,3	8 pl. (28m)	70	1m. a linderos
	ORDENACIÓN PMM	máx. 1,6		80	

Esquema gráfico donde se recogen las modificaciones de los espacios destinados a las terrazas:



9.5 Programa de actuaciones en el espacio público

El presente plan contiene una serie de propuestas de renovación de mejora del espacio público que se concretan en actuaciones dirigidas a reinterpretar y reorientar la función de determinados espacios dentro de la trama de la ciudad turística, principalmente las calles y los espacios libres públicos, a los cuales se hace partícipe de los diferentes entornos, potenciando la presencia de la imagen del espacio natural en el interior de la trama urbana, a partir de las siguientes actuaciones:

- Mejora del paisaje urbano y su calidad ambiental.
- Organización y mejora de la red viaria.
- Fomento del transporte público y mejora de la movilidad.
- Mejora y ampliación del sistema de aparcamientos.
- Recuperación de los espacios verdes y potenciación del espacio peatonal.
- Inclusión de nuevos espacios libres.
- Incorporación de dotaciones y equipamientos públicos.
- Inclusión de la ruta cultural.

Con el fin de aportar una imagen unitaria del espacio público, se establecen criterios de materiales y diseño en relación a los espacios libres y las vías públicas, tanto rodadas como peatonales, reorganizado y limitando la presencia del automóvil, con propuesta en el ajardinamiento, mobiliario urbano y acabados de la urbanización, aumentando las zonas de sombra por los elementos de “Land Art” (parasoles que actúan para dar sombra y a su vez recogen actividad en su interior) y estancia, que se constituyen a modo de manual básico de la imagen del espacio público y que contribuyen a construir la nueva identidad de la ciudad turística de Caleta de Fuste aportándoles colores vinculados a las formas del paisaje existente.

Se programa para el corto plazo todas las intervenciones necesarias para dar sentido a la propuesta de ordenación, con independencia al sistema al que pertenezcan.

Para el medio plazo, se han asignado las intervenciones complementarias a las de corto plazo. Por último, se catalogan como de largo plazo, aquellas intervenciones cuya significancia en el conjunto es menor, cuyo desarrollo como fase tardía no afecte a la coherencia de la propuesta de ordenación.

En la siguiente tabla se indican las intervenciones por prioridad de intervención.

ZONA URBANÍSTICA	INTERVENCIÓN	SISTEMA
1ª fase	IV-02 Vías de Prioridad Peatonal	Sistema de Movilidad
	IC-01.4 Espacio Polivalente	Sistema de Cohesión – Espacio Libre y Equipamiento Público
	IC-02.1 Recualificación del paseo marítimo	Sistema Costero
	IAI-03 Peatonal Alcalde Juan Ramón Soto Morales y Espacio comercial	Sistema de Actividad e Identidad
2ª fase	IV-01 Vías de Segundo Orden	Sistema de Movilidad
	IV-03 Repavimentación de Calzada	Sistema de Movilidad
	IV-04 Repavimentación de Acera	Sistema de Movilidad
	IC-01.2 Espacio Cultural	Sistema de Cohesión – Espacio Libre y Equipamiento Público
	IC-01.3 Acondicionamiento de los pasos a distinto nivel	Sistema de Cohesión – Espacio Libre y Equipamiento Público
	IC-01.5 Peatonal Orchilla	Sistema de Cohesión – Espacio Libre y Equipamiento Público
	IC-02.2 Espacio libre frente al mar	Sistema Costero
	IC-02.3 Aparcamientos Polivalentes	Sistema Costero
	IC-02.4 Ruta Cultural	Sistema Costero
	IC-02.5 Nuevo tramo de paseo marítimo como intervención paisajística	Sistema Costero
	IAI-01 Aparcamiento – mirador en Montaña Blanca	Sistema de Actividad e Identidad
	IAI-04 Espacio libre – aparcamiento junto al Centro Comercial El Castillo	Sistema de Actividad e Identidad

9.6 Programa de actuaciones en el espacio privado

En este Plan, con el objetivo de la renovación y mejora del núcleo turístico de Caleta de Fuste, se incluyen determinaciones urbanísticas de actuaciones privadas para incentivar y dar cobertura jurídica a proyectos de reforma y mejora de calidad de establecimientos turísticos que propicien la rehabilitación del conjunto edificado y la consiguiente recualificación de la oferta turística de alojamiento y complementaria (equipamientos turísticos complementarios, establecimientos comerciales, etc.) además de establecer otras determinaciones urbanísticas que viabilicen las actuaciones encaminadas a la especialización del uso turístico.

Tal y como se desprende del epígrafe de las intervenciones en el espacio privado, el incremento de edificabilidad, así como de altura, están sujetos a que la parcela donde se ubique la edificación ostente la calificación de uso turístico. De esta manera, en el Tomo II de la Normativa, en el “Artículo 20 Materialización de la edificabilidad”, se establecen los condicionantes para ejecutar la misma.

De esta manera el programa de actuaciones en el espacio privado, será el que marque la suscripción de los convenios urbanísticos sujetos a la renovación edificatoria.

10. ALTERACIONES AL PLANEAMIENTO

10.1 Análisis de las posibles consecuencias indemnizatorias derivadas de las alteraciones del planeamiento vigente

En fecha 21 de diciembre de 2009, el Gobierno de Canarias adoptó acuerdo según el cual, entre otras cosas, los instrumentos de planeamiento debían incorporar en su documentación (Memoria y Estudio Económico-Financiero, en su caso), un análisis de todas las determinaciones que el nuevo Plan modificara con respecto al planeamiento vigente, o sobre la imposición de nuevas limitaciones singulares, impidiendo o limitando posibles derechos adquiridos a urbanizar o edificar, en cuyo caso debería incorporarse el reconocimiento de la expresa asunción de responsabilidad de la Administración que formula el Plan, en orden a la atribución del pago de posibles indemnizaciones derivadas de las determinaciones urbanísticas propuestas.

Atendiendo a dicho Acuerdo y habida cuenta de que las modificaciones que este Plan realiza con respecto al planeamiento vigente, expuestas en el apartado anterior, se entiende que las mismas no son susceptibles de provocar derechos indemnizatorios, puesto que no conllevan reducción de aprovechamiento ni limitaciones en el ejercicio de los derechos urbanísticos.

Por otra parte, se aclara que, a en cuanto a la especialización de usos efectuada, de acuerdo a lo establecido en el artículo 35 del Texto Refundido de la Ley de Suelo Estatal, las situaciones de fuera de ordenación no generan derechos indemnizatorios, por lo que los cambios de uso impulsados por ésta, tampoco podrán ser esgrimidos a efectos de indemnizaciones.

10.2 Alteraciones al planeamiento territorial

En el presente PMM se adapta y amplía la zona turística del Plan Insular de Ordenación en su extremo oeste haciéndolo coincidir con el suelo urbano correspondiente a la urbanización de Caleta de Fuste, comprendiente éste el suelo desde la costa hasta la cima de Montaña Blanca. La ampliación, contigua a la actual zona turística en su extremo oeste consiste en una ampliación de borde, incluyéndose la cima de la citada montaña, tratándose éste de un suelo urbanizado y en parte edificado.

Nuevo ámbito de la Zona Turística de Caleta de Fuste-Nuevo Horizonte.

10.3 Alteraciones al planeamiento urbanístico. Plan General de Ordenación de Antigua

La zona turística de Caleta de Fuste tiene una antigüedad de más de veinticinco años, desarrollándose urbanísticamente mediante el denominado “Plan Especial del Castillo de la Caleta de Fustes”, aprobado en el año 1976. En dicho plan especial se dispone con carácter expreso, tanto las parcelas con aprovechamiento lucrativo (uso residencial-turístico y centros) como aquéllas calificadas de uso de espacios públicos (vías de tráfico, peatonales, aparcamientos, zonas verdes, playas y protección de costas); además de las parcelas de servicios, estableciéndose éstas de dominio privado en el citado documento.

El Plan General de Ordenación de Antigua recoge en su contenido las determinaciones del Plan Especial introduciendo ligeras modificaciones con la finalidad de adaptar dicho instrumento de planeamiento a la realidad vigente en el momento en que se procedió a la urbanización de dicho ámbito; manteniendo, no obstante, los usos de dicho instrumento. Dada la antigüedad del Plan Especial, a tenor del cual se desarrolló urbanísticamente el ámbito y debido a la incapacidad del mismo para cubrir las necesidades actuales, las cuales pretenden ser satisfechas mediante la consecución de los objetivos que se plantean desde el Plan de Modernización de Caleta de Fuste, resulta indispensable la cooperación entre el Sector Público y Privado para, en definitiva, convertir esta zona en un área de interés turístico en los que prevalezca la calidad tanto en la planta de alojamiento como en los equipamientos complementarios y en general en el espacio público.

En concordancia con los razonamientos ya expuestos y en aras de conseguir el objetivo propuesto, la materialización de las actuaciones que deben llevarse a cabo, sólo podrán ser viables mediante la alteración del planeamiento vigente.

A continuación se desarrollan las alteraciones que resultan en el presente plan de modernización:

10.3.1 Cambio de clasificación

Suelo de titularidad municipal anexo a Caleta de Fuste. Esta pieza de suelo clasificada en el Plan General de Ordenación de Antigua como “suelo urbanizable no programado” pasa a clasificarse a tenor del presente PMM como Suelo Rústico con las categorías de Rústico de Protección de Infraestructuras y de Equipamientos y Suelo Rústico de Protección Territorial.

10.3.2 Alteraciones derivadas de la especialización de usos

En el ámbito del Plan de Modernización de Caleta de Fuste se persigue la separación de los usos turístico y residencial en zonas claramente delimitadas, de modo que se alcance una especialización del espacio de acuerdo con la Ley 2/2013, de 29 de mayo (art.25), mediante la exclusión de la implantación de ambos usos en una misma parcela y la primacía del uso turístico de alojamiento sobre el residencial (art.23 Ley 2/2013, de 29 de mayo).

Como consecuencia de la especialización de usos establecida por el presente Plan de Modernización, las parcelas y/o manzanas que se recogen en la siguiente imagen, pasan a tener un uso exclusivo turístico; con las determinaciones establecidas respecto a los usos característicos, compatibles, consolidados y prohibidos dispuestos en el artículo 15.5 de la normativa.

Parcelas que pasan a tener uso exclusivo turístico

Asimismo, las parcelas y/o manzanas, que se recogen en la siguiente imagen, pasan a tener un uso exclusivo residencial; con las determinaciones establecidas respecto a los usos característicos, compatibles, consolidados y prohibidos dispuestos en el artículo 15.6 de la normativa.

Parcelas que pasan a tener uso exclusivo residencial

10.3.3 Alteraciones derivadas del cambio de uso

– Cambio de uso de residencial a comercial:

La Avenida Alcalde Juan Ramón Soto Morales es la calle mayoritariamente comercial de toda la zona de Caleta de Fuste. Uno de sus frentes concentra el mayor número de centros comerciales del núcleo turístico. En el Plan de Modernización se concibe la citada Avenida como una vía peatonal propiciando así el paseo y la estancia en la zona comercial. Se propone el cambio de uso de la única parcela actualmente residencial a uso comercial, adaptándose plenamente a los criterios y objetivos urbanísticos del presente Plan de Modernización, especialmente en lo referido a promover el uso comercial en la mencionada Avenida.

– Cambio de uso de aparcamiento a espacio libre:

Como consecuencia de la intervención pública “IAI-04 Espacio libre – aparcamiento junto al Centro Comercial El Castillo”, se propone el cambio del uso en una parcela que se sitúa en lo que es actualmente una bolsa de aparcamiento, junto al Centro Comercial El Castillo, con una situación privilegiada en el corazón del núcleo turístico, dando servicio tanto a la playa del Castillo como a los comercios que lo circundan. La intervención propone la conversión de esta parcela en un espacio libre sobre rasante con aparcamiento bajo rasante.

10.4 Alteraciones a las determinaciones de la Normativa del PGO

El núcleo originario de Caleta de Fuste presenta, en la actualidad, una realidad de equipamientos turísticos complementarios no acorde con las necesidades de los visitantes de la zona. Los establecimientos turísticos contienen un uso comercial escaso en cuanto a la demanda y a la realidad.

a) Aumento del porcentaje de uso de los equipamientos complementarios, modalidad local comercial en parcelas de uso turístico

El uso comercial complementario en las parcelas de uso turístico, en su modalidad de local comercial, se establece en un máximo del 10% de la edificabilidad de la parcela, siempre que la superficie de la parcela sea mayor o igual a 1.500 m²c., pudiéndose implantar en planta baja, sótano o semisótano en parcelas edificadas. Aquellas parcelas de nueva construcción tendrán este aumento del porcentaje a un 10% siempre y cuando se ajusten a la normativa establecida para equipamientos complementarios, modalidad comercial.

Las ordenanzas de aplicación son las siguientes, según la zona en la que se encuentre:

Anexo El Castillo

- Semi-intensiva grado II

El Castillo

- Ciudad Jardín

Caleta de Fuste

- Extensiva dispersa grado I
- Extensiva dispersa grado II
- Semi-intensiva agrupada

Anexo Caleta de Fuste:

- Extensiva grado I
- Extensiva grado II

El PMM busca ofrecer una oferta turística complementaria acorde con la realidad y la demanda de los turistas. Aumentar el porcentaje de edificabilidad a los locales comerciales proporcionará una ventaja, tanto para el ciudadano como para el turista. Se pretende con esto atraer a turistas y residentes de otros núcleos ofreciéndoles comercios de calidad.

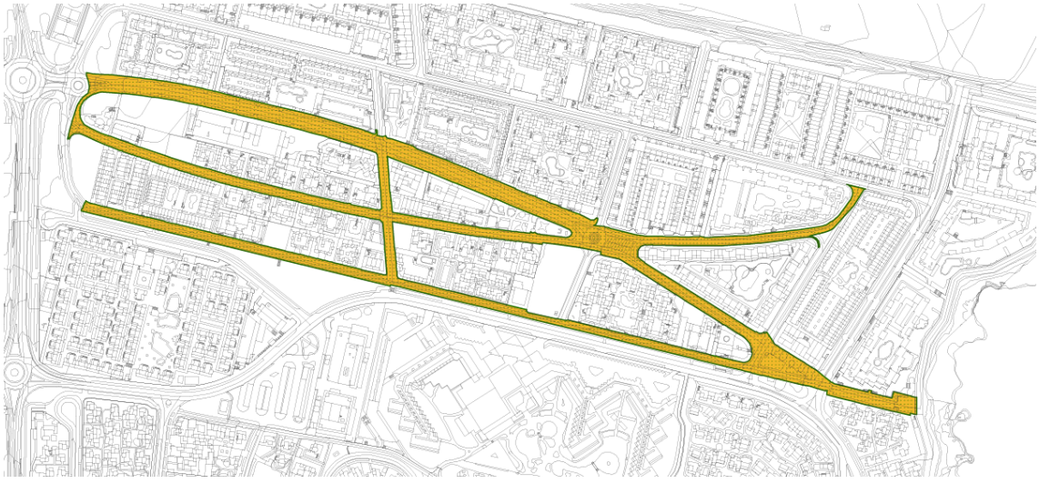
b) Uso comercial complementario no sujeto a restricciones de edificabilidad

En la urbanización El Castillo se da la mayor concentración de centros comerciales, ubicados entre la Avenida Alcalde Juan Ramón Soto Morales y la Avenida del Castillo. De forma secundaria, han surgido en torno a ellos, en las plantas bajas y sótanos de establecimientos turísticos, locales comerciales vinculados a la vía.

Como incentivo a la renovación del uso comercial complementario, en su modalidad de local comercial en planta baja, no se estará sujeto a restricción de porcentajes. Este incentivo de usos se establece en aquellas parcelas que den frente a las vías Avenida Juan Ramón Soto Morales, Alcalde Francisco Berriel Jordán, Alcalde Juan Évora Suárez y el tramo de la vía peatonal Alcalde Santiago García Urquía. Con esta intervención se pretende reactivar y modernizar la zona, concentrando el mayor flujo de la actividad comercial en la urbanización El Castillo.

En el caso de que el equipamiento complementario de la parcela turística, de frente a la Avenida Alcalde Juan Ramón Soto Morales, cuya sección mayoritariamente es de 18 m., se establece un retranqueo frontal a la vía de 1 m. Con esta iniciativa se pretende reforzar y dar mayor carácter comercial a la citada vía, como uso complementario de los establecimientos turísticos de la vía.

El PMM quiere condensar una zona comercial donde el visitante pueda pasear sin la utilización del vehículo y obtener todo lo necesario. Para ello se establecen unas directrices donde se estipularán las condiciones estéticas y urbanísticas.



Vías sin restricción de porcentaje de uso comercial.

c) Parámetros ordenanza comercial

Con el objeto de conseguir una reactivación económica del núcleo turístico de Caleta de Fuste, a través de la modernización de la planta comercial, se busca una tipología acorde con la transformación urbanística que se plantea en el núcleo. Como ejemplo, se proyecta transformar la imagen de la avenida Alcalde Juan Ramón Soto Morales, adelantando y homogenizando la fachada de los equipamientos turísticos complementarios dada las dimensiones de la vía y la peatonalización propuesta en el PMM.

Los parámetros de la tipología comercial se modifica en aras de materializar la renovación y ejecución de los centros comerciales acordes a la imagen urbana que se pretende desde el plan de modernización, es decir, homogeneizando y regulando las edificaciones y terrazas exteriores. Los parámetros a aplicar son, según la zona, los establecidos en la ficha correspondiente al Área Homogénea de Equipamientos Comerciales (AHEC).

d) Modalidad de villas

Dentro de la zona de uso turístico se delimita un ámbito donde se permite el uso turístico extrahotelero en la modalidad de villas, se encuentra en las siguientes zonas: franja intermedia de la urbanización Caleta de Fuste y en las manzanas de los sectores 3 y 9 que contarán con uso turístico. Este ámbito comprenderá, además, las manzanas de la urbanización Caleta de Fuste con tipología Extensiva Dispersa Grado I, Grado II y Semi Intensiva Agrupada. La modalidad de villa no es exclusiva en el área

delimitada en el plano O.7 “Alteraciones al planeamiento urbanístico”, puesto que se dan además las modalidades turísticas permitidas en el PGO vigente.

Ámbito donde se permite el uso turístico extrahotelero en la modalidad de villas

11. INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES

11.1 Antecedentes

Con fecha 1 de diciembre de 2014 tuvo entrada la Consejería de Obras Públicas, transporte y Política Territorial escrito presentado por el Director Gerente de la empresa GESPLAN remitiendo un ejemplar, en soporte digital, del documento denominado Informe de Sostenibilidad Ambiental y Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de la zona turística de Caleta de Fuste, TM Antigua (Fuerteventura), para su tramitación, a solicitud de los particulares interesados, de conformidad con el artículo 8.1 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística.

Sobre el ejemplar remitido se emitió informe por el Servicio Jurídico de Planeamiento urbanístico Oriental con fecha 9 de diciembre de 2014 en el que se señalaba, que la documentación remitida debería completarse con carácter previo a su sometimiento a información pública y consultas de conformidad previsto en el artículo 8.3 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, ya que debía incorporarse el Estudio básico de riesgos, el estudio económico financiero a los efectos de la evaluación económica que comporta la ejecución de las obras de urbanización que implica esta nueva ordenación del Planeamiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento aprobado mediante Real Decreto 2159/1978, de 25 de junio, así como el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica, de las actuaciones de nueva urbanización que se pretenden mediante este Plan de modernización, de conformidad con lo establecido en el apartado 4 del artículo 15 del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Por Resolución del Director General de Ordenación del Territorio nº 345, de 11 de diciembre de 2014, se resolvía:

- Tomar en conocimiento el Plan de Modernización, su Informe de Sostenibilidad Ambiental, e incoar el correspondiente expediente administrativo para su aprobación impulsando de oficio su tramitación.

- Dar traslado a la entidad GESPLAN S.A., al objeto de que se completara la documentación técnica conforme a lo especificado en el apartado segundo de dicha Resolución.

- Someter a informe del Ayuntamiento de Antigua y del Cabildo Insular de Fuerteventura, del departamento competente en materia de turismo de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias y a los agentes económicos y sociales y exponer al trámite de información pública, por plazo de dos meses.

Con fecha 29 de enero de 2015, tenía entrada en esta Consejería escrito presentado por el Director Gerente de la empresa GESPLAN remitiendo un ejemplar en soporte digital del documento denominado, Plan para la modernización, mejora e incremento de la competitividad de la zona turística de Caleta de Fuste, TM de Antigua (Fuerteventura), "...subsanado, según resolución del Director General de Ordenación del Territorio de 11 de diciembre de 2014, a fin de su tramitación, para información pública y consulta interadministrativa, tal y como establece en su resuelvo segundo...".

El 28 de enero de 2015 se remitía correo electrónico al Ayuntamiento de Antigua solicitando, de acuerdo con lo previsto en el artículo 8.1 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias la conformidad de ese Ayuntamiento para la tramitación del mismo.

Mediante Resolución nº 35 de fecha 3 de febrero de 2015 y, una vez visto el informe técnico del Jefe del Servicio de Planeamiento urbanístico Oriental de fecha 29 de enero de 2015 y, el jurídico, emitido por la Jefa de Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento Oriental, de fecha 30 de enero de 2015, en virtud de los cuales se constata la calidad técnica del documento presentado determinándose que el mismo está completo a nivel documental para su información pública, se resolvía someter a información pública el Plan de Modernización y su Informe de Sostenibilidad Ambiental mediante anuncios en el boletín oficial de Canarias de fecha 6 de febrero de 2015 y en diario La Provincia de 11 de febrero de 2015, por plazo de dos meses, dando cumplimiento a los artículos 8 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, y 33 del Reglamento de Procedimientos, siendo consultadas las administraciones públicas señaladas en el documento de referencia para la elaboración de Informes de Sostenibilidad Ambiental para los Planes de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad aprobado por la COTMAC el 29 de mayo de 2012 (BOC nº 122 de 22 de junio de 2012), tal y como figura en el expediente.

11.2 Alegaciones recibidas y Contestación.

Una vez finalizado el plazo de información pública y consulta, se han recibido las siguientes alegaciones de los ciudadanos y público interesado:

Nº alegación	Alegante	Representado	Nº Registro de entrada	Fecha de entrada	Fecha de entrada en otros organismos
1	Eugenio Cruz Núñez	ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.L.	350587 CEIC/56507	10/03/2015	Registro de la Consejería de Empleo, Industria y Comercio de Tenerife: 10/03/2015
2	Ángel Esquinas López	GRUPO TURÍSTICO BARCELÓ S.L.	575256 COPT/6471	13/04/2015	Registro General del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana: 10/04/2015
3	Ángel Esquinas López	GRUPO TURÍSTICO BARCELÓ S.L.	575259 COPT/6472	13/04/2015	Registro General del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana: 10/04/2015
4	Juan Carlos Hernández González	IMPULSORA DE COMERCIO Y DESARROLLO S.L.	614640 COPT/6872	17/04/2015	Registro General del Ayuntamiento de Antigua: 16/04/2015
5	Alegación particular		COPT y PT/6986	20/04/2015	Registro Casa Palacio (Cabildo de Fuerteventura): 09/04/2015

Resultado de su análisis y tal como se expone a continuación, de la totalidad de las alegaciones presentadas, 2 han sido estimadas y 3 han sido desestimadas, en los términos dispuestos en la contestación efectuada a cada una de ellas.

En general, las alegaciones se centran en los siguientes aspectos:

- Consideración de normativa sectorial de directa aplicación
- Corrección de datos del Plan de Modernización
- Criterios de valoración
- Consideración sobre criterios de especialización de usos

- Cuestiones referidas al Borrador de Convenio sometido a información pública

La síntesis de las alegaciones recibidas y la contestación a las mismas se exponen a continuación

Alegación número 1, presentada en representación de ENDESA Distribución Eléctrica, S.L.

La representación de la entidad “ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.L.” formula una alegación al documento del Plan de Modernización.

De dicha alegación se extrae la siguiente observación de carácter particular:

La necesidad de especificar en el propio Plan que será de cuenta de la Administración o de los promotores de los correspondientes sectores o unidades de actuación, el pago de cualquier variación de la línea que tenga lugar con la aprobación de dicho Plan (art. 154.3 RD 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica).

En cuanto a esta observación de carácter particular se ha considerado que, dado que en esta materia existe una normativa específica y de aplicación directa, que será de observancia inmediata en el caso de que se lleven a cabo las actuaciones recogidas en la misma, no se ha considerado que dichas determinaciones hayan de constar de forma expresa en el documento.

Posteriormente, se realizan dos sugerencias de carácter genérico relativas a posibles actuaciones que puedan desarrollarse como consecuencia del Plan:

1. Recoger en la ordenación pormenorizada del propio Plan las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y para la protección de las ya existentes, una vez precisadas y calificados adecuadamente los terrenos; así como la calificación como sistema general de cualquier infraestructura propia de las actividades del suministro eléctrico reconocida legalmente como de utilidad pública (art. 5 Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico).

2. La necesidad de que los proyectos técnicos de las infraestructuras eléctricas deban observar, entre otras, las siguientes normas:

    - Orden de la Consejería de Industria y Comercio, de 19 de agosto de 1997, por la que se aprueba la Norma particular para Centros de Transformación de hasta 30 Kv, en el ámbito de suministro de Unión Eléctrica de Canarias, S.A.

- Orden de la Consejería de Industria y Comercio, de 29 de julio de 1994, por la que se aprueban las Normas Particulares para Instalaciones Aéreas de Alta Tensión hasta 30 Kv, en el ámbito de suministro de Unelco, S.A.
- Orden de la Consejería de Empleo, Industria y Comercio, de 16 de abril de 2010, por la que se aprueban las Normas Particulares para las Instalaciones de Enlace, en el ámbito de suministro de Endesa Distribución Eléctrica, S.L.U. y Distribuidora Eléctrica del Puerto de la Cruz, S.A.U., en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Por la razón ya expuesta, tampoco respecto a estas sugerencias se considera pertinente incluir de forma específica las determinaciones de carácter normativo contenidas en la presente alegación, sin perjuicio de que mérito al contenido de la misma debe ser **estimada**.

Alegación número 2 y 3, presentada en representación de GRUPO TURÍSTICO BARCELÓ S.L

La alegación presentada por el Grupo Turístico Barceló SL hace referencia al borrador de convenio que salió a información pública como anexo al PMM. Al no haberse llegado a acuerdo por ambas partes, Ayuntamiento y propiedad privada, dicho convenio y consecuentemente todas las actuaciones fruto de él se eliminan del documento.

No obstante, se aclaran las siguientes cuestiones respecto a las ALEGACIONES efectuadas:

"PRIMERO: En el punto 2 de las estipulaciones aparecen la parcela 21 que ya es del Grupo Turístico Barceló y solo se produce un cambio de uso y la parcela 24/25 que también son del Grupo Turístico Barceló; si bien es verdad que de estas parcelas se restan metros para hacer la ampliación del paseo peatonal costero y un paso intermedio. Entendiendo que en este punto no tienen que aparecer.."

En caso de haber llegado a acuerdo para formalizar el convenio, la parcela 21 se eliminaría del apartado 2 de la estipulación PRIMERA, al ser una parcela de titularidad privada no sujeta a permuta. Igualmente, se eliminarían de este apartado las superficies correspondientes a las parcelas 24/25.

"SEGUNDO: En el punto 3 de las estipulaciones aparece una franja entre las parcelas 24/25 y 40; que se pretende pase a ser un paseo de comunicación con el paseo peatonal costero…."

Entendemos que este paso no es imprescindible y solicitamos su anulación, dado que es posible acceder al paseo costero a través del centro comercial y a través de un segundo paso peatonal existente entre las parcelas 24 y 34.

En relación a la superficie de 186 m²s (acceso peatonal entre las parcelas 24/24 y 40) se debería eliminar del apartado 3 de la estipulación PRIMERA, al no ser una superficie objeto de permuta. Este suelo se obtendría mediante cesión por actuación de dotación específica. Este acceso sí se considera estratégico para el ayuntamiento, siendo objeto de cesión por el incremento de edificabilidad de las ADE-4 y 5.

"TERCERO: En el cuadro de valoración de las parcelas que adquiere el ayuntamiento, salvo error, al multiplicar las superficies por los valores que determinan las diferentes franjas, no cuadran los números".

Se revisa dicho cuadro de valoración constatándose que, efectivamente, los valores resultantes son incorrectos. Por un lado, se detecta un error en la parcela 9 al no haberse aplicado la fórmula de cálculo correctamente, omitiéndose multiplicar la superficie de la parcela por el valor correspondiente a la franja de situación. Por otro lado, no se tuvo en cuenta minimizar los efectos de la inexactitud de almacenamiento aritmético del programa utilizado en la elaboración de dicho cuadro de valoración, debiéndose haber utilizado una función de redondeo para las posiciones decimales, lo que arrojó resultados aparentemente erróneos. Se procede a su corrección.

No obstante, es necesario aclarar que, según lo dispuesto en el artículo 21.1.a) del Texto refundido de la Ley del Suelo (aprobada por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio), tanto los cálculos de superficies como las tasaciones de los valores de repercusión del suelo (VRS), deben ser verificadas por los servicios técnicos municipales, mediante los oportunos levantamientos topográficos y tasaciones oficiales en su caso.

"CUARTO: Y por último en ninguna parte del convenio aparecen los incrementos de edificabilidad que se producen en las diferentes parcelas urbanas; así como los cambios de usos solicitados y aprobados inicialmente en el PMM".

No es objeto del convenio recoger el incremento de edificabilidad que se establece en el PMM, concretándose éste en la materialización de las permutas a realizar, mediante el cambio de titularidad de las parcelas correspondientes.

Alegación número 4, presentada en representación de IMPULSORA DE COMERCIO SL

A tenor de la alegación presentada: *"**Se propone cambiar el uso de la parcela**, en consonancia con las parcelas con las que linda, pasando del uso residencial actual a uso comercial, adoptando los*

parámetros urbanísticos de la ordenanza Representativa Comercial. Se favorece de esta forma la continuidad comercial de la calle, potenciando los recorridos peatonales y la actividad general del área".

Se **estima** el cambio de uso, pasando de residencial a comercial, dado que la parcela en cuestión se encuentra en el frente de la Avenida Alcalde Juan Ramón Soto Morales, siendo el uso de dicho frente el comercial excepto la parcela en cuestión. Se estima la alegación siempre que se acredite la propiedad de la misma. La estimación de dicha alegación no sólo no supone un cambio sustancial en el modelo del PMM, sino que además contribuye a la homogeneización de este frente comercial.

Continúa la alegación expresando que: ***"Se propone modificar la ordenanza reguladora de la parcela, incluyendo dicha modificación dentro del Plan de Modernización****, propiciando un uso comercial de la misma, en consonancia con la actividad comercial del entorno. Dentro de dicho cambio se propone además la posibilidad de reducir la superficie edificable vigente con el fin de liberar zonas verdes que, junto con la edificación a desarrollar, generen un lugar de gran atractivo y conformen un área de actividad comercial exterior junto con los edificios comerciales de la zona. Además, se plantea la cesión de una parte de la parcela para el Consistorio Local, tal y como se define en la documentación gráfica adjuntada.*

Se proponen cuatro propuestas que varían en función del grado de intervención."

No se ha entrado a valorar el contenido de la alegación puesto que el alegante propone cambiar el dominio de parte de la parcela pasando de dominio privado a público, para lo cual resulta imprescindible la formalización de convenio a suscribir por las partes pertinentes, debiendo además dicho convenio contener los documentos necesarios y requisitos establecidos legalmente y someterse posteriormente a información pública.

Alegación número 5: Alegación particular

En la presente alegación, la alegante manifiesta disconformidad con el cambio de uso de residencial a turístico que obra el Plan de Modernización en la zona denominada "La Maresía" (Sector 9), haciendo referencia a la incongruencia normativa que supone mantener en el mismo sector esta dualidad de usos, amparándose entre otras, en la Ley de Directrices de Ordenación (Directrices 3, 6 y 12).

Arguye falta de motivación suficiente que justifique la modificación de este uso residencial asignado originariamente por el planeamiento municipal y ratificado, con posterioridad, por convenio suscrito entre el Ayuntamiento y el Cabildo.

Por lo demás, alega que…. *"tal cambio supondría un grave perjuicio patrimonial que no puede estar fundamentado en el simple hecho de la cercanía a la playa de la zona en cuestión…."*

Respecto a la alegación efectuada, cabe hacer las siguientes consideraciones: (i) En la alternativa seleccionada, entre los criterios establecidos para llevar a cabo la especialización de usos en los suelos que cuentan con campos de golf, no se cita *"la cercanía a la playa de la zona en cuestión",* siendo el criterio argumentado en el Plan de Modernización de Caleta de Fuste el que de forma expresa se dispone a continuación:

"Dada la importancia que suponen los campos de golf de los sectores 3 y 9 como atractivo para el núcleo, y en pos de favorecer una oferta turística, tanto hotelera como extrahotelera de la máxima calidad relacionada con este uso deportivo, se implanta el uso turístico en aquellas manzanas con tipología unifamiliar aislada que se encuentren completamente rodeadas por el equipamiento deportivo del campo de golf. También se plantean de uso turístico las manzanas que se encuentran en contacto con las mencionadas parcelas de equipamiento deportivo que en la actualidad se encuentren sin edificar. Puntualizar que las parcelas hoteleras de ambos sectores mantienen su actual uso turístico".

Con lo cual, es la vinculación a un equipamiento deportivo lo que determina la especialización al uso turístico de la zona de "*la maresía"* y no lo manifestado por la alegante.

(ii) Respecto a la necesidad de especializar hacia el uso turístico, es imperativo legal, a tenor de lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Caleta de Fuste, especializar el uso donde exista mixticidad de uso residencial y turístico. En este sentido, y como se expone en el análisis sobre el planeamiento vigente que se efectúa en la Memoria del presente Plan de Modernización, el Sector 9 se clasificó como suelo urbano desde que fuera aprobada definitivamente la modificación por parte de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias el 10 de noviembre de 2006. El uso característico que se le asigna a este Plan Parcial al amparo de esta Modificación, a tenor de lo dispuesto en su Normativa, es el Residencial, distinguiendo tres zonas: ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA con tipología edificatoria vivienda en edificación unifamiliar aislada; ZONA RESIDENCIAL SEMI – INTENSIVA con tipología de vivienda en edificación unifamiliar aislada y vivienda unifamiliar agrupada y ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA: con tipología edificatoria de vivienda en edificación unifamiliar agrupada y vivienda en agrupación colectiva.

De lo que se deduce que dicho Plan Parcial, continuó permitiendo la mixticidad de usos del Plan General de Ordenación de Antigua, ya que la tipología edificatoria de vivienda en edificación colectiva prevista en el Plan Parcial expresamente dispone: *….se entenderá incluido en este uso, los Hoteles, Apartahoteles, conjuntos apartamentales y, en general, cualquier otra edificación similar, destinada a uso turístico-residencial".*

A mayor abundamiento cabe poner de manifiesto que parte de la zona de la “La Maresía” (Polígonos P-6 y P7) se encuentra dentro de la Zona de Seguridad de la instalación radioeléctrica para la Navegación Aérea Radiofaro No Direccional L (FV), de acuerdo con el Informe de Aviación Civil de 15/09/2005 (Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial), entrada nº: 852280, MAOT: 19326, de fecha 23/09/2005; ratificado por otro informe posterior de la misma Administración, de 17 de octubre de 2006. Igualmente, parte de dichos polígonos están afectados por la servidumbre acústica, prohibiéndose explícitamente los usos residencial, sanitario y educativo.

Finalmente y respecto al Convenio que hace mención la alegante, el único Convenio Urbanístico que obra en la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial respecto al Sector 9, es el suscrito entre el Cabildo Insular de Fuerteventura, el Ayuntamiento de Antigua y la Entidad Mercantil Ramiterra S.L. . Del contenido de dicho Convenio no se extrae la conclusión manifestada por la alegante, pues nada dice de la especialización de la zona de la Maresía al uso residencial.

Por lo expresado anteriormente, se considera la no estimación de la presente alegación.

11.3 Informes emitidos y Consideraciones

Respecto a los informes emitidos, se distinguen tres subapartados: (i) Informes emitidos por la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, entre los que cabe diferenciar: informe jurídico, informe técnico e informe ambiental. (ii) A continuación se enumeran las Administraciones Sectoriales consultadas y aquellas que han emitido informe; haciendo en este caso las consideraciones a los informes emitidos. Finalmente se recoge el informe emitido por el Ayuntamiento de Antigua.

11.3.1 Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial

I. INFORME JURÍDICO

El informe Jurídico emitido por la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial comienza haciendo un análisis del Plan de Modernización exponiendo los antecedentes de dicho Plan, definiendo el objeto del mismo y describiendo los hitos jurídicos acontecidos hasta la fecha del referido informe. Posteriormente en el apartado de “CONSIDERACIONES JURÍDICAS”, define el objeto de los Planes de Modernización de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 2/2013 (consideración jurídica primera), el procedimiento de tramitación (consideración jurídica segunda), el ámbito de actuación del Plan de Modernización y las Alternativas de Ordenación (consideración jurídica

tercera), y el planeamiento territorial y urbanístico que le es de aplicación al PMM (consideración jurídica cuarta).

A partir de la consideración jurídica quinta se concretan las cuestiones de carácter sustantivo del Plan de Modernización de Caleta de Fuste, distinguiendo un total de 8 apartados con las consideraciones a tener en cuenta en la Normativa del Plan de Modernización sometido a información pública. Para una adecuada comprensión del contenido del informe y de su estudio, se trascriben literalmente y en cursiva cada uno de estos apartados, añadiendo a continuación de cada una de ellos las consideraciones realizadas al efecto.

"5.1.- Respecto de la normativa del PMM: El artículo 3.4 de la normativa relativo a la vigencia del PMM y a la obligación de que sus determinaciones sean incorporadas en los correspondientes instrumentos de ordenación territorial, deberá modificarse para adaptarse a lo contenido en el artículo 7 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias".

Se ha eliminado el artículo 3.4 de la normativa y se ha incorporado en el artículo 44 lo dispuesto en la Disposición Adicional Novena de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recurso Naturales".

"El artículo 34 de la normativa que regula las Condiciones de la estética de las edificaciones, así como la propuesta de viario (regulada en las páginas 91 a la 100) recogen determinaciones propias de las Ordenanzas Municipales de Edificación. De conformidad con lo establecido en el artículo 40 del TRLOTENC´00 los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán establecer dichas determinaciones, por lo que las mismas no podrán formar parte de la normativa."

Las condiciones estéticas de las edificaciones se han recogido en un "Anexo de condiciones estéticas". El punto denominado propuesta de viario forma parte intrínseca del fichero urbanístico, dado a que es el que regula varios de los parámetros de las intervenciones en el espacio público propuesto.

"No se regula en la normativa el régimen jurídico de aplicación a la situación legal de consolidación, así como la de fuera de ordenación, debiendo hacerse constar que le será de aplicación lo establecido en el artículo 44-bis.- del TRLOTENC´00".

Se ha incluido en el Uso Consolidado a remisión expresa al régimen jurídico dispuesto en el artículo 44-bis del TRLOTENC´00 (artículo 7.2 c) de la Normativa referido a los usos.

"El artículo 14 del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, (en adelante TRLS2/2008) y modificado en virtud de la ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, no distingue entre actuaciones de dotación genéricas y específicas, únicamente habla de actuaciones de dotación. La utilización de dicha terminología induce a error, por lo que habrá de adecuarse la memoria y la normativa a las actuaciones reguladas en dicho artículo. En virtud de lo expuesto las Áreas Homogéneas, en el caso de conllevar mayor edificabilidad o densidad de nuevos usos se desarrollarán mediante ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN (ÁREAS DE RENOVACIÓN), de acuerdo a los mecanismos de equidistribución regulados en los artículos 14 al 18 del TRLS2/2008."

En consideración al informe emitido, se ha procedido a eliminar de la totalidad del documento del Plan de Modernización, el término " Actuaciones de Dotación Genérica", sustituyéndolo por el de Actuaciones de Dotación" en lugar del propuesto por el informe jurídico "Actuaciones de Urbanización", toda vez que es objeto del Plan de Modernización de Caleta de Fuste recualificar y mejorar la urbanización existente, pero no reformar ni renovar la urbanización, por lo que se considera más adecuado el término propuesto, teniendo en cuenta además que las plusvalías que se obtengan como consecuencia del cumplimiento de los deberes de las Actuaciones de Dotación van destinadas precisamente a la mejora y recualificación de la urbanización existente; pero no a crear nueva urbanización, puesto que se actúa sobre un suelo ya urbanizado.

"El Plan deberá definir de acuerdo con el Ayuntamiento el órgano y la forma de gestión, ya sea propia o en régimen de cooperación entre varias Administraciones, que estará a cargo de su ejecución y seguimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 7.5 de la Ley 2/2013, de RyMTC.".

Se ha incorporado un artículo en la Normativa recogiendo tal extremo concretamente el artículo 41.

"5.2 Respecto de la Memoria del PMM, el informe jurídico contiene la siguiente previsión*:*

"Memoria. Deberá contener un análisis completo sobre los efectos que la nueva ordenación propuesta pudiera tener sobre las determinaciones vigentes, o sobre la imposición de nuevas limitaciones singulares, impidiendo o limitando posibles derechos adquiridos urbanizar o edificar. En uno u otro caso, se incorporará el reconocimiento de la expresa asunción de responsabilidad de la Administración que formula el Plan en orden a la atribución del pago de posibles indemnizaciones derivadas de las determinaciones urbanísticas propuestas…"

En relación con el cumplimiento del Acuerdo del Gobierno de Canarias, de 21 de diciembre de 2009, se ha añadido en el apartado 10 de la Memoria, relativo a las alteraciones de planeamiento que se

producen con la ordenación del Plan de Modernización, que las determinaciones incluidas en el mismo no son susceptibles de provocar derechos indemnizatorios, puesto que no conllevan reducción de aprovechamiento ni limitaciones en el ejercicio de los derechos urbanísticos, de acuerdo a lo que establece el citado acuerdo.

Por otra parte, se aclara que, a los efectos de la especialización de usos efectuada, de acuerdo a lo establecido en el artículo 35 del Texto Refundido de la Ley de Suelo Estatal, " *las situaciones de fuera de ordenación no generan derechos indemnizatorios, por lo que los cambios de uso generados por ésta, tampoco podrán ser esgrimidos a efectos de indemnizaciones."*

"5.3 Respecto del contenido documental" del PMM, el informe jurídico dispone:

"Se ha omitido en la documentación que ha salido a información pública:

- El Anexo I, contenido en el Tomo III de Información (fichero de información con 69 fichas)

- Plano de Información 1.2.1 contenido en el Tomo II"

El contenido del DVD entregado a la Consejería contenía ambos documentos, desconociendo el motivo por el que no fueron publicados.

"5.4.- Sobre la propuesta de ampliación de la zona turística existente en Caleta de Fuste establecida en el Plan Insular en la zona de Montaña Blanca

"De conformidad con el artículo 73 DV. Zonas turísticas de la normativa del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura (aprobada mediante Decreto 55/2003, de 30 de abril), la delimitación última de las zonas turísticas se efectuará por el planeamiento municipal sobre la base establecida en este documento, exclusivamente en cuanto a la definición última de sus bordes. Teniendo en cuenta que la ampliación de la zona turística que se propone va más allá de un ajuste de bordes no puede admitirse la ampliación propuesta. No obstante habrá que considerar lo que el Cabildo de Fuerteventura informe al respecto."

Como ya se justificó en la Memoria de Ordenación del Plan, la ampliación que desde el Plan se pretende llevar a cabo se encuentra dentro de los márgenes previstos por el Plan Insular de Ordenación

vigente en Fuerteventura (hasta un 10%), haciéndola coincidir con el suelo urbano de dicho planeamiento en la zona de Montaña Blanca.

En el presente supuesto se trata de una mínima ampliación de la zona turística de Caleta de Fuste (aproximadamente un 3%) que como ya se ha expuesto, se ha hecho coincidir con el suelo urbano del planeamiento insular y municipal; siendo además contigua a la zona turística preexistente. Este 3% de ampliación se hace con carácter de continuidad respecto a la zona turística que ya existe, concretamente por el borde (extremo) Oeste de la misma.

No obstante hay que destacar que el informe jurídico, de forma expresa, supedita la ampliación de la zona turística propuesta a "*lo que el Cabildo de Fuerteventura informe al respecto".* En este sentido se debe tener en cuenta que, a pesar de que esta Administración no ha emitido informe sectorial al Plan de Modernización de Caleta de Fuste, cabe prever el carácter favorable del mismo respecto a esta propuesta, toda vez que el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, en trámite de aprobación provisional, contempla esta ampliación incluso en mayor proporción que la propuesta.

"5.5.- <u>Respecto de la clasificación como suelo urbanizable sectorizado no Ordenado del Sector 2</u>

"Con relación a la aplicación de la Disposición Adicional Cuarta de las Directrices y de conformidad con el informe elaborado por la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural en el análisis realizado por las islas este sector se refiere como no afectado por lo que el mismo quedaría clasificado como suelo urbanizable no sectorizado.

De conformidad con lo preceptuado y teniendo en cuenta las Disposiciones mencionadas la clasificación correcta será la de urbanizable no sectorizado. Por tanto al clasificarse como no sectorizado ya no tendría sentido plantear el sistema general de espacios libres.

En el supuesto de que se optase por mantener la clasificación de suelo urbanizable sectorizado debería de considerarse y analizarse por el Plan de Modernización la capacidad de carga del sector en cuanto factor determinante de la sectorización de suelo con destino turístico, de conformidad con lo establecido en la Directriz 25 de Turismo."

En este Sector, se pretendía llevar a cabo por el Plan de Modernización, una actuación pública denominada "IC-01.5 Espacio libre intermedio "La Charnela", descrita en el documento de Memoria; viabilizando tal actuación mediante la inclusión de un Sistema General. Vista la imposibilidad de llevar a cabo tal actuación a tenor de las consideraciones dispuestas por el informe jurídico, y teniendo en cuenta que no es competencia de este Plan de Modernización alterar la clasificación de este suelo,

puesto que no se cuenta con la conformidad del Ayuntamiento de Antigua (artículo 7.1 de la Ley 2/2013), y que por otro lado tal alteración podría generar que por parte de los propietarios del Sector se demandara algún tipo de responsabilidad patrimonial por supuestos derechos indemnizatorios por cambio de planeamiento, se ha decidido eliminar el Sector 2 del ámbito de actuación del Plan de Modernización de Caleta de Fuste, considerando que la exclusión de este suelo no afecta para nada al modelo turístico que el Plan de Modernización pretende desarrollar en Caleta de Fuste.

"5.6.- Sobre la clasificación como suelo rústico del suelo titularidad municipal anexa a Caleta de Fuste":

"La propuesta del Plan de Modernización es adaptarlo al PIOF como suelo rústico, con la categoría de protección de infraestructuras y de equipamientos, y como suelo rústico de protección territorial, siendo posible la superposición de ambas categorías de suelo rústico. En esta zona se prevé la posible futura ubicación de equipamientos turísticos complementarios de ocio o deportivos, que aporten actividad y competencia al núcleo turístico de Caleta de Fuste.

El artículo 7 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo de renovación y modernización turística de Canarias establece la posibilidad de los Planes de Modernización de clasificar o reclasificar suelo, siempre y cuando exista un acuerdo municipal previo que lo permita. En el caso concreto de este Plan no existe tal acuerdo municipal, por lo tanto hasta que el mismo no se produzca no podrá procederse a su desclasificación. Asimismo y, en virtud de la definición del suelo rústico de protección territorial establecida en el artículo 55.d del TRLOTENC´00 que establece que dicho suelo se clasifica así para la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico, deberá justificarse la ausencia de valores ambientales para su clasificación".

Respecto a la necesidad de acuerdo municipal previo que permita la reclasificación de suelo, con fecha 17/04/2015 y registro de entrada 1086, se recibió certificación del acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno de Antigua en sesión extraordinaria celebrada el 10 de abril de 2015 en la que se autoriza el cambio de clasificación de suelo en los términos recogidos en este PMM, adoptándose tal acuerdo por unanimidad.

"Asimismo y, en virtud de la definición del suelo rústico de protección territorial establecida en el artículo 55.d del TRLOTENC´00 que establece que dicho suelo se clasifica así para la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico, deberá justificarse la ausencia de valores ambientales para su clasificación".

Dicho suelo rústico se localiza al Norte del ámbito de actuación, se encuentra caracterizado por ser un área periurbana de transformación con un nivel de antropización medio y con presencia de barranqueras. Desde un punto de vista ambiental, cabe matizar que dicho suelo no forma parte de ningún área de interés geológico, geomorfológico, florístico o faunístico. Además, no pertenece a ningún Espacio Natural Protegido (ENP), Zona de Especial Conservación (ZEC), Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA)o IBA (Important Bird Área).

Asimismo, su capacidad agrológica es baja, y posee una problemática ambiental relacionada con el espacio no ocupado, siendo abundantes los movimientos de tierra y formación de escombreras.

Por su parte, el área presenta potencial para el aprovechamiento de recursos territoriales infrautilizados.

La justificación de ausencia de valores ambientales de esta pieza de suelo no se menciona explícitamente en el documento, sin embargo en el ISA esta pieza de suelo no se encuentra afectada por valores ambientales. La justificación explícita de la ausencia de valores ambientales se introduce en el artículo 9.3 de la memoria.

"5.7.- Respecto del Convenio de Planeamiento"

El informe jurídico emitido dispone básicamente lo siguiente: (i) necesidad de eliminar las actuaciones de dotación vinculadas al mismo y la valoración de que tal eliminación suponga un cambio sustancial en el modelo turístico del Plan de Modernización de Caleta de Fuste y por lo tanto se requiera una nueva información pública (ii) necesidad de que el Convenio esté firmado por el Ayuntamiento de Antigua, el representante legal del Grupo Turístico Barceló y el Gobierno de Canarias (iii) Deber de motivar el interés general para suscribir dicho Convenio (iv) incorporación de la valoración económica de las parcelas, y cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 236.4 del TRLOTENC'00 (v) necesidad de completar la documentación anexa al Convenio.

Con carácter previo, hay que destacar que el informe del Ayuntamiento de Antigua no se muestra conforme con la totalidad de las Actuaciones de Dotación y reubicaciones y cambios de uso de las parcelas contenidas en el borrador de Convenio sometido a información pública (los términos de dicho informe y las razones de su disconformidad se analizan en el informe técnico municipal emitido por el Ayuntamiento de Antigua con ocasión del período de información pública), por lo que finalmente no se suscribirá el mismo, o al menos, no en el encaje jurídico de las Actuaciones de Dotación Específicas. Ello conlleva que todas las consideraciones efectuadas por el informe jurídico no sean objeto de análisis en este momento, a excepción no obstante de la que expone la necesidad de eliminar las actuaciones de dotación vinculadas al mismo; sobre todo en lo que respecta a la valoración de que tal eliminación

suponga un cambio sustancial en el modelo turístico del Plan de Modernización de Caleta de Fuste y por lo tanto se requiera una nueva información pública.

El Plan de Modernización de Caleta de Fuste recogió en el documento sometido a información pública un total de siete Actuaciones de Dotación, cuyo efectivo cumplimiento estaba sujeto a la alteración de titularidad y cambio de uso de bienes municipales; alteraciones y cambios de uso que debían formalizarse mediante Convenio (de ahí que expresamente lo que se sometiera a información pública fuera un "borrador" de Convenio hasta el momento en que, como expresa el informe jurídico, fuera suscrito por las partes implicadas). No obstante y como se ha expuesto anteriormente, el Ayuntamiento de Antigua, después de analizar el documento, ha decidido, y así lo ha plasmado en su informe, no llevar a cabo estas Actuaciones de Dotación, por lo que éstas son eliminadas del documento del PMM; proponiendo no obstante determinadas "permutas/reubicaciones de suelo" entre parcelas de titularidad municipal y parcelas del Grupo Barceló.

No obstante, y como se explica más adelante, con ocasión de analizar el informe municipal, la alternativa que se plantea no supone un cambio sustancial en el modelo turístico plasmado en el documento del PMM sometido a información pública, puesto que las parcelas propiedad del Grupo Turístico Barceló serán incluidas en el Área Homogénea de Establecimientos Turísticos Hoteleros y Extrahoteleros (AHET-1) y en el Área Homogénea de Equipamientos Comerciales (AHEC) y además se llevarán a cabo las permutas/reubicaciones de suelo plasmadas en el informe emitido por el Ayuntamiento, en los términos y con los condicionantes explicados en las consideraciones efectuadas al informe emitido por dicha Corporación Local, tal y como se explicará más adelante; de tal forma que finalmente se llevarán a cabo la mayor parte de las actuaciones públicas previstas por el Plan de Modernización de Caleta de Fuste; resultando de este modo que la imagen final de este ámbito no diferirá sustancialmente, a excepción de la forma de gestión en que la misma se lleve a cabo, toda vez que al ejecutarse el área homogénea mediante actuaciones de dotación, se irá paulatinamente consensuando con el Ayuntamiento la consecución de los espacios libres restantes que se contemplaban en las Actuaciones de Dotación Específicas además de los que desde este momento se incorporan al documento en los términos expuestos en el informe municipal.

Además, obviamente, no se disminuyen los Espacios Libres respecto del planeamiento vigente municipal, y por otro lado, la incorporación de las parcelas propiedad del Grupo Barceló en el área homogénea AHET-1 y en el AHEC no supone un incremento de edificabilidad "ex novo", más bien al contrario; tal y como sucede en las Actuaciones de Dotación Específicas ahora eliminadas, se deberá formalizar el presente Convenio de Gestión en el que se definirá y concretará entre otros aspectos, el incremento de edificabilidad a materializar así como los deberes de cesión a cumplir. A mayor abundamiento, hay que destacar que los incrementos de edificabilidad de las actuaciones de dotación

específicas que se proponían en el documento que se sometió a información pública se corresponde con el incremento de edificabilidad de dichas Áreas Homogéneas.

"5.8.- Respecto de las actuaciones de dotación

"Se cuestionan la siguientes actuaciones de dotación: ADE-1 Turístico y ADE-2 Turístico"

Nada que alegar en cuanto han sido eliminadas.

"5.8.- Respecto de la transformación de usos residenciales en villas"

"A los efectos de la transformación de usos residenciales a villas deberá justificarse el cómputo del 30% establecido en el artículo 32 de la Ley 2/2013, de renovación, en el sentido de que para dicha recalificación al uso turístico deberán cumplir los requisitos definidos reglamentariamente y que en los suelos urbanos consolidados no se admitirá un porcentaje de plazas de alojamiento turístico dedicadas a villas superior al 30% del total del ámbito considerado."

La justificación del citado artículo de no sobrepasar el 30% de alojamiento turístico dedicado a villas, se encuentra en el punto *8.8 Capacidad de alojamiento residencial y turística del Plan* en cumplimiento del artículo 32 de la Ley 2/2013.

II. INFORME TÉCNICO

Con fecha 17 de abril de 2015 (Nº General: 617891. Registro COPT y PT 6091) tiene entrada el informe técnico en la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, en respuesta al documento sometido a información pública y a consulta de las Administraciones Públicas afectadas, tal y como se propuso en la sesión de la Ponencia Técnica oriental de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), celebrada el día 23 de marzo de 2015.

El informe técnico emitido por la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, comienza, al igual que el jurídico, haciendo un análisis del Plan de Modernización exponiendo los antecedentes del mismo, describiendo los hitos jurídicos acontecidos hasta la fecha del referido informe. Posteriormente en el apartado segundo, recoge el objeto de dicho informe expresando literalmente que:

"…tiene por objeto examinar los requisitos sustanciales del PMM de Caleta de Fuste, desde el punto de vista técnico, para emitir informe sobre las cuestiones sustantivas territoriales y urbanísticas. Dada la premura con la que se solicita su emisión, el presente informe centra su objeto en aquellas cuestiones sustantivas que, con respecto a la Ordenación establecida por el PMM, presentan mayor relevancia..."

A continuación describe la documentación presentada y el ámbito de actuación, para finalmente a partir del apartado 5º concretar las cuestiones de carácter sustantivo del Plan de Modernización de Caleta de Fuste, distinguiendo un total de 12 apartados con las consideraciones a tener en cuenta en los documentos del Plan de Modernización sometido a información pública. Finalmente incluye un apartado 6º de consideraciones a modo de resumen del informe.

Para una adecuada comprensión del contenido del informe y de su estudio, se trascriben literalmente y en cursiva cada uno de estos apartados, añadiendo a continuación de cada una de ellos las consideraciones realizadas al efecto.

"6.1 Instrumentos de ordenación territorial y urbanística:

"Incluir una imagen en la que figuren dentro del ámbito de actuación los sectores tal y como los cita la Memoria de Ordenación para su correcta identificación."

Respecto a la imagen incluida en el apartado *2.2.2. Planeamiento Urbanístico de Antigua (PGO*), se incorporan los nombres de los sectores tal y como los cita la Memoria de ordenación para su correcta identificación.

"Añadir en la explicación de los sectores 3 y 9 que cuentan con Plan Parcial aprobado el uso de los sectores."

Tal y como se expone en el apartado de Planeamiento Vigente de esta Memoria, la última revisión del Plan Parcial del **Sector 3** fue aprobada definitivamente mediante acuerdo plenario el 04 de octubre de 2000, procediéndose a la publicación de la normativa de contenido urbanístico el día 06 de noviembre de 2000 (BOPR nº 133 de 06 de noviembre).

Concretamente en el apartado 16.6.4.1 de la Normativa del Plan Parcial, relativo al uso residencial recoge expresamente las tipologías edificatorias de: *vivienda en edificación unifamiliar aislada y vivienda unifamiliar agrupada y vivienda en agrupación colectiva.*

De lo que se deduce que dicho Plan Parcial continuó permitiendo la mixticidad de usos del Plan General de Ordenación de Antigua, ya que la tipología edificatoria de vivienda en edificación colectiva prevista

en dicho Plan Parcial expresamente dispone: ….*se entenderá incluido en este uso, los Hoteles, Apartahoteles, conjuntos apartamentales y, en general, cualquier otra edificación similar, destinada a uso turístico-residencial".*

Respecto al **Sector 9**, se clasificó como suelo urbano desde que fuera aprobada definitivamente la modificación por parte de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias el 10 de noviembre de 2006. El uso característico que se le asigna a este Plan Parcial al amparo de esta Modificación, a tenor de lo dispuesto en su Normativa, es el Residencial, distinguiendo tres zonas: ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA con tipología edificatoria vivienda en edificación unifamiliar aislada; ZONA RESIDENCIAL SEMI – INTENSIVA con tipología de vivienda en edificación unifamiliar aislada y vivienda unifamiliar agrupada y ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA: con tipología edificatoria de vivienda en edificación unifamiliar agrupada y vivienda en agrupación colectiva.

De lo que se deduce que dicho Plan Parcial, al igual que el Plan Parcial del Sector 3 continuó permitiendo la mixticidad de usos del Plan General de Ordenación de Antigua, ya que la tipología edificatoria de vivienda en edificación colectiva prevista en el Plan Parcial expresamente dispone: ….*se entenderá incluido en este uso, los Hoteles, Apartahoteles, conjuntos apartamentales y, en general, cualquier otra edificación similar, destinada a uso turístico-residencial".*

"6.2 Especialización de usos:

"Se considera que debería incluirse en la normativa del PMM el régimen jurídico de aplicación a los supuestos, según sea el caso, de situación legal de consolidación y de situación legal de fuera de ordenación, todo ello previa observancia de lo que al respecto establezca el informe jurídico".

Se ha incluido en el Uso Consolidado la remisión expresa al régimen jurídico dispuesto en el artículo 44-bis del TRLOTENC´00 (artículo 7.2 c) de la Normativa referido a los usos).

"Justificar en el documento cuál o cuáles son los "recintos de intervención" que ha interpretado el PMM donde ha detectado que "coexisten los usos turísticos y residenciales" para llevar a cabo posteriormente la especialización de usos establecida."

A la hora de encauzar la especialización de usos, se considera el espacio comprendido dentro de los límites del ámbito de actuación del PMM como recinto de intervención, en el cual a día de hoy coexiste el uso turístico y residencial.

Respecto al cumplimiento del Artículo 32 de la Ley 2/2013 dispone el informe técnico la necesidad de.

"En la explicación de la Alternativa 2 especificar en el documento que se está dando cumplimiento al artículo 32 de la Ley 2/2013 y exponerse los datos en los términos en los cuales está redactado el artículo.

Asimismo el cumplimiento del artículo 32 se lleva a cabo sobre la capacidad de plazas máxima establecida por el PIO-FV y no sobre la capacidad turística establecida por el propio PMM para su ámbito de actuación Esta cuestión deberá aclararse y justificarse en el documento el criterio adoptado."

Para el cumplimento a la consideración señalada en el informe de que la capacidad turística utilizada en los cálculos debe ajustarse más a la realidad, se procede a sustituir el valor de referencia tomado del PIOF, por el arrojado por la especialización de usos propuesta por el presente PMM y se justifica que el total propuesto no supera el 30% del total del suelo urbano consolidado del ámbito considerado, según lo establecido en el artículo 32 de la Ley 2/2013. Además, se añaden las pertinentes justificaciones y cálculos como aclaración a la metodología utilizada en el apartado *8.8 Capacidad de alojamiento residencial y turística del Plan* de la Memoria.

"6.3 Metodología para el cálculo de los deberes de las actuaciones de dotación generales y específicas":

"La Memoria de Ordenación establece el estándar dotacional en 0,37 y el apartado 4.2.3 del Estudio Económico-Financiero cita tres estándares dotacionales (0,36, 0,37 y 0,33) en función de las áreas homogéneas. Deberá establecerse cuál es el dato correcto y corregirse donde proceda".

Como se recoge en el apartado 8.6.1 " Metodología para el cálculo de los deberes de las Actuaciones de Dotación", dentro de la Memoria de Ordenación se establece el estándar dotacional en 0.37 y el apartado 4.2.3 del Estudio Económico- Financiero cita tres estándares dotacionales (0.36, 0.37 y 0.33) en función de las áreas homogéneas, se procede a la corrección del error material dentro del apartado 4.2.3 del Estudio Económico-Financiero, ya que esos coeficientes hacen referencia al coeficiente de cesión medio de suelo y no al estándar dotacional.

"Dado que la memoria afirma que "Como estándar dotacional se aplica lo dispuesto en el artículo 36, 1.b," del TRLOTENC, y en el Estudio Económico Financiero se refleja que se aplica parte de ese articulado debiera matizarse la afirmación."

Con respecto a lo expuesto referente a la transcripción del artículo 36, 1.b del TRLOTENC, se procede a matizar que aquello que se aplica en el apartado "Metodología para el cálculo de los deberes de las Actuaciones de Dotación" de la memoria de ordenación, es la parte del citado artículo que se toma

como referencia para el cálculo, dado que estas reservas no son obligatorias en suelo urbano consolidado. Recalcar que dichas reservas se utilizan para espacios libres y dotaciones.

"6.4 Capacidad de alojamiento residencial y turística del plan".

"Clarificar tanto en la metodología de cálculo de la capacidad turística como en el resultado final si el dato resultante hace referencia a plazas alojativas o habitantes."

En cuanto a la metodología de cálculo de la capacidad turística y resultado final, se clarifica a qué hace referencia cada dato, utilizándose en todo el texto sólo dos términos, habitantes y plazas turísticas.

"Complementar la capacidad turística establecida en el PMM (siendo la establecida la que pudiera arroja un mayor número de plazas alojativas), con el cálculo de una capacidad turística más ajustada a la realidad con los parámetros del Decreto 142/2010 y la densidad que le sea de aplicación."

Se procede a sustituir el valor de referencia tomado del PIOF, por el arrojado por la especialización de usos propuesta por el presente PMM. Se añaden las pertinentes justificaciones y cálculos como aclaración a la metodología utilizada en el apartado *8.8 Capacidad de alojamiento residencial y turística del Plan* de la Memoria.

"6.5 Justificación del cumplimiento del art. 34 TRLOTENC"

"Se deberá puntualizar mejor este apartado en relación a los datos empleados, de forma que quede clara que la justificación del artículo 34 se lleva a cabo sobre el suelo urbano consolidado y en caso de haberse utilizado la superficie de todo el ámbito de actuación se deberá excluir la superficie de suelo urbanizable y rústico."

Se procede a corregir lo expuesto en la transcripción del artículo 34.c) para evitar confusión , en el apartdo 8.9 de la presente Memoria " *Justificación del cumplimiento del art. 34 TRLOTENC*".

Se modifica la superficie del ámbito, y se puntualiza que los datos calculados para el cumplimiento de dicho artículo se llevan a cabo sobre el suelo urbano consolidado del ámbito de actuación.

"6.6 Justificación del artículo 32 del TRLOTENC modificado por el artículo 9 de la Ley 14/2014 de armonización y simplificación en materia de protección del territorio y de los recursos naturales"

"Se incluye un listado de espacios libres que no tienen su representación gráfica, por lo que debiera aportarse. Así como justificarse que los espacios libres computados dan cumplimiento al artículo 9 de la ley 14/2014."

Respecto a lo expuesto en el informe se procede a realizar las siguientes modificaciones en el apartado 8.10 de esta Memoria: " *Justificación del artículo 32 del TRLOTENC modificado por el artículo 9 de la Ley 14/2014 de armonización y simplificación en materia de protección del territorio y de los recursos naturales"* :

- Reajustar los espacios libres, eliminándose aquellos dependientes de las actuaciones de dotación específicas por no haberse consensuado los convenios correspondientes.
- Incorporar el listado de espacios públicos computados con su correspondiente representación gráfica.

"6.7 Intervenciones en espacio público"

"El PMM clasifica como suelo rústico de protección territorial y suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos un área que si bien el PIO-FV señala como rústico común, el PGO vigente clasifica como suelo urbanizable no programado, por lo que en aplicación del artículo 7.1 de la Ley 2/2013 deberá figurar acuerdo municipal previo que lo permita. Todo ello sin perjuicio de lo que al respecto establezca el informe jurídico"

Respecto a la necesidad de acuerdo municipal previo que permita la reclasificación de suelo, con fecha 17/04/2015 y registro de entrada 1086, se recibió certificación del acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno de Antigua en sesión extraordinaria celebrada el 10 de abril de 2015 en la que se autoriza el cambio de clasificación de suelo en los términos recogidos en este PMM, adoptándose tal acuerdo por unanimidad. El Acuerdo Plenario es incorporado al la presente Memoria como Anexo VIII.

"6.8 Intervenciones en espacio privado:

"Tal y como se expone en la Memoria de Ordenación en el apartado 2.1, se debiera recoger en las Áreas Homogéneas que se está aplicando expresamente las normas de carácter estatal.

En lo que respecta a la inaplicación del artículo 11 de la Ley 2/2013 y al encuadre del PMM en la legislación estatal, se habrá de estar a lo dispuesto en el informe jurídico.

Para el AHET-2 incluir la justificación por la cual se concluye que el incremento de edificabilidad ha de ser 0,3 al igual que se hiciera para el AHET-1. Así como corregir la errata relacionada con del incremento de edificabilidad entre la memoria y la Ficha de la normativa y especificar en la ficha, al igual que se hiciera en la memoria que este incremento de edificabilidad será para la implantación de establecimientos extrahoteleros de "gran calidad"."

El Área Homogénea de establecimientos turísticos (hoteleros y extrahoteleros) AHET-1 establece un "incremento de edificabilidad de 0.33% sobre la edificabilidad asignada por el planeamiento vigente. La aplicación de este incremento no implica que se llegue a este "techo edificable" pudiendo moderarse en función de las necesidades de cada parcela o establecimiento. En este sentido, respecto al incremento de edificabilidad establecido por el presente Plan de Modernización para esta área homogénea, deviene de la Ley 2/2008; no siendo de aplicación el artículo 11 de la Ley Canaria, que sin embargo sí se aplica respecto al resto de su articulado.

El informe jurídico al que remite este informe técnico no contiene ninguna mención al respecto.

Según lo apuntado con referencia a una errata en este punto en cuanto al incremento de edificabilidad, se procede a corregir la diferencia en el texto de la AHET-1 entre la Memoria y la ficha de la Normativa, siendo en la edificabilidad de dicha área homogénea de 0,33.

Respecto a la necesidad de incluir la justificación por la cual se concluye que el incremento de edificabilidad ha de ser 0,3 para el AHET-2; este incremento de la edificabilidad se plantea bajo la necesidad y demanda de una oferta turística inexistente en la actualidad, de establecimientos extrahoteleros de lujo, repercutiendo en la ampliación de las superficies de las estancias (dormitorios, cocina, salón de estar, etc.), la implantación de usos adicionales a los básicos (biblioteca, estudio, garaje cubierto para dos plazas de vehículos, terrazas amplias, cubiertas y equipadas, etc.) y la ampliación e implantación de las actividades y zonas de recreo en el espacio libre dentro de la parcela (piscina, solárium, terrazas, canchas deportivas, zonas ajardinadas, etc.).

Con lo planteado anteriormente, y teniendo en cuenta que la instauración de este tipo de establecimiento, demanda el aumento de unos requerimientos mínimos de superficie útil de las

estancias, así como de las zonas exteriores y de esparcimiento y la mejora de los requisitos técnicos y equipamientos mínimos, se establece, para ambos sectores, un incremento máximo de 0,3 m²c/²s sobre el coeficiente de edificabilidad vigente dispuesto por el Plan General de Ordenación, en todas aquellas parcelas cuya finalidad sea la de implantar establecimientos extrahoteleros de lujo, tanto en el Sector 3 como en el 9.

"6.9 Alteraciones al planeamiento de las determinaciones urbanísticas del PGO de antigua.

"Debiera aclararse en este apartado si estas actuaciones propuestas que conllevan alteración de planeamiento vigente están sujetas o no a convenio urbanístico."

Respecto a la necesidad de Convenio, y de conformidad con lo mencionado en el informe técnico, se ha de especificar que cualquier alteración del planeamiento vigente deberá viabilizarse mediante Convenio con los requisitos legales y documentales ya puestos de manifiestos en el informe jurídico. No obstante, con ocasión de analizar el informe emitido por el Ayuntamiento de Antigua, se profundizará en este aspecto.

"En el apartado denominado "Parcelas con cambio de titularidad y uso" ,las cuales además son las que se contemplan en el Borrador del convenio urbanístico, debiera exponerse el interés general que motiva los citados cambios, ya que tan solo se expone la parcela objeto de cambio y la nueva titularidad y uso asignado por el PMM."

Los cambios de titularidad/reubicación de parcelas vienen explicados en las consideraciones realizadas al informe municipal; transcribiendo el interés público que en el mismo se recoge.

"Se considera alteración de planeamiento vigente la actuación IAI-05 dado que el PMM lo reclasifica como suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos."

Igualmente se incluye tanto en los planos como en la normativa, como en memoria, las determinaciones referidas a alteraciones del planeamiento vigente la actuación IAI-05.

"6.10 Alteraciones a las determinaciones del planeamiento en el suelo urbanizable del Sector 2"

"Se entiende que en el espacio declarado BIC puede que no tenga cabida su acondicionamiento como espacio de esparcimiento por lo que se recomienda se añada una nota aclaratoria en la que se exprese

que se da cumplimiento a las reservas obligatorias de espacios libres sin el cómputo de la superficie del espacio declarado BIC.

Corregir el pequeño desfase de los datos reflejados en el cuadro, dado que la superficie bruta del sector es 375.000 m²s y la sumatoria de superficies parciales es de 375.302 m²s

En el apartado Total Sistemas Locales, debiera establecerse las reservas obligatorias desglosadas según el artículo 36 en lugar del montante global.

La tabla expresa los coeficientes utilizados por PGO y los utilizados por el PMM, siendo ambos diferentes. Si se utilizan coeficientes de homogeneización diferentes a los establecidos por el PGO vigente, éstos tendrán que estar justificados y habrá que verificar que los suelos urbanizables sectorizados no ordenados clasificados y no desarrollados por el PGO vigente incluidos en la misma área territorial con los nuevos coeficientes no difieren entre sí en más de un 15%.

Se debe establecer el número de plazas alojativas máximas estimadas, así como el número de plantas máximo del sector y la densidad estimada.

Se debe establecer el sistema de ejecución.

Complementar estos datos en la Ficha de la normativa.

Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, en lo relativo a la categorización del sector 2 como suelo urbanizable sectorizado ordenado se estará a lo dispuesto en el informe jurídico."

El Sector 2 ha sido eliminado del ámbito de actuación por las razones expuestas en el informe jurídico, el cual damos por reproducido en este punto.

"6.11 <u>Alteraciones a las determinaciones de la Normativa del PGO</u>"

La Tipología edificio singular se ubica en una manzana cuya ordenanza de aplicación establece una planta y el PMM le establece 3 plantas. Dado que está afectado por la servidumbre aeronáutica se estará a lo dispuesto en el Informe de Aviación Civil.

Esta Actuación se ha eliminado del documento, por no existir el Convenio que la amparaba.

"6.12 <u>Fichero urbanístico, intervenciones privadas</u>:"

El informe técnico divide este apartado en tres partes:

(i) Relativo al incremento de plazas alojativas*: ...En diferentes apartados del documento se refleja de forma indirecta que las Actuaciones de Dotación propuestas por el PMM pueden conllevar incremento de plazas alojativas… "Al respecto indicar que si el PMM ya contempla que algunas de las Actuaciones de Dotación propuestas pueden conllevar un aumento de plazas alojativas, cada una de las fichas de las ADE de las intervenciones privadas debiera expresar que si con los incrementos de edificabilidad establecidos y en aplicación de los artículos 7.6 y 12 de la Ley 2/2013 relativos a la densidad esa Actuación de Dotación conllevan incremento de plazas alojativas o no"*

Como ya se ha expuesto, las actuaciones de dotación específicas han sido eliminadas del documento.

(ii) Relativo al cambio de titularidad del suelo de las ADE … *"Bajo el marco del Borrador de Convenio se establecen las parcelas objeto de permuta por ser cambio de titularidad pública a privada o viceversa así como aquellas parcelas objeto de cesión por los incrementos de aprovechamiento.*

Dado que, parcelas que son objeto de permuta y cambio de titularidad que figuran en el Borrador de Convenio son las mismas que forman parte de las Actuaciones de Dotación, debiera contemplarse en las fichas, que las citadas parcelas que son objeto de permuta y cambio de titularidad están vinculadas a convenio urbanístico.

Las actuaciones de dotación se eliminan.

(iii) Corrección de errores en la Ficha Área Homogénea AHET-2, Ficha ADE-2, ADE-4 y ADE-5 ADE-6 y ADE-7 Turístico.

Como ya se mencionó anteriormente se procede a corregir la diferencia en el texto de la AHET-2 entre la Memoria y la ficha de la Normativa, siendo en la edificabilidad de dicha área homogénea de 0,3 m^2c/m^2.

Por otro lado, y respecto a las consideraciones contenidas en este punto, reiterar que por las razones expuestas en el informe jurídico las siete actuaciones de dotación específicas han sido eliminadas del documento, por lo que no existe la necesidad de formalizar Convenio alguno, o al menos con el contenido del Borrador de Convenio sometido a información pública.

"6.13 Borrador de convenio urbanístico"

"El convenio no está firmado. Deberá estar firmado por ambas partes.

El convenio deberá exponer el interés general que motiva el establecimiento del convenio y los cambios de titularidad de las parcelas.

Aclarar mejor los apartados 1 y 3 de la Estipulación Primera.

Se deberá ampliar el contenido justificativo de la valoración, así como distinguir en la valoración por un lado entre permutas de suelo público y privado de forma que se garantizase el equilibrio económico del acto y por otro lado la valoración económica de la "consecuencia de la cesión de suelo ***producto de las actuaciones de dotación*** *y producto de la cesión de 5 metros cuadrados de suelo por cada habitante o plaza alojativa turística adicional".*

No se encuentran en la valoración todas las parcelas a las que hace mención el borrador de convenio.

Hay parcelas cuyos datos de superficie son erróneos (ejemplo Estipulación segunda parcela 24/25).

El plano que acompaña al Borrador de Convenio "Parcelarios y usos" no recoge, por ejemplo, la parcela codificada como 43. Por otro lado, dicho plano debiera reflejar tan solo las parcelas objeto de convenio urbanístico."

Como ya se ha expuesto reiteradamente en el presente informe, finalmente no se formalizará Convenio en los términos dispuestos en el Borrador de Convenio sometido a información pública. No obstante y con ocasión de analizar el informe emitido por el Ayuntamiento, se aclarará este aspecto.

"6.14 Artículos 29, 30, 31 y 32 de la Normativa"

"Los artículos 30 Villas de gran calidad y artículo 32 Tipología Edificio Singular establecen los parámetros urbanísticos de aplicación a las nuevas tipologías edificatorias definidas por el PMM, sin embargo no se les ha establecido los usos característico, compatible y prohibido. Dado que son tipologías de nueva creación debieran contemplar los usos."

Se considera lo mencionado en el informe en cuanto a contemplar los usos característicos, compatible y prohibido en las "Villas de Gran Calidad" definidas por el PMM, y recogidas ahora en el artículo 20 de la Normativa. En cuanto a la tipología de edificio singular, se ha eliminado del documento, por los motivos ya expuestos.

"En relación a los artículos 29 y 31 se recomienda que se incorpore en las ordenanzas los usos característico, compatible y prohibido establecidos para cada una de ellas. Si el PMM hubiese adoptado como criterio el aplicar el uso característico, compatible y prohibido establecido por el PGO vigente a cada una de esas tipologías, esto debería especificarse expresamente en el documento."

Se establece en la Normativa que los usos compatibles y prohibidos de las ordenanzas serán los establecidos en el PGO de Antigua. (Artículo 15.5 – uso turístico y Artículo 15.6 uso residencial).

"6.15 Estándar de densidad"

"El PMM deberá citar en algún punto del documento cual será el estándar de densidad de aplicación a las nuevas edificaciones."

Se establece un estándar de densidad de 60 m² por plaza a tenor de lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por que se regulan los estándares turísticos. Artículo 26 de la normativa.

"6.16 Sistema de indicadores"

"Se considera que dentro de la documentación del PMM se deberá incorporar un sistema de indicadores, todo ello previa observancia de lo que a este respecto establezca el informe jurídico"

La entrada en vigor del Decreto 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Renovación y Modernización turística de Canarias, entró en vigor el 26 de mayo de 2011; con posterioridad a la emisión del informe técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial (fecha 17 de abril de 2015 (Nº General: 617891. Registro COPT y PT 6091).

El informe jurídico al que remite este informe técnico no contiene ninguna mención al respecto.

"6.17 Plano de alteraciones"

"Incorporar las parcelas a las que el PMM asigna una calificación concreta al suelo, bien porque el PGO vigente no la establecía, bien porque ahora cambia el uso al que se destinan las parcelas, por ejemplo parcela 7,8,9 o 14 entre otras.

No se incluyen en el plano de alteraciones al no haberse llevado a cabo el correspondiente convenio.

La actuación IAI-5 que el PMM categoriza como Suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos también se considera una alteración de planeamiento y debiera estar recogido en el plano."

Se considera la inclusión del suelo de propiedad municipal como alteración del planeamiento, recogiéndose en el plano O.7 de Alteraciones del planeamiento urbanístico.

"6.18 Plano de Afecciones Sectoriales"

"El plano de información I.2.3 Afecciones sectoriales, tan solo recoge las afecciones aeronáuticas, debiera incluir también el Dominio Público Marítimo Terrestre y sus servidumbres como afección sectorial".

Se considera la incorporación del Dominio Público Marítimo Terrestre y sus servidumbres como afección sectorial incluyéndose estas en el plano de información I.2.3.

Además se modifica las envolventes de la huella de ruido actual del Aeropuerto de Fuerteventura, por las del desarrollo previsible, por ser ésta más restrictiva.

III. INFORME AMBIENTAL:

Informe Ambiental de la Dirección General de Ordenación del Territorio

Con fecha 17 de abril de 2015 tiene entrada, en la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial del Gobierno de Canarias, Dirección General de Ordenación del Territorio el **informe técnico, jurídico y ambiental** al documento sometido a información pública y a consulta de las Administraciones Públicas afectadas, tal y como se propuso en la sesión de la Ponencia Técnica Oriental de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), celebrada el día 23 de marzo de 2015. Al respecto se toma en consideración los siguientes aspectos provenientes del informe técnico ambiental de 13 de abril de 2015.

La exposición de las mejoras del contenido ambiental requeridas se cita literalmente en cursiva y entre comillas, y a continuación, su respuesta y justificación:

"SE CONSIDERA QUE EL ISA PUEDE MEJORAR SU CONTENIDO, EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN EL DOCUMENTO DE REFERENCIA, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN LOS SIGUIENTES CONTENIDOS:"

I. Marco legislativo de aplicación del Informe de Sostenibilidad Ambiental:

- *"Cabe precisar que con fecha 11 de diciembre de 2013 entra en vigor la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la cual refunde en un mismo texto legal la evaluación ambiental de planes y proyectos. Al respecto, por resolución del Director General de Ordenación del Territorio, de 11 de diciembre de 2014 se determina que el procedimiento de evaluación ambiental estratégica se regirá, conforme al principio de unidad de procedimiento por la normativa conforme a la cual comenzaron su tramitación, siendo en este caso la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canaria"*

  Se ha considerado la aclaración, según la cual, se matiza que el procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Informe de Sostenibilidad Ambiental del presente Plan, en adelante ISA, no ha asumido las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y si la normativa de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y el Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias. Dicha aclaración ha sido incluida en el ISA (actualizado), que acompaña a la Memoria Ambiental, en el apartado "0. INTRODUCCIÓN", concretamente en el subapartado denominado "Marco legislativo de aplicación del informe de sostenibilidad ambiental".

II. Descripción del objeto, ámbito territorial y alcance temporal del PMM de Caleta de Fuste.

- *"Debe aclararse que la línea del deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre queda expresada en el plano de información referente a la situación y emplazamiento. Asimismo, el deslinde marítimo terrestre, límite de protección y la ribera del mar constituyen una delimitación presente en el resto de los planos de información del presente PMM de Caleta de Fuste".*

Se ha asumido la propuesta, recogiendo esta aportación dentro del ISA (actualizado) que acompaña a la Memoria Ambiental, dentro del epígrafe "1.1. Descripción del objeto, ámbito territorial y alcance temporal del PMMICT. Fases de ejecución del PMMICT".

III. Objetivos de protección ambiental.

- *"Considerar los objetivos de protección ambiental fijados por la Directiva 92/43/CEE y la manera en que hayan sido tomados en consideración, referente a los siguientes hábitats presentes en el ámbito del PMM de Caleta de Fuste:*
  - *COD. UE 1210. Vegetación anual primocolonizadora de los cúmulos de los desechos orgánicos*
  - *COD. UE 1250. Vegetación de los acantilados del litoral macaronésico (Islas Canarias)*
  - *COD. UE 2130 (1633). Vegetación vivaz de las dunas fijas (dunas grises): comunidades sufruticosas mediterráneas y cántabro-atlánticas (Prioritario para su conservación)*
  - *COD. UE 92D0 (82D0). Arbustedas, tarajales o tarayares y espinares de ríos, arroyos, ramblas y lagunas*

  Considerar los objetivos de protección ambiental fijados por la Directiva 2009/147/CEE y la manera en que hayan sido tomados en consideración, concretamente referente al siguiente hábitat próximo al PMM de Caleta de Fuste.

  Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) denominada Llanos y Cuchillos de Antigua (ES0000310)

  Considerar con una mayor concreción los objetivos de protección ambiental fijados para las zonas de transición de la reserva de la Biosfera de Fuerteventura y la manera en que hayan sido tomados en consideración por el PMM de Caleta de Fuste".

  Señalar que el ISA (actualizado), que acompaña a la Propuesta de la Memoria Ambiental, se incorpora en el apartado "1.3. OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL FIJADOS EN LOS ÁMBITOS INTERNACIONAL, COMUNITARIO O NACIONAL QUE GUARDEN RELACIÓN CON EL PLAN, Y LA MANERA EN QUE SE

HAN TENIDO EN CUENTA", los objetivos de la Directiva 92/43/CEE y los correspondientes a la protección ambiental fijados para las zonas de transición de la reserva de la Biosfera de Fuerteventura, relacionándose con los objetivos del presente Plan de Modernización. Por su parte, los hábitats de interés detectados en el ámbito de actuación han sido tenidos en consideración en el procedimiento de evaluación de las intervenciones propuestas, habiendo sido valorados a través de las áreas de interés florístico y faunístico (Zona de Especial Protección para las Aves -ZEPA- y Hábitats).

IV. Coherencia con otros planes promovidos por la Administración General del Estado (especialmente Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar).

- *"Puede resultar pertinente que el ISA valore los objetivos ambientales de la Estrategias Marinas españolas (aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros de 2 de noviembre de 2012), entre las que se encuentra la Demarcación canaria. De acuerdo a lo que se especifica en el apartado 4.2, en referencia a la Estrategia Marina no se considera necesario establecer la relación con los objetivos del Plan de Modernización al no estar aprobada definitivamente".*

  De acuerdo a lo especificado en el Informe, en el apartado *"1.3 Objetivos de protección ambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el plan"* se realiza una mejora técnica, incorporando los objetivos ambientales de la demarcación marina canaria (Estrategia Marina española). Dichos cambios se encuentran contenidos en el ISA (actualizado) que acompaña a la Memoria Ambiental.

V. Caracterización de las variables ambientales

- *"En el análisis ambiental no se ha destacado suficientemente la calidad de las aguas en coherencia con los objetivos de la Directiva de Aguas y Ley de Protección del medio marino, tal como requiere el Documento de Referencia. Por lo tanto, resulta oportuno volver a tomar en consideración este aspecto (apartado 4.1.10). En este sentido, cobra especial interés la actual revisión del Plan Hidrológico de Fuerteventura."*

Se incluye la información señalada por el Informe, incorporándose como mejora técnica dentro del apartado "*4.1.10 Calidad del agua*", en el ISA (actualizado) que acompaña a la Memoria Ambiental.

VI. Evaluación ambiental

- *"En cuanto a la incidencia sobre el medio litoral y, en su caso, sobre el medio marino, incluyendo las determinaciones respecto al acceso y uso público del litoral conviene incluir un subapartado específico en el apartado sexto. Al respecto, cabe tener en cuenta que el PMM de Caleta de Fuste excluye el medio marino por lo que no resulta pertinente valorar la incidencia sobre el medio marino. En relación al acceso y uso público del litoral cabe considerar que el mismo queda evaluado en las correspondientes fichas de evaluación donde se evalúa ambientalmente con el mayor detalle las mejoras y acondicionamiento de los paseos marítimos".*

  Se estima oportuna la observación en el subapartado "Incidencia sobre el medio litoral y, en su caso, sobre el medio marino", que a su vez se encuentra en el epígrafe denominado "6.1. IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN POTENCIALMENTE GENERADORAS DE EFECTOS SIGNIFICATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE", dentro del ISA (actualizado) que acompaña a la Memoria Ambiental.

- *"En cuanto a la afección a zonas ambientalmente sensibles cabe esperar que el ISA sea más concluyente en cuanto a evaluar el grado de afección ambiental".*

  Atendiendo a la reseña en el Informe, se estima la mejora el apartado "6.2.2 AFECCIÓN A ZONAS AMBIENTALMENTE SENSIBLES, TANTO PERIFÉRICAS COMO QUE FORMEN PARTE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL PLAN" considerando una ampliación del mismo que supone una mayor concreción de los aspectos analizados del ISA (actualizado), que acompaña a la Memoria Ambiental.

VII. En cuanto a las Administraciones Públicas que deben ser consultadas.

- *"Las Administraciones Públicas que plantea el ISA en su apartado 13 corresponden con las establecidas por el Documento de Referencia. No obstante de cara a una mayor concreción debe citarse con carácter específico a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar. Igualmente cabe hacer mención como Administración Insular al Cabildo Insular de Fuerteventura, Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura y como administración local al Ayuntamiento de Antigua".*

  Se estima conveniente introducir la observación realizada por el Informe, recogiéndose en el apartado "12. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS QUE DEBEN SER CONSULTADAS", dentro del ISA (actualizado) que acompaña a la Memoria Ambiental.

VIII. Corrección de errores

- *"Apartado 1.1. La denominación correcta del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad es de la zona turística de Caleta de Fuste, TM de Antigua (Fuerteventura)".*

  Apartado 1.1. donde dice: "El Para llevar" debe decir: "Para llevar"

  Apartado 1.3. existe un error al mencionar que entre los objetivos establecidos en la Red Mundial de Reservas de la Biosfera se encuentra la relación con los objetivos del Plan de Modernización Turística.

  Apartado 6.2.6. Intervenciones propuestas en espacio privado donde dice parcela 26 y 27. Parcela singular debe decir Tipología edificio singular."

  En el ISA (actualizado) que acompaña la Memoria Ambiental se ha subsanado los errores materiales expuestos.

IX. Conclusión

- *"VISTO y examinado el documento desde el punto de vista técnico ambiental, se emite en virtud del artículo 33 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, informe en sentido FAVORABLE, para continuar con el procedimiento de evaluación ambiental".*

La conclusión final del Informe determina que desde el punto de vista ambiental el Plan de Modernización de Caleta de Fuste cumple con los contenidos mínimos exigidos por el Documento de Referencia.

11.3.2 Administraciones Sectoriales consultadas y consideraciones.

Las Administraciones estatales, autonómicas y locales consultadas se exponen a continuación:

Administración del Estado:

- Ministerio de Agricultura Alimentación y Medio Ambiente

  Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar

- Ministerio de Defensa

  Secretaría de Estado, Subdirección General de Patrimonio

- Ministerio de Fomento

  Dirección General de Aviación Civil

- Ministerio de Industria, Energía y Turismo

  Secretaría de Estado de Telecomunicaciones

Administración Autonómica:

- Presidencia del Gobierno

  Viceconsejería de Turismo

  Dirección General de Infraestructura Turística

- Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad

  Viceconsejería de Medio Ambiente

  Dirección General de Protección de la Naturaleza

- Consejería de Sanidad

  Dirección General de Salud Pública

- Consejería de Empleo, Industria y Comercio

  Dirección General de Comercio y Consumo

- Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial

  Dirección General de Infraestructura Viaria

- Puertos Canarios

- Consejería de Economía, Hacienda y Seguridad

  Viceconsejería de Hacienda y Planificación

  Dirección General de Patrimonio y Contratación

Administración Local

- Cabildo de Fuerteventura (Áreas de Planeamiento, Unidad de Medio Ambiente y Caza y Carreteras)

- Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura

- Ayuntamiento de Antigua

Público interesado

- Federación de Empresarios de hostelería de Las Palmas

- Endesa Distribución Eléctrica S.L.

INFORMES Y CONSULTAS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS				
ADMINISTRACIÓN	Periodo de Información Pública		Fecha de registro de entrada en Consejería	Nº de Registro
	Inicio	Final		
Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar.	11/02/2015	11/04/2015	28/05/2015	842528 COPT Y PT: 9156
Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Secretaría General de Telecomunicaciones.	17/02/2015	17/05/2015	07/04/2015	543529 COPT Y PT: 6011
Ministerio de Defensa.	17/02/2015	17/04/2015	16/03/2015	391162 COPT Y PT:4586
Dirección General de Aviación Civil (Ministerio de Fomento).	17/02/2015	17/08/2015	01/06/2015	863768 COPT Y PT: 9336
Dirección General de Protección de la Naturaleza (Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad. Viceconsejería de Medioambiente).	11/02/2015	11/04/2015	X	X
Dirección General de Infraestructura Viaria.	18/02/2015	18/04/2015	16/04/2015	COPT: 1229
Dirección General de Comercio y Consumo.	10/02/2015	10/04/2015	11/03/2015	0/2015 COPT:4166
Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura.	12/02/2015	12/04/2015	07/04/2015	543875 COPT Y PT:6030
Dirección General de Industria y Energía.	10/02/2015	10/04/2015	X	X
Dirección General de Patrimonio y Contratación.	11/02/2015	11/04/2015	X	X
Puertos Canarios.	11/02/2015	11/04/2015	30/04/2015	COPT Y PT:7620
Consejería de Sanidad.	12/02/2015	12/04/2015	X	X
Dirección General de Infraestructuras Turísticas (Viceconsejería de Turismo).	10/02/2015	10/04/2015	X	X
Instituto Canario de la Vivienda (Consejería de Cultura, Deportes, Políticas Sociales y Vivienda).	11/02/2015	11/04/2015	X	X
Servicio de Carreteras del Cabildo de Fuerteventura.	12/02/2015	12/04/2015	07/04/2015	543803 COPT Y PT:6027
Unidad de Medio Ambiente y Caza del Cabildo de Fuerteventura	12/02/2015	12/04/2015	20/05/2015	799854 COPT Y PT 8786
Servicio de Planeamiento del Cabildo de Fuerteventura.	12/02/2015	12/04/2015	X	X
Servicio de Patrimonio del Cabildo de Fuerteventura (Servicio de Patrimonio Histórico).	16/02/2015	16/04/2015	30/03/2015	505698 COPT Y PT:5674

INFORMES Y CONSULTAS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS				
ADMINISTRACIÓN	Periodo de Información Pública		Fecha de registro de entrada en Consejería	Nº de Registro
	Inicio	Final		
Ayuntamiento de Antigua.	12/02/2015	12/04/2015	17/04/2015	614640 COPT: 6872
Federación de Comercio, Hostelería y Turismo.	16/02/2015	16/04/2015	X	X

De las Administraciones consultadas, han emitido informe las siguientes

1. <u>Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Secretaría General de Telecomunicaciones:</u>

Con fecha 7 de Abril de 2015 (Nº General 543529/ reg. C.O.P. y P.T. 6011) en la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, tiene entrada el informe emitido por parte del Coordinador del Área de Administraciones Publicas, Ministerio de Industria, Energía y Turismo, en respuesta al escrito solicitado por parte de la Dirección General de Ordenación del Territorio sobre el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de la Zona Turística de Caleta de Fuste.

El informe emitido contiene observaciones de carácter particular y consideraciones de carácter general.

En las <u>observaciones de carácter particular</u> se establece que "No se han *detectado observaciones referentes a las faltas de alineamiento respecto a la legislación vigente en el instrumento de planificación urbanística sometido a informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo*".

En las <u>consideraciones de carácter general,</u> se establecen determinaciones tendentes a "…*promover la adecuación de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas a la normativa sectorial de telecomunicaciones*…" según lo dispuesto en el art.35.1 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones; recogiendo a continuación y a título informativo "*las principales consideraciones de carácter general contenidas en dicha normativa*". De éstas últimas cabe destacar:

- El derecho de los operadores a ocupar propiedad privada cuando resulte estrictamente necesario para la instalación de la red en la medida prevista en el proyecto técnico presentado, así como las condiciones y requisitos para llevar a cabo tal ocupación (art. 29 de la Ley 9/2014).

- El derecho de los operadores a la ocupación del dominio público con el objeto, condiciones y requisitos para llevar a cabo tal ocupación (art. 30 de la Ley 9/2014).

- La posibilidad de que operadores de comunicaciones electrónicas puedan celebrar acuerdos de forma voluntaria para la ubicación o uso compartido de sus infraestructuras (art.32 L9/2014).

- La necesidad de que los instrumentos de planeamiento urbanístico prevean medidas para (i) impulsar o facilitar el despliegue de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas en su ámbito territorial; (ii) garantizar la libre competencia en la instalación de redes y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas; (iii) garantizar la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras (art.34 L9/2014).

- Y a sensu contrario la imposibilidad de que dichos instrumentos de planeamiento establezcan restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado.

  Respecto a este punto y el anterior, el artículo 12.3.2 de la Normativa del Plan de Modernización se pronuncia al respecto, incorporando el contenido del apartado 3º del artículo 34 de la Ley 9/2014

- La obligación de la obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación distinguiendo los requisitos exigibles según se trate de instalación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas referidas a la DA 3ª de la Ley 12/2012 de 26 de diciembre de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, del resto de instalaciones de estaciones radioeléctricas en dominio privado; determinando los requisitos para llevar a cabo cada una de ellas.

- Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planeamiento, conteniendo las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), definiendo el objeto de cada una de ellas.

- La normativa aplicable a las infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.

- La necesidad de la publicación de la normativa dictada por cualquier Administración Pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

El sentido del informe es FAVORABLE.

2. Ministerio de defensa

Con fecha 16 de marzo de 2015 (Nº General 391162. Registro C.O.P.T y P.T. 4586) en la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, tiene entrada el informe emitido por parte del Subdirector General de Patrimonio del Ministerio de Defensa, en respuesta al escrito solicitado por parte de la Dirección General de Ordenación del Territorio sobre el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de la Zona Turística de Caleta de Fuste, T.M. Antigua.

Del informe se extraen las siguientes conclusiones:

En primer lugar, habrá que estar a lo dispuesto en los análisis que realicen los órganos técnicos correspondientes sobre la posible incidencia del Plan tanto en el dominio público militar, como, en general, en los intereses de Defensa Nacional como servicio público de competencia exclusivamente estatal. El informe resultante tendrá carácter vinculante.

En segundo lugar, se hace constar que, dado que se trata de una actuación que puede afectar al dominio o a un servicio público estatal, si en el plazo de dos meses no hubiera sido posible alcanzar una solución negociada o si, transcurrido dicho plazo, el informe vinculante aún no hubiera sido emitido, los efectos del silencio serán **desfavorables**, por lo que no podrá aprobarse el Plan en aquello que afecte a la competencia estatal en materia de Defensa Nacional (Disposición Adicional 2ª, apartado 4º de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora de la Concesión de obra pública).

Una vez consideradas las observaciones realizadas en el presente informe, se estará a lo dispuesto en el análisis que posteriormente haya de evacuarse por la Administración competente, si bien, se hace constar que en el ámbito de actuación del Plan de Modernización no existe ninguna actuación que afecte a la competencia estatal en materia de Defensa Nacional.

3. Ministerio de Fomento, Secretaría General de Transporte. Dirección General de Aviación Civil

Con fecha 01 de junio de 2015 (Nº General 863768 Registro C.O.P.T y P.T. 9336) en la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, tiene entrada el informe emitido por parte de la Dirección General de Aviación Civil (Secretaría General de Transporte del Ministerio de Fomento), en respuesta al escrito solicitado por parte de la Dirección General de Ordenación del Territorio sobre el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de la Zona Turística de Caleta de Fuste, T.M. Antigua.

El informe emitido consta de un primer apartado de "*Antecedentes"*, un segundo apartado de " *Remisión de los proyectos urbanísticos y carácter del informe"* un tercer apartado de "*Normativa Sectorial ",* un cuarto apartado de " *Afecciones acústicas"* dividido en dos subapartados : "*4.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia;* y *4.2.Afecciones sobre el Territorio";* un apartado quinto: *" Servidumbres aeronáuticas"* subdividido en dos subapartados: "*5.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia* y *Afecciones sobre el territorio"* y tres apartados finales: un apartado sexto de *" conclusiones" ;* un apartado séptimo de *"normativa sobre Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas "* y un último apartado octavo de " *indicación de recursos y emplazamiento".*

Del apartado de "*antecedentes*" del informe cabe destacar la mención a los siguientes escritos remitidos por la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial:

"…*Con fecha de 30 de marzo de 2015 tiene entrada en el Departamento escrito de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias adjuntando certificado acreditativo en relación con el "Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Caleta de Fuste", en el que se acredita, entre otras cosas, que* ***los incrementos de edificabilidad propuestos se materializan mediante incremento del porcentaje de ocupación de parcela y no mediante incremento de altura, excepto en dos parcelas ubicadas en la zona cercana a la costa, en donde se incrementa la altura, haciéndola coincidir con la tipología edificatoria de las parcelas colindantes****.*

Con fecha de 28 de abril de 2015 tiene entrada en el Departamento escrito de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias adjuntando certificado acreditativo en relación con el "Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Caleta de Fuste", en el que se acredita, entre otras cosas, ***que los ámbitos situados dentro de la zona de seguridad de la instalación radioeléctrica no se admitirá aumento de edificabilidad alguno y que el Sector 2 ha sido eliminado del ámbito de actuación del PMMIC.***

*Con fechas de 12, 13 y 21 de mayo de 2015 tiene entrada en el Departamento escrito de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias adjuntando certificado acreditativo del Ayuntamiento de Antigua en relación con el "****Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Caleta de Fuste", en el que se acredita, entre otras cosas, que los sectores 3 y 9 cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente y que el Plan de Mejora no aumenta el número de personas afectadas para dicho uso residencial con respecto al Plan Parcial..****"***

El apartado tercero "Normativa Sectorial" dispone expresamente que:

" El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Caleta de Fuste" deberá incluir mención a la normativa sectorial aplicable. En particular:

Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. n° 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. n° 312, de 30 de diciembre).

Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (B.O.E. n°162, de 8 de julio).

Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (B.O.E. n° 276, de 18 de noviembre).

Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (B.O.E. n° 315, de 31 de diciembre).

Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. n° 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. n° 204, de 25 de agosto), y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (B.O.E. n° 118, de 17 de mayo).

Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. n° 292, de 7 de diciembre) modificado por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (B.O.E. n° 118, de 17 de mayo).

Real Decreto 1839/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Fuerteventura (B.O.E n° 25, de 29 de enero de 2010).

Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (B.O.E. n° 254, de 23 de octubre), por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo (B.O.E. n° 88, de 13 de abril), por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.

Orden de 3 agosto de 2001 por la que se aprueba el Plan Director del aeropuerto de Fuerteventura (B.O.E. n°219, de 12 de septiembre)".

En el apartado 2.3 de la presente Memoria, concretamente en el punto dedicado a "*Dominio Público Aeroportuario y sus Afecciones***"** se ha incluido la totalidad de la normativa requerida en el informe.

Respecto al apartado cuarto, cabe destacar, en el subapartado de afecciones sobre el territorio, lo siguiente:

"….Con carácter general, no son compatibles los usos residenciales o los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por las curvas isófonas Leq día = 60 dB(A) ni Leq noche = 50 dB(A), Con objeto de delimitar dichas curvas se han tenido en cuenta las huellas de ruido que figuran en los planos de Huellas de Ruido incluidas en el Plan Director del Aeropuerto de Fuerteventura para los escenarios Actual y la configuración de Desarrollo Previsible, así como la elaborada a partir del Plan de Aislamiento Acústico del Aeropuerto de Fuerteventura para la situación actual".

Tal determinación ha sido incluida en el apartado 6 del artículo 30 de la Normativa.

"…Parte del ámbito de estudio se encuentra dentro de dichas curvas isófonas, y por tanto está sometido a las afecciones acústicas originadas en la operación de las aeronaves en el Aeropuerto de Fuerteventura como puede observarse en el plano que se adjunta como Anexo I a este informe.

En los ámbitos clasificados como Suelo Urbano Consolidado afectados por la huella sonora, no son compatibles las modificaciones urbanísticas que supongan un aumento del número de personas afectadas para los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios, siendo además necesaria, como condición para la concesión de licencias a las construcciones (como viviendas, etc.) en la zona afectada, su insonorización para cumplir con los requisitos de aislamiento acústico establecidos en el documento básico DB-HR Protección frente al ruido del C.T.E., no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio de Fomento con los costes de la insonorización, debiéndose indicar dichos requisitos en la normativa correspondiente…."

Se hace mención expresa al respecto en el artículo 30.8 de la Normativa.

"…En los ámbitos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado afectados por la huella sonora, no son compatibles las modificaciones urbanísticas que supongan un incremento del número de personas afectadas para los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios, siendo además necesaria, como condición para su consolidación, la insonorización de las construcciones para cumplir con los requisitos de aislamiento acústico establecidos en el documento básico DB-HR Protección frente al ruido del C.T.E., no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio de Fomento con los costes de la insonorización, debiéndose indicar dichos requisitos en las fichas urbanísticas o normativa correspondiente…."

Se hace mención expresa a este aspecto en el artículo 30.9 de la Normativa.

En los ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable afectados por la huella sonora, no son compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios, debiéndose indicar dichos requisitos en las fichas urbanísticas de desarrollo correspondientes.

Se hace mención expresa a este aspecto en el artículo 30.10 de la Normativa

"…Entre los ámbitos mencionados se encuentran los terrenos que el PMMIC recoge como "Residencial" en el plano 0-2. "Especialización de Usos", en concreto:

- *Parte del Sector 3.*
- *Parte del Sector 9…."*

Continúa el informe exponiendo en este mismo apartado que:

"…Independientemente de lo anterior, en caso de implantar construcciones dentro de zonas afectadas por la huella de ruido, además de corresponder a usos compatibles con dicha afección, habrán de estar convenientemente insonorizadas para cumplir con los requisitos de aislamiento acústico establecidos en el documento básico DB-HR Protección frente al ruido del C.T.E., que establece unos niveles Leq de inmisión de ruido aéreo, no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio de Fomento con los costes de la insonorización. Igualmente, convendría se hiciera constar, mediante anotación en el correspondiente Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y en el RD 1093/1997, la afección sonora en los términos siguientes:

"Esta finca se encuentra en una zona sometida a un nivel de afección sonora producida por el sobrevuelo de aeronaves, procedentes de las maniobras de las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Fuerteventura, de Leq día > 60 dB(A) Leq noche > 50 dB(A) (Nivel sonoro continuo expresado en decibelios escala A, correspondiente a la misma cantidad de energía que el ruido real variable considerado, en un punto determinado, durante todo el período diurno o nocturno)"

La necesidad de que se anote en el Registro de La Propiedad la afección sonora se recoge en el artículo 30.7 de la Normativa

Como quiera que en el informe emitido por el Ayuntamiento de Antigua con fecha 12 de mayo de 2015 " …el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Caleta de Fuste, en los ámbitos de los sectores 3 y 9 y con respecto al uso residencial existente en las zonas afectadas por la huella de ruido, no aumenta el número de personas afectadas por dicho uso residencial." Se informa favorablemente el "Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Caleta de Fuste", en lo que a afecciones acústicas se refiere.

El apartado quinto está destinado a las **Servidumbres Aeronáuticas.** Respecto a este apartado se hacen las siguientes precisiones:

En el apartado "*5.2- Afecciones sobre el Territorio ,* se expresa que:

"…"La totalidad del ámbito del "Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Caleta de Fuste" se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Fuerteventura. En los planos que se adjuntan como Anexo II a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura que afectan a dicho ámbito, las cuales 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, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción. En los mencionados planos se representan mediante un tramado las zonas en las que el propio terreno vulnera dichas servidumbres.

El "Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Caleta de Fuste" deberá incorporar entre sus planos normativos, los planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en la normativa de su documentación.

Tal requerimiento ha sido atendido, recogiéndose en el plano anexo a los planos de ordenación, las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura que afectan a dicho ámbito.

Dicha determinación ha sido igualmente recogida en la Normativa del presente Plan de Modernización, concretamente en el artículo 30.4.

Continúa el informe exponiendo lo siguiente:

“ Zona de Seguridad Radioeléctrica

Se encuentran afectados, por las determinaciones del "Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Caleta de Fuste", terrenos dentro de la Zona de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea. En estas zonas se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.

Entre otros ámbitos solapados parcialmente con la zona de seguridad del radiofaro no direccional NDB FV, se encuentran los terrenos en el entorno de "Caleta de la Guirra" pertenecientes al Sector 3 y al Sector 9”.

Se hace mención expresa a tal consideración en artículo 30.3 de la Normativa.

“ Otras consideraciones

…Deberá dejarse constancia en la normativa del "Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Caleta de Fuste" de la necesidad de que cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme a lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas. Igualmente deberá indicarse que, dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuase solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados…..”

Tal requerimiento ha sido cumplimentado mediante la inclusión en la Normativa de la disposición mencionada, concretamente en el artículo 30.2 de dicho cuerpo legal.

"….Igualmente, convendría se hiciera constar, mediante anotación en el correspondiente Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51 del RDL 2/2208, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y en el Real Decreto 1093/1997, la afección por servidumbres aeronáuticas en los términos siguientes:

"Esta finca se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Fuerteventura, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido Aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar un ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres"…."

La necesidad de que tal afección conste en el Registro de La Propiedad ha sido incorporada en el artículo 30.5 de la Normativa.

"…En relación con las construcciones previamente existentes en zonas donde el propio terreno vulnera las servidumbres o en zonas donde existe riesgo de vulneración de las servidumbres aeronáuticas, no se admiten nuevos elementos ni modificaciones de los mismos que supongan un aumento de altura, como es el caso, entre otras, de las construcciones existentes en "Montaña Blanca de Abajo" y su entorno.

Así mismo, en relación con las construcciones previamente existentes en terrenos que se solapan con la zona de seguridad del radiofaro no direccional NOB FV, tales como los terrenos del entorno de "Caleta de la Guirra" pertenecientes al Sector 3 y al Sector 9, se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de los mismos sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción".

"Acreditación en relación con las servidumbres aeronáuticas

Conclusión

…. dado que el Gobierno de Canarias ha acreditado que el incremento de edificabilidad se materializa mediante incremento del porcentaje de ocupación de parcela y no mediante incremento de altura, excepto en dos parcelas ubicadas en la zona cercana a la costa, que en los ámbitos que se solapan parcialmente con la zona de seguridad del radiofaro no direccional NDB FV no se admitirá

aumento de edificabilidad alguno y que el Sector 2 ha sido eliminado del ámbito de actuación del PMMIC, este Centro Directivo informa favorablemente el "Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Caleta de Fuste", en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, condicionado a que se incorporen con carácter normativo una serie de planos y disposiciones que entre otras cuestiones permitan acreditar la prevalencia de la normativa estatal en materia aeroportuaria, y en particular las disposiciones del Plan Director del Aeropuerto de Fuerteventura, en particular:

- *Se deberá incorporar entre los planos normativos del "Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Caleta de Fuste", los planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura que se adjunta como Anexo II al presente informe".*

  Los planos adjuntos al informe emitido han sido incorporados en el plano anexo a los planos de ordenación del presente Plan de Modernización, "Afecciones Aeronáuticas y Acústicas".

- *" Se deberá recoger referencia expresa en la normativa del PMMIC a que las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito del PMMIC, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura, que vienen representadas en el plano XXX de servidumbres aeronáuticas del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Caleta de Fuste, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción. Se deberá recoger referencia expresa en fa normativa del PMMIC a que la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores- incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas tas grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013".*

La Normativa del Plan de Modernización recoge tales determinaciones en el artículo 30.1.

- *"Se deberá recoger referencia expresa en la normativa del PMMIC a que cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas. Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuase solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados. Se deberá recoger referencia expresa en la normativa del PMMIC a que en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción".*

  La Normativa del Plan de Modernización recoge tales determinaciones en el artículo 30.2. y 30.3

  "…6.- Conclusión
  En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente el "Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Caleta de Fuste", condicionado a que se realicen las incorporaciones indicadas en el epígrafe "Conclusión" del apartado "5.- Servidumbres Aeronáuticas" del presente informe."

  Finalmente el apartado séptimo dispone:

  "….7.- Normativa sobre Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas
  Con independencia de lo indicado en el presente informe respecto al planeamiento urbanístico, se recuerda que, al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier

construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento.
Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un Estudio Aeronáutico de Seguridad….."

Dicha circunstancia ha sido recogida con carácter expreso en el artículo 30.1 de la Normativa.

4. Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura

Con fecha 07 de abril de 2015 y R.E. 543875 (registro COPT y PT 6030) se recibe informe del Consejo Insular de Aguas por parte de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial, a tenor del cual por dicha Administración se informa entre otros el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Caleta de Fuste y su Informe de Sostenibilidad Ambiental.

El objeto del informe viene recogido en el apartado "antecedentes y objeto" señalando en el párrafo segundo que: *…"es objeto del presente informe señalar algunas cuestiones y sugerencias sobre los documentos remitidos para consulta, recogiéndose a continuación organizadas según los documentos a que se refieren…" .*

Seguidamente, en el "*Punto 2. Respecto a la Memoria de Información"* recoge un total de cuatro apartados que se analizan a continuación siguiendo el orden estipulado en el informe:

"Apartado 1º:

…En la página 141, en referencia al riesgo de avenidas… Se considera procedente que se precise esta definición de acuerdo con el Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, que define (art.3)...".

Atendiendo la observación del Informe y al amparo del Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, se ha adoptado la definición de "Avenida" en el Informe de Sostenibilidad Ambiental actualizado, que acompaña la presente propuesta de Memoria Ambiental pues supone una homogeneización del lenguaje, y por ende, una mejora técnica.

A continuación se dispone que…"…*Como se deduce de estas definiciones, las avenidas y las inundaciones no tienen por qué estar producidas por el planeamiento territorial*...".

Al respecto considerar, que dicha frase no es una conclusión en sí misma, sino que se pretende, mediante las determinaciones contenidas en el instrumento de planeamiento, establecer medidas tendentes a mitigar el riesgo preexistente.

"*Respecto a los puntos con riesgo de inundación que identifica el apartado, se hace referencia a los barrancos de la Cruzada (para señalar la posibilidad) y Valle de Miraflor (para descartar la posibilidad), así como el riesgo de las obras de la peatonal Orchilla con las calles Tamogante, Doramas y Tibiabín. En el plano I.3.11 sólo se recoge, de estos puntos, el trazado de la peatonal Orchilla*".

En el plano I.3.11 "Riesgos Naturales", no se incluyen los puntos de los Barrancos mencionados en el informe, puesto que en el Barranco Valle de Miraflor se descarta la posibilidad de riesgo y en el Barranco de La Cruzada, la canalización de este Barranco en el que se descarta igualmente esta posibilidad, se encuentra fuera del ámbito de actuación.

"…Por otra parte, en el plano I.4.7. Escorrentías superficiales, se grafía la existencia de zonas anegables (calles Savila, La Luna, Jardines de Ayose, La Maresía y calle superior a la calle Telde). No queda clara la diferencia de criterio en el tratamiento de estas zonas con las anteriores en relación con el riesgo de avenida o inundación. En cualquier caso, sea cual sea el origen del anegamiento esperable, se entiende que deberá ser objeto del PMM proponer medidas para evitar/corregir estas situaciones en tanto es un plan que pretende la 'mejora' del entorno para el uso turístico.

La principal diferencia con respecto al punto anterior en el que se habla del riesgo de inundación, es que este plano se enfoca desde el punto de vista del drenaje superficial de la infraestructura viaria.

El diseño de algunas vías de la trama urbana, la pendiente y la topografía propician que se produzcan puntos bajos. Entendiendo como puntos bajos zonas en las que la escorrentía superficial no tiene salida y se produce un estancamiento del agua, propiciando dificultades para la movilidad de los vehículos y

peatones. El objetivo principal de este plano es reflejar las zonas del viario en el que la pendiente de la vía propicia esta acumulación de agua y por lo tanto el drenaje superficial que caiga sobre la calzada y arcenes, provoque que los neumáticos puedan disminuir su rozamiento por fenómenos de hidroplaneo, disminuyendo la seguridad vial.

Esos puntos en los que se produce el estancamiento del agua superficial se han catalogados por este PMM como zonas anegables, pero que en ningún caso representan zonas con riesgos de inundación, entendiéndose este riesgo tal y como establece el propio informe del Consejo Insular de Aguas establece.

Como consecuencia de esta observación, se ha obrado la modificación del artículo 38 de la Normativa, que rezaba lo siguiente:

"Artículo 38. Medidas para la topografía del terreno, red hídrica, sustrato y suelo:

3. Evitar las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los barrancos o barranqueras que atraviesan la zona de estudio, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cual sea el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos".

Resultando finalmente, y con la numeración correspondiente en el actual documento:

"Artículo 32. Medidas para la topografía del terreno, red hídrica, sustrato y suelo:

2. Los proyectos de obras de urbanización y/o edificación deben incluir medidas para evitar (o corregir en su caso) problemas de inundación o anegamiento de sectores de la trama urbana a los que afecten, evitando/corrigiendo así problemas de anegamiento por deficiente diseño/ejecución".

Apartado 2º:

"…Respecto a la identificación de impactos, se señalan como tales (página 150) todos los vertidos al mar inventariados, independientemente de la forma de ejecución y estado de los mismos. Se entiende que se señalen como impactos respecto a la finalidad del PMM aquellos vertidos que son visibles desde tierra, o bien que son visibles sus conducciones en mal estado o que generan olores. No obstante, los vertidos correctamente ejecutados y que vierten de forma no visible o sumergida (salvo que el vertido sumergido se realice en zona de práctica de actividades acuáticas, como pueda ser submarinismo, snorkeling, etc.) no deberían ser identificados como impactos. Debe considerarse que el PMM ordena un espacio donde se desarrollan usos urbanos, los cuales requieren, tanto para el abasto de agua como

para la recogida, tratamiento y vertido de las aguas residuales, de la previsión de puntos de vertido esporádico (alivios del saneamiento y de la red urbana de pluviales) o continuo (salmuera, agua depurada o excedentes de reutilización). Por tanto, el impacto lo genera una ejecución incorrecta en alguno de sus extremos, no la mera presencia de un punto de vertido".

En el Informe de Sostenibilidad Ambiental se consultó un fuente oficial, - Gobierno de Canarias – para inventariar aquellos vertidos que pudieran ocasionar impacto en el caso de que surgiera algún imprevisto (rotura, accidente, incorrecto mantenimiento…). Matizar que, aunque los vertidos dispongan de autorización, al ser una zona turística se requiere de cierta calidad del agua para el baño, por lo que se cree conveniente resaltar la posibilidad de que estos vertidos puedan derivar de un impacto.

Apartado 3º

"3º) Respecto al apartado 6.4.3 Red de abastecimiento de agua y red contraincendios, cabe señalar lo siguiente:

a) El ámbito del PMM está abastecido fundamentalmente por la Empresa Mixta de Aguas de Antigua, que circunscribe además su ámbito de abastecimiento a esta área, realizando el abastecimiento del resto del municipio el Consorcio de Abastecimiento de Aguas a Fuerteventura. Además de Aguas de Antigua, hacen el servicio de abastecimiento Anjoca Canarias S.A. y Ramiterra S.L., ambas a las urbanizaciones ligadas a los dos campos de golf. Las dos desaladoras de Barceló son autoabastecimientos.

Se modifica y se incluye en la memoria de información a las empresas Anjoca Canarias S.A. y Ramiterra S.L, destacando que son las empresas que gestionan el servicio de abastecimiento en las urbanizaciones ligadas a los dos campos de golf. Además, se añade que Barceló posee dos desaladoras que utilizan para autoabastecerse.

b) "No se tiene constancia de que se encuentren ya en funcionamiento los aerogeneradores con los que la Empresa Mixta de Aguas de Antigua prevé complementar el requerimiento energético de sus instalaciones, por lo que se sugiere que se contraste con dicha empresa y se modifique el sentido de la redacción al respecto"….

Se ha contrastado la información con la Empresa Mixta de Aguas de Antigua confirmando que no utilizan aerogeneradores para complementar el requerimiento energético de sus instalaciones.

En la memoria de información se elimina el apartado del abastecimiento energético de los aerogeneradores por dicha empresa.

c) “Respecto a la red contraincendios, por su relevancia para garantizar la seguridad de las personas en el ámbito de estudio del PMM, se sugiere que se contraste con las empresas responsables del abasto en cada sector el estado y necesidades de dicha red.”

Se han realizado las diligencias oportunas con las empresas responsables del abasto respecto a esta alegación, sin que hasta la fecha se haya obtenido respuesta. Por lo cual no es posible contrastar la información solicita.

Apartado 4º

“Respecto al apartado 6.4.4 Red de saneamiento y pluviales, cabe señalar lo siguiente:

a) Según actualización de la información realizada para el Avance del Plan Hidrológico Insular, en el ámbito del PMM realizan el servicio de depuración la Empresa Mixta de Aguas de Antigua, que da servicio a la mayor parte del ámbito de ordenación (cuya depuradora se ubica fuera del ámbito del PMM), y las de Anjoca Canarias S.A. y Ramiterra S.L (esta última no autorizada por este Organismo), que dan servicio a las dos urbanizaciones con campo de golf asociado (y cuyas depuradoras están dentro del ámbito del PMM).

Se modifica la memoria de información añadiendo que las empresas Anjoca S.A. y Ramiterra S.L. dan este servicio en las dos urbanizaciones de los campos de golf.

Continúa este informe exponiendo:

“La depuradora del Grupo Turístico Barceló (localizada en el área destinada por el PMM a la actuación IC-01.4) daba servicio a instalaciones privadas del grupo y en la fecha de elaborarse el Avance del Plan Hidrológico llevaba dos años fuera de servicio, siendo el expediente correspondiente caducado por este Organismo. Debe contrastarse por el PMM si en la actualidad vuelve a prestar servicio. En cuanto a la conexión de la red de Fuerteventura Golf Club con la depuradora de la Empresa Mixta de Aguas de Antigua, según los datos recopilados para el Avance del Plan Hidrológico Insular, esta urbanización disponía de una depuradora en funcionamiento, por lo que se sugiere que se revise la información reflejada. Las depuradoras de los núcleos de Antigua y Valles de Ortega no prestan sus servicios dentro del área de ordenación del PMM. Debe contrastarse por el PMM si en la actualidad vuelve a prestar servicio”

Según la información facilitada por el Grupo Turístico Barceló la depuradora no está en activo.

“… En cuanto a la conexión de la red de Fuerteventura Golf Club con la depuradora de la Empresa Mixta de Aguas de Antigua, según los datos recopilados para el Avance del Plan Hidrológico Insular, esta urbanización disponía de una depuradora en funcionamiento, por lo que se sugiere que se revise la

información reflejada". Las depuradoras de los núcleos de Antigua y Valles de Ortega no prestan sus servicios dentro del área de ordenación del PMM".

El presente PMM no tiene información de la misma, por lo que se han realizado las diligencias oportunas con la Empresa Mixta de Aguas de Antigua, respecto a la depuradora, sin que hasta la fecha se haya obtenido repuesta; por lo cual no es posible contrastar la información solicitada.

Sin embargo, en el plano de la red de saneamiento del presente PMM sí se localiza esta estación depuradora en la urbanización de Fuerteventura Golf.

Además, el Avance del Plan Hidrológico Insular de Fuerteventura cita que existen algunos complejos e instalaciones turísticas que disponen de depuradora propia. Es el caso de los dos campos de golf en funcionamiento en el municipio, que recogen las aguas residuales de sus zonas residenciales y turísticas y las depuran para su reutilización en el campo de golf. Se incluirá esta información en la memoria del PMM.

Conjuntamente se añade en la memoria de información, concretamente en la tabla de las estaciones depuradoras, la EDAR Fuerteventura Golf Club, a tenor de los datos extraídos del Avance del Plan Hidrológico de Fuerteventura.

"…Las depuradoras de los núcleos de Antigua y Valles de Ortega no prestan sus servicios dentro del área de ordenación del PMM..".

Estas depuradoras no prestan sus servicios en el ámbito de actuación, por lo que se elimina esa información de la memoria.

"b) …En la página 313 se indica que el agua depurada que no es reutilizada se vierte al mar a través de una serie de "emisarios" acompañando este texto de unas tablas en las que se extracta la información del la Actualización del Censo de vertidos realizado por el Gobierno de Canarias en 2008. Debe modificarse la redacción en cuanto se alude a 'emisarios', cuando según lo expuesto en el campo 'sistema de vertido' de las tablas aportadas, ninguno de los vertidos se produce mediante emisario, siendo los pozos filtrantes y las conducciones de desagüe el método de vertido habitual….

Se sustituye el término emisario por los de pozos filtrantes y se especifica que las conducciones de desagüe son los métodos más habituales de vertido.

"…..Asimismo, se plasman en dichas tablas todos los vertidos inventariados en la costa del ámbito de estudio, incluyendo los puntos de alivio de las estaciones de bombeo de la red de saneamiento (que deben ser vertidos esporádicos) y las desaladoras, aunque el apartado y la introducción a las tablas pretende hacer referencia al vertido de aguas residuales urbanas depuradas o regeneradas excedentes.

Debe corregirse por tanto la distribución de la información referente a los vertidos, asociándola al tipo de servicio (abasto o saneamiento/depuración) al que estén asociadas. La depuradora de Aguas de Antigua vierte sus excedentes de regeneración fuera del ámbito del PMM, en la zona de Nuevo Horizonte…."

Se corrige la distribución de las tablas reordenándolas cada una de ellas en su apartado correspondiente (red de abastecimiento o red de saneamiento).

A continuación se muestra la relación de tablas en su apartado correspondiente.

Red de abastecimiento:

- Pozo filtrante de la desaladora de Montaña Blanca
- Conducción de desagüe de la desaladora de la urbanización Fuerteventura Golf
- Conducción de desagüe de la desaladora Salinas de Agua Golf Resort
- Pozo filtrante de la desaladora Hotel Barceló Fuerteventura Thalasso Spa

Red de saneamiento:

- Conducción de desagüe de la EDAR Montaña Blanca
- Sistema de vertido directo del aliviadero EBAR Paseo Marítimo
- Sistema de vertido directo de la desaladora y EDAR Hotel Barceló Puerto Castillo
- Conducción de desagüe del Hotel Geranios Suite

"c) …Respecto a la red de pluviales, desde el punto de vista de la imagen turística, se considera importante evitar las situaciones que puedan producirse con lluvias intensas respecto a la mezcla de aguas pluviales y residuales, ya que en caso de que esta mezcla supere la capacidad de las depuradoras, pueden producirse alivios al mar (en incluso dentro de la trama urbana) de esta mezcla sin depurar, afectando a la imagen turística del ámbito de ordenación del PMM. Se sugiere que se contraste la posibilidad de existencia de estas situaciones con los gestores de las depuradoras ubicadas en el ámbito, y se propongan las medidas necesarias para evitar los eventos que mayor perjuicio puedan generar a esta imagen…."

Se han realizado las diligencias oportunas con las empresas responsables de las depuradoras, sin que hasta la fecha se haya obtenido respuesta. Por lo cual no es posible contrastar la información solicitada.

Seguidamente, en el *"Punto 3. Respecto al diagnóstico"* recoge dos apartados que se analizan a continuación siguiendo el orden estipulado en el informe:

"1) En el apartado '3.1.4.2. Afecciones sectoriales' no se recoge la afección del dominio público hidráulico al ámbito de actuación. Debe replantarse por tanto el ámbito deslindado del barranco Valle de Miraflor y, respecto al régimen de usos, lo establecido al menos por la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas en sus artículos 58.3 y 59".

Con fecha de 26 de septiembre de 2012, con registro de salida de Gesplan con fecha 30 de septiembre de 2013, con R.E. en el Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura, se solicitó la remisión de la siguiente información: Cauces públicos, canales y demás elementos que puedan estar afectos al dominio público hidráulico, así como el resto de infraestructuras hidráulicas que existan o se prevean en el núcleo de Caleta de Fuste, no habiéndose recibido la información solicitada, por lo que no puede aportarse ninguna consideración en este aspecto.

"2º) Respecto al apartado 4.1 Red de saneamiento y pluviales, se destaca la falta de conocimiento sobre su estado dentro del ámbito de estudio del PMM. Desde el Consejo Insular de Aguas no puede sino confirmarse dicho diagnóstico, sin poder aportar información adicional que permita mejorarlo, si bien se entiende que estando el PMM dirigido a la mejora del destino turístico de Caleta de Fuste, el Ayuntamiento de Antigua debe estar especialmente interesado en identificar y aportar al PMM aquellos aspectos del saneamiento y la red de pluviales (tanto los servidos por la empresa mixta en la que el Ayuntamiento participa, como del resto de gestores con instalaciones de saneamiento y depuración del ámbito) que pueden resultar en molestias esporádicas o frecuentes a los usuarios del destino.

Se han realizado las diligencias oportunas con las empresas gestoras de este servicio, sin que hasta la fecha se haya obtenido respuesta. Por lo cual no es posible contrastar la información solicita.

Seguidamente, en el *"Punto 4. Respecto a la Ordenación"* recoge un total de seis apartados que se analizan a continuación siguiendo el orden estipulado en el informe:

"…1º) Se valora positivamente la adopción de medidas destinadas a reducir el consumo de agua en la edificación y en las zonas verdes (art. 37.2). No obstante, se sugiere que se aclare la redacción del apartado 2.b) cuya redacción es la siguiente, en relación a la utilización de los términos 'agua reciclada' y 'agua no potable.":

"Artículo 37.2. Medidas para la eficiencia en el consumo de agua:

b. Se recomienda la implantación en parques y jardines de sistemas de riego de alto rendimiento en caso de que fuera necesario. Se emplearán sistemas de riego que conlleven la minimización de la aspersión, empleándose en su caso sistemas de riego por exudación o goteo a fin de incrementar la eficacia y el ahorro del recurso. Siempre que sea posible se empleará el riego con agua reciclada y secundariamente se empleará el riego con agua no potable. En el caso de necesidad de baldeo de los viales interiores se empleará el sistema a alta presión, con una mayor eficacia en el resultado y disminución del consumo de agua, utilizando, siempre que sea posible, agua reciclada o no potable".

Hechas las observaciones oportunas, el citado artículo, queda redactado de la siguiente manera, teniendo además en cuenta que, en el documento final cambia también su numeración:

"Articulo 30.2. Eficiencia en el consumo de agua:

b) Se tendrán que implantar, en parques y jardines, sistemas de riego de alto rendimiento que conlleven la minimización de la aspersión empleándose, en su caso, sistemas de riego por exudación o goteo, usando, siempre que sea posible, aguas regeneradas o aguas grises o, en su defecto, agua de abasto.

En el caso de necesidad de baldeo de los viales interiores se empleará el sistema a alta presión, con una mayor eficacia en el resultado y disminución del consumo de agua, utilizando, siempre que sea posible, aguas regeneradas o aguas grises o, en su defecto, agua de abasto".

Se asume la observación recogida por el Informe, utilizando la terminología empleada en el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas con repercusión en el apartado "7.2.1 Medidas genéricas de protección ambiental" del ISA (actualizado) que acompaña la Memoria Ambiental. Dichos cambios se han extrapolado a la Normativa del presente Plan. La incorporación de dicha terminología supone una homogeneización del lenguaje, y por ende, una mejora técnica.

…..2º) Se sugiere que se incorpore como condición para la implantación o renovación de zonas verdes públicas, así como de zonas….

Se estima pertinente la incorporación de la medida genérica de protección ambiental sugerida dentro del subapartado -Eficiencia en el consumo de agua-, dado que se considera de relevancia ambiental, y por tanto, una mejora técnica. Se ha encajado en el apartado "7.2.1 Medidas genéricas de protección ambiental" del ISA (actualizado) que acompaña a la Memoria Ambiental y en el artículo 30 de la Normativa, que queda redactado de la siguiente manera:

"Artículo 31.2. Eficiencia en el consumo de agua:

d) La implantación o renovación de zonas verdes públicas, así como de zonas verdes privativas (especialmente en zonas ajardinadas de instalaciones turísticas) que los sistemas de riego dispongan de conexión con la red de reutilización existente (o prevean el punto de conexión para el caso de que dicha red no exista aún en el exterior de la parcela a regar. Podrá exceptuarse de la obligación de conexión sólo a aquellas zonas en las que el destino de aguas del riego ('uso del agua previsto' según la legislación de reutilización de aguas depuradas) exija una calidad de agua regenerada que sea más exigente que la calidad servida a través de la red de utilización".

En cuanto a la necesidad de instar al gestor de la depuradora a que implante los sistemas de regeneración necesarios para dar servicio a los usos con mayor exigencia de calidad del agua regenerada, dicha determinación excede de las competencias del presente Plan de Modernización, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pertinente considere oportuno arbitrar los mecanismos necesarios para tal fin.

….3º) En el artículo 38…"

Se estima pertinente la incorporación de la medida basada en el artículo 38 de la legislación sectorial de aguas, creándose al efecto un artículo dentro del documento relativo a la misma, dado que se considera de relevancia ambiental, y por tanto, una mejora técnica. Se ha encajado en el apartado "7.2.1 Medidas genéricas de protección ambiental" del ISA (actualizado) que acompaña a la Memoria Ambiental y en el artículo 28 de la Normativa, que se transcribe a continuación:

"Artículo 28. Determinaciones en las zonas de servidumbre de protección del dominio público hidráulico:

En los terrenos colindantes de las zonas que afectan a los cauces, zonas de policía y zonas de servidumbre, las actuaciones que se realicen se ajustarán a lo establecido en la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias y el Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico de Canarias, así como en la planificación hidrológica insular, pudiendo requerir del previo otorgamiento de autorización o concesión por parte del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura".

….4º) En el artículo 37…"

Se asume la observación propuesta por el Informe, suponiendo una mejora técnica dentro del apartado "7.2.1 Medidas genéricas de protección ambiental", dentro del ISA (actualizado) que acompaña a la

Memoria Ambiental; asimismo se incorpora también en las medidas genéricas de carácter ambiental de la Normativa, concretamente en el artículo 31 cuyo encabezado era:

"Artículo 37.3. Medidas para la gestión de residuos"

Quedando, tras la sugerencia realizada por el Consejo Insular de Aguas y teniendo presente la numeración que le ha sido asignada en el actual documento, de la siguiente manera:

"Artículo 31.3 Medidas para la gestión de residuos y aguas residuales"

…5º) En cuanto a la posibilidad…"

Se estima pertinente la incorporación de la medida genérica de protección ambiental sugerida dentro del subapartado –Medidas para la gestión de residuos y aguas residuales-, dado que se considera de relevancia ambiental, y por tanto, una mejora técnica. Se ha encajado en el apartado "7.2.1 Medidas genéricas de protección ambiental" del ISA (actualizado) que acompaña a la Memoria Ambiental; asimismo se incorpora también en las medidas genéricas de carácter ambiental de la Normativa, concretamente en su artículo 31 que queda redactado de la siguiente manera:

"Artículo 31.3 Medidas para la gestión de residuos y aguas residuales:

i). Los puntos singulares de la red de saneamiento dentro de la trama urbana que puedan generar malos olores con cierta frecuencia, deben disponer de sistemas de desodorización y su correspondiente mantenimiento, en su caso".

… 6º) En relación con la propuesta para el Espacio libre-dotaciones en Montaña Blanca….

Con respecto a esta alegación destacar que el PMM ha decido eliminar la actuación en el Espacio libre-Dotaciones en Montaña Blanca IAI-03, por las razones expuestas en la Memoria de Ordenación por lo que los depósitos a los que se hace referencia no sufrirán modificaciones, respetando su estado actual, ya que no se va a actuar en dicha zona.

Por lo tanto no es necesario reubicar los depósitos, ni analizar con el gestor de esta infraestructura las incidencias alegadas por el Consejo Insular de Aguas, ya que la propuesta realizada inicialmente desaparece.

5. Dirección General de Comercio y Consumo

Con fecha 10 de marzo de 2015, se recibe en la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, Dirección General de Ordenación del Territorio, informe emitido por el Director General de Comercio y Consumo, con nº de registro COPT 4166/2015 y nº de registro interno CEIC 33605/2015 informando lo siguiente:

"…este Departamento carece de competencias para emitir el informe solicitado, a los efectos establecidos en los artículos 27.1,b) del Reglamento de Procedimiento de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, y art. 11 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, toda vez que aun no se aprobado definitivamente los Planes Territoriales Especiales de Grandes Equipamientos Comerciales de las islas mencionadas…".

En consecuencia, ninguna determinación cabe adoptar respecto a este informe en el Plan de Modernización de Caleta de Fuste.

6. Servicio de Carreteras del Cabildo de Fuerteventura

Con fecha 7 de abril de 2015, se recibe en la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, Dirección General de Ordenación del Territorio, con nº de entrada 543803 y nº de registro COPT y PT 6027, escrito de la Consejera Delegada de Obras Publicas, Carreteras y Patrimonio del Cabildo de Fuerteventura remitiendo informe referente al Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de la Zona Turística de Caleta de Fuste, T.M. Antigua y su Informe de Sostenibilidad Ambiental.

En dicho informe, expresamente, se dispone que:

"Examinada la documentación…se observa que únicamente afecta a la carretera FV-2, carretera de Interés Regional"

Considerando que, en virtud de lo expuesto, y tal y como también se expone en el informe, la carretera FV-2 es una carretera de interés regional, será la Comunidad Autónoma quien ostente su titularidad y, por ende, deberá ser esta Administración quien informe al respecto. Con lo cual, por parte de la Unidad de Carreteras del Cabildo de Fuerteventura se considera no informar.

7. Servicio de Patrimonio del Cabildo de Fuerteventura

Con fecha 30 de marzo de 2015, se recibe en la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, Dirección General de Ordenación del Territorio, con nº de entrada 505698 y nº de registro COPT y PT 5674, escrito del Servicio de Patrimonio Histórico del Cabildo de Fuerteventura remitiendo informe referente al Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de la Zona Turística de Caleta de Fuste, T.M. Antigua y su Informe de Sostenibilidad Ambiental, el cual recoge lo siguiente:

"…Que según inventarios existentes en la Unidad de Patrimonio Cultural en la zona objeto de este informe, se registran los siguientes bienes culturales:

a) Yacimientos arqueológicos: Conchero de la Guirra, Montaña Blanca de Abajo, La Cruzada, Lomos de Miraflor y Caleta de la Hondura".

Según el presente informe, de tales yacimientos arqueológicos, el Plan de Modernización recoge el situado en La Guirra y el de Montaña Blanca, que se regularán teniendo en cuenta la protección establecida en la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias y en el Decreto 262/2003, de 23 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento sobre intervenciones arqueológicas de la Comunidad Autónoma de Canarias.

b) "…Hornos de cal: Horno en Caleta de Fuste, Horno en Las Salinas".

Advierte la Unidad de Patrimonio Cultural que en los documentos del Plan de Modernización se registran dos hornos de cal, uno ubicado en Llanos del Dinero que, posiblemente sea el llamado "Horno en Caleta de Fuste"; y, el otro ubicado en el litoral de la playa del Castillo, que fue destruido en el transcurso de unas obras; a los que se les reconoce un nivel de protección integral.

c) "…En cuanto a las fortificaciones militares, esta Unidad recoge en la zona cuatro nidos de ametralladoras: C-ANTIGUA-3-036; C-ANTIGUA-3-037; C-ANTIGUA-3-038; y C-ANTIGUA-3-039 (a los que reconoce un nivel de protección integral).

El Plan de Modernización recoge las fortificaciones mencionadas, excepto el nido de ametralladora ubicado dentro de un campo de golf registrado como C-ANTIGUA-3-039".

Respecto a este punto, se ha añadido la información relativa al nido de ametralladoras reconocido bajo la denominación *"C-ANTIGUA-3-039" al ISA, en el apartado "3.1.9 Patrimonio cultural",* cartografiándose su emplazamiento en el plano nº I.3.9.

Además, se hace una relación de los BIC recogidos en el Plan, tales como, Conjunto de Horno de Cal de la Guirra, declarado Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento (BOC. Núm.77, lunes 14 de junio de 1999); el BIC yacimiento paleontológico de la Guirra, declarado como Zona Paleontológica (BOC. Núm.063, jueves 31 de marzo de 2005); el BIC Las Salinas de El Carmen declarado con categoría de Monumento (BOC. Núm.109, miércoles 14 de agosto de 2002) y el BIC Torre de San Buenaventura o de Caleta de Fuste (Decreto 22 de abril de 1949, expedido por el Ministerio de Educación Nacional BOE 5.5.1949). Todos ellos gozarán de la protección establecida en la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, excepto la Torre de San Buenaventura que, al no contar con expediente de entorno de protección le es de aplicación lo establecido en el art. 106 del PIOF.

Finalmente, señala que cualquier actuación que vaya a realizarse en torno a los bienes culturales habrá de observar lo dispuesto en la citada Ley 4/1999, de 15 de marzo de Patrimonio Histórico de Canarias.

Teniendo en cuenta las consideraciones del informe emitido se ha procedido a la introducción en los documentos oportunos de la referencia y ubicación del nido de ametralladoras denominado *"C-ANTIGUA-3-039".*

8. Informe de la Dirección General de Infraestructura Viaria

En contestación al escrito de la Dirección General de Ordenación del Territorio de fecha 9 de febrero de 2015, el cual tuvo entrada en el Área de Carreteras de la Dirección General de Infraestructura Viaria el 18 de febrero de 2015, mediante el que se solicita informe en trámite de consulta en relación con la documentación del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de la Zona Turística de Caleta de Fuste y su Informe de Sostenibilidad Ambiental y tras la realización de algunas consideraciones de carácter general en las que se pone de manifiesto que por el ámbito de actuación del citado Plan discurre un tramo de la carretera de interés regional FV-2, se informa lo siguiente:

"De conformidad con lo que se establece en el artículo 45 y en la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias, se establecen como anchos medios en metros, de franjas de Dominio Público, Servidumbre y Afección, y distancia de la Línea Límite de Edificación esta última medida desde la Arista Exterior de la Calzada, los siguientes:

Clase Carretera	Dominio Público	Servidumbre	Afección	Línea Límite de Edificación
Carretera Convencional de interés regional	8 (m.)	10 (m.)	7 (m.)	25 (m.) (*)

(*) Debiendo cumplirse, a su vez, que el Límite de Edificación deberá ser siempre exterior a la zona de Servidumbre. Cuando la Línea Límite definida en el cuadro caiga en la zona de Servidumbre, el Límite de Edificación se fijará en e borde exterior de la zona de servidumbre".

- **ESTUDIO DE MOVILIDAD**

Se hace referencia al apartado 12 relativo a las Propuestas del Estudio de Movilidad, entre las que se destacan, por la posibilidad de que puedan afectar a la carretera de interés regional FV-2, las siguientes:

- *"Dotar a la vía de un carácter más urbano*
- *Mejora de las condiciones de los pasos inferiores existentes*
- *Mejora de la iluminación de la vía, haciendo un esfuerzo especial en las intersecciones y pasos para peatones*
- *Aumentar los arcenes, embellecimiento de márgenes, etc.*

Por otra parte, en el apartado 12.1.2. se expone que la nueva jerarquía viaria pretende mejorar la movilidad de las redes no motorizadas, con el objetivo de retornar a un espacio urbano en el que los desplazamientos a pié o en bicicleta tengan prioridad frente a alternativas de movilidad motorizada, a cuyos efectos ésta se estructura de la siguiente forma:

- *· Itinerarios o calles peatonales*
- *· Vías con prioridad peatonal*
- *· Vías de primer orden*
- *· Vías de segundo orden*
- *· Vías de tercer orden*

En relación con las vías de primer orden se expone lo siguiente:

Para que la jerarquía viaria funcione correctamente es necesario un viario principal estructurante, a pesar de que el peatón y la bicicleta sigan siendo el eje en torno al que giren las actuaciones, el tráfico motorizado conservará algunos de sus privilegios.

En relación con la definición de vías de primer orden, se observa en el detalle gráfico que se aporta que no se encuentra entre ellas la carretera de interés regional FV-2".

El propio informe que nos ocupa hace alusión al hecho de que, *"…de acuerdo con lo que se incluye en el artículo de la Normativa en el que se trata el proceso generador de la sección viaria en el ámbito del Plan, así como en el Plano de Ordenación O.3, a la carretera FV-2 se le asigna el carácter de un viario estructurante, al que se le permite la posibilidad de contar con algún carril bici adosado en zonas puntuales de la misma…".*

Por lo demás, las vías de primer orden han sido eliminadas del ámbito de actuación del Plan de Modernización.

- **DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO DEL ESTUDIO DE MOVILIDAD**

"En el apartado 5 de caracterización de la movilidad insular se describe la Red Viaria indicando que las carreteras FV-1, FV-2, FV-3 y FV-4 de la isla de Fuerteventura están clasificadas como de interés regional, y en el apartado 9.2 se expone el tema referente a la construcción del Eje Norte-Sur de la isla de Fuerteventura, en su tramo comprendido entre el Aeropuerto y Pozo Negro", mencionándose la existencia del Convenio de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Canarias con el Ministerio de Fomento y recogiéndose una síntesis de en qué consistirá la obra en cuestión.

Determina el informe que, *"sobre la futura infraestructura viaria y las funciones, así como la clasificación con la que cuenta la actual carretera de interés regional FV-2, simplemente procede señalar que esta última no podrá perder la misma, hasta tanto en cuanto no se encuentre abierta al tráfico la nueva carretera y así se disponga por parte del Gobierno de Canarias mediante el correspondiente Decreto sobre su desclasificación, si finalmente resultase procedente".*

- **MEMORIA DE ORDENACIÓN Y PLANOS DE ORDENACIÓN**

Dispone el informe que, *"El Plan desarrolla su modelo propuesto mediante "Intervenciones", tanto en el espacio privado como en el público…",* destacando que entre las intervenciones públicas las del Sistema de Movilidad. En concreto, *"En relación con las intervenciones IV-01 y IV-02, relativas a las*

vías de primer y de segundo orden, se observa que en la Memoria de Ordenación no se hace mención a que la carretera de interés regional FV-2 esté integrada en ninguno de estos tipos de vías".

Asimismo, de la Memoria de Ordenación y dentro del Sistema de Cohesión – Espacio Libre y de Equipamientos Públicos, se destacan las siguientes actuaciones por considerar que tienen incidencia sobre la carretera FV-2:

- **Actuación IC-01.1 Intervención paisajística "LAND ART":**

Si bien en el propio Plan "*se establece con carácter normativo que ninguno de los elementos equipados ni sus volados puedan situarse sobre las franjas de 8 metros a ambos lados de la carretera FV-2 correspondientes a su zona de dominio público…"*, en relación con la instalación de los parasoles (Plano de Ordenación O.4 de Intervenciones en el Espacio Público) se advierte en este informe que habrá de incluirse, tanto en la Memoria de Ordenación como en el documento de la Normativa y en los planos de Ordenación correspondientes, que "tales elementos no pueden ubicarse en la citada zona de dominio público de la carretera pero tampoco en la zona de servidumbre".

- **Actuación IC-01.2 Espacio Cultural:**

En cuanto al aparcamiento bajo rasante previsto en la presente actuación, se dispone que "el mismo únicamente sería autorizable por detrás de la línea límite de edificación de la carretera y, en cualquier caso, a partir del borde exterior de la zona de servidumbre de la misma…"

- **Actuación IC-01.3 Acondicionamiento de pasos a distinto nivel:**

Respecto a esta intervención observa la Dirección General de Infraestructura Viaria lo siguiente:

"Se propone la recualificación de los cuatro pasos subterráneos existentes, convirtiéndolos en enlaces dinámicos entre los fragmentos de la trama que se ha creado por la barrera de la FV-2.

La intervención constará del acondicionamiento de los bordes ajardinados formando terrazas que se puedan recorrer, el tratamiento de los parámetros con materiales que proporcionen superficies limpias, iluminación tanto del interior del paso como de las zonas ajardinadas.

Con respecto a la ejecución de las obras en los pasos subterráneos… las mismas afectarían a las zonas de dominio público y servidumbre de la carretera FV-2, por lo que las mismas deberán ser autorizadas por el Cabildo de Fuerteventura…"

- **Actuación IC-04 Espacio Polivalente:**

Dado que este espacio colinda con la carretera de interés regional FV-2, se dispone que ***"cualquier intervención en el mismo que afecte a sus franjas de protección, así como a la línea límite de edificación deberá ser autorizada por el Cabildo de Fuerteventura".***

- **Actuación IC-01.5 Espacio Libre la Charnela:**

Se estable que, "*al igual que para el caso anterior… en este espacio libre se encuentran afectadas las zonas de protección de la carretera de interés regional FV-2, así como la línea límite de edificación con respecto a la misma, por lo que será necesario contar con la oportuna autorización que se emita por parte del Cabildo de Fuerteventura, en el supuesto caso de que las intervenciones que se propongan afecten a las mismas".*

- **Actuación IC-01.6 Peatonal Orchilla:**

En cuanto a esta actuación, observa el Área de Carreteras que la misma *"afecta a las zonas de protección de la carretera FV-2* ***por lo que la ejecución de obras o intervenciones dentro de ellas deberán ser autorizadas por el Cabildo de Fuerteventura".***

Igualmente, dentro del Sistema de Actividad e Identidad se destaca, por su afección a la FV-2, la actuación IAI-05 Equipamiento Turístico complementario, por lo que cualquier actividad que afecte a la zona de protección de la misma habrá de contar "*con la autorización del Cabildo de Fuerteventura en el caso de que se vea afectada por la protección de la infraestructura viaria*".

- **DOCUMENTO DE LA NORMATIVA DEL PMMIC DE CALETA DE FUSTE Y FICHERO URBANÍSTICO:**

Se recoge en el documento que, si bien en el art.33 de la Normativa se exponen las condiciones reguladoras de las terrazas, así como la circunstancia de que aquéllas que permanezcan abiertas al uso público común general requerirán previa concesión o autorización administrativa, en el caso de que "*su implantación afectara a las zonas de dominio público, servidumbre y afección, así como a la línea límite de edificación de la carretera de interés regional FV-2, deberá contar con la autorización en materia de carreteras que se deberá otorgar por el Cabildo de Fuerteventura".*

Por otra parte, se hace referencia a que en el documento de la normativa se incluye un anexo denominado *"Ficha urbanística a sustituir en el PGO de Antigua, de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado"* (Sector 2), pero no se hace ninguna observación a la posible afección sobre las zonas de protección de la carretera. Frente a ello, señala que, ***"en las fichas de las parcelas que sean colindantes con la carretera deberá figurar el siguiente tenor literal: AFECCIÓN LEY 9/1991 DE CARRETERAS DE CANARIAS Y SU REGLAMENTO".***

- **PRONUNCIAMIENTO:**

La Dirección General de Infraestructura Viaria emite informe CONDICIONADO a que se cumplan las determinaciones que se han recogido a lo largo del presente escrito.

Se estima el presente informe en su totalidad, de tal forma que se reproduce literalmente, tanto en la Normativa como en la Memoria de Ordenación, la siguiente leyenda determinada por la propia Área de Carreteras de la Dirección General de Infraestructura Viaria: *"Afección Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias y su Reglamento*". Dejando, además, constancia de que tanto las actuaciones relativas al Sector 2, como las consistentes en la intervención en el "Espacio Libre La Charnela" han quedado eliminadas del documento del Plan de Modernización.

9. Puertos Canarios

Con fecha 30 de abril de 2015, se recibe en la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, Dirección General de Ordenación del Territorio, informe emitido por el Director Gerente de Puertos Canarios del Gobierno de Canarias con nº de registro COPT 7620, que en definitiva concluye lo siguiente:

"…..I,.-El único vial público que permite el acceso de tráfico rodado al Puerto de Caleta de Fuste es la Avenida del Castillo. … requiriendo que "… *se elimine del convenio la Avenida del Castillo, pues se t rata del único vial que permite el acceso rodado al puerto deportivo de Caleta de Fuste..".*

Respecto a este informe, hay que poner de manifiesto que tal vial fue eliminado como consecuencia del informe del Ayuntamiento de Antigua, que no muestra su conformidad con las Actuaciones de Dotación Específicas; estando este vial anudado a una de estas Actuaciones de Dotación eliminadas del documento.

Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar. Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente

El contenido del informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, se estructura en un primer apartado destinado a describir el objeto del mismo, recogiendo seguidamente en un segundo apartado con ocho consideraciones al documento del Plan de Modernización; y finalmente un apartado tercero de conclusiones.

Respecto a las consideraciones realizadas al informe, cabe destacar lo siguiente:

"1ª… "En los Planos se representan las líneas de deslinde del dominio público marítimo-terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y de protección. No se dibuja la ribera del mar en la zona del puerto, donde no es coincidente con la línea de deslinde, estando representadas de forma errónea las servidumbres de tránsito y protección dado que en este tramo son inexistentes.

En los Planos de Ordenación deberán dibujarse la zona de influencia, definida conforme lo regulado en el artículo 227.4 a) del Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

Estos errores y deficiencias deberán subsanarse con arreglo a los datos que, previa petición, facilitará la Demarcación de Costas de Canarias".

Respecto a esta consideración hay que destacar que por parte del Equipo Redactor se solicitó a la Demarcación de Costas de Canarias, con fecha 27 de septiembre de 2013, la información a que hace mención el informe emitido; siendo las líneas de deslinde del dominio público marítimo – terrestre y las zonas de servidumbre de tránsito y de protección las facilitadas por dicha Dirección General; no obstante se ha vuelto a contactar con esta Administración a fin de que facilite nuevamente esta información conforme a las directrices dadas por el informe emitido. Dicha información ha sido remitido mediante mail, adaptando los planos de ordenación a la información emitida.

Continúa el informe exponiendo en su consideración 4ª que: "…*para una mayor claridad, y a fin de evitar interpretaciones que puedan inducir a error, deberá recogerse explícitamente en la Normativa, para cualquier tipo de suelo independientemente de su clasificación y calificación urbanística, al menos las limitaciones de la Ley de Costas siguientes:*

- *La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.*

- *Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.*

- *Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente, y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.*

- *Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.*

- *Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.*

Las consideraciones realizadas han sido incluidas con carácter expreso en los apartados 2, 3, 4, 5, y 6 del artículo 27 de la Normativa.

"… En el Plano 0.5 "Intervenciones en el espacio privado" se observa que las actuaciones de dotación específica de uso turístico ADE-1, 2, 3, 4, 5 y 7, así como algunas de las áreas homogéneas de establecimientos turísticos (hoteleros y extrahoteleros) AHET-1, se encuentran afectadas por la servidumbre de protección. Por lo tanto, deberá tenerse en cuenta que las actuaciones edificatorias que se propongan en la zona de servidumbre de protección deberán estar sujetas a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas, debiendo ubicarse fuera de la servidumbre de protección, siéndole de aplicación lo regulado en el Título II de la Ley de Costas, debiendo contar en todo caso con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

En cualquier caso, las edificaciones e instalaciones existentes quedarán sujetas al régimen establecido en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas, pudiéndose solamente realizar obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes.

Esto mismo deberá tenerse en cuenta para los establecimientos susceptibles de renovación edificatoria: alojamientos hoteleros (HO 02, 03, 04, 07, 10 y 11), alojamientos extrahoteleros (EX 09 y 16) y centros comerciales (CC15), que según se observa en el Plano D.4, se encuentran afectados por la servidumbre de protección.

Tales determinaciones son contempladas en la normativa, en el artículo 20.3 aptdos. 1,2 y 3 de dicho cuerpo legal, y en el apartado de *Afecciones sectoriales* de la correspondientes fichas del fichero urbanístico.

Con respecto al Plano D.4, el contenido del mismo no tiene carácter normativo, siendo meramente un plano de diagnóstico.

Respecto a las ADE-1, 2, 3, 4, 5 y 7 han sido eliminadas del documento.

"….6ª En cuanto a las intervenciones en el espacio público de mejora y acondicionamiento de paseos marítimos existentes, así como la construcción de nuevos paseos o intervenciones en el sistema viario y espacios libres, que se encuentran afectadas por la servidumbre de protección, deberá tenerse en cuenta que las actuaciones que se proponen deberán estar sujetas al régimen establecido en el Título II de la Ley de Costas, debiendo contar en todo caso con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma."

Tal previsión ha sido incluida en el artículo 21.3 de la Normativa y en cada una las fichas IC 02.1, IC 02.2, IC 02.3, IC 02.4 e IC 02.5 del fichero urbanístico.

"…Respecto a la red de saneamiento, hay que señalar que en el Plano I.4.6 se observa que existen conducciones de saneamiento, así como estaciones de bombeo y un emisario submarino, que ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, por lo que deberán contar con el correspondiente título habilitante, y en todo caso estarán sujetas a las limitaciones establecidas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas…."

Con respecto al Plano I.4.6, el contenido del mismo no tiene carácter normativo, siendo meramente un plano de información.

"*..Deberá tenerse en cuenta que los terrenos de suelo urbanizable que se incluyen en el ámbito del Plan de Modernización, deberán cumplir las limitaciones dispuestas en el artículo 30 de la Ley de Costas para la zona de influencia de 500 metros, de tal manera que la densidad de edificación (m2/m2) de los terrenos de los sectores afectados por dicha zona no debe ser superior a la densidad media ponderada de los sectores de suelo urbanizable de todo el municipio, cualquiera que sea su calificación, obtenida como resultado de dividir el sumatorio de los coeficientes de edificabilidad de cada sector por su superficie, y divididos entre la superficie total del suelo urbanizable delimitado en el municipio…"*

En el ámbito de actuación del Plan de Modernización de Caleta de Fuste, el Suelo Urbanizable del Sector 2 ha sido eliminado del ámbito de actuación. Respecto al Sector 3, se trata de un Sector que se encuentra parcialmente edificado y urbanizado, habiendo sido entregadas al Ayuntamiento de Antigua, las cesiones legales de carácter obligatorio y gratuito.

"3 ª.- Conclusiones.

Una vez sean tenidas en cuenta las Consideraciones anteriores sobre el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de la Zona Turística de Caleta de Fuste, en el término municipal de Antigua, el expediente completo, diligenciado y previamente a su aprobación definitiva, se remitirá de nuevo a este Centro Directivo, a través de la Demarcación de Costas de Canarias, para la emisión del informe que disponen los artículos 112.a) y 117.2 de la Ley de Costas."

La Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente ha emitido dos informes, el primero (REF: PLA01/15/35/0010) al documento sometido a información pública y consulta administrativa y un segundo informe (REF: PLA01/15/35/0010-PLA02/01) recibido por correo electrónico con fecha de 21 de mayo de 2015, sobre la documentación complementaria remitida a esa Administración en fecha 18 de mayo de 2015, relativa al Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Caleta de Fuste (T.M. de Antigua, Fuerteventura).

Este segundo informe se estructura, al igual que el primero, en un primer apartado destinado a describir el objeto del mismo, recogiendo seguidamente un segundo apartado con seis consideraciones al documento del Plan de Modernización; y finalmente un apartado tercero de conclusiones, en el que se especifica el carácter Favorable del informe, siempre que se tengan en cuenta las consideraciones establecidas en su segundo apartado.

A continuación se aportan, en cursiva, las consideraciones del citado informe y posteriormente la justificación de cómo se ha dado cumplimiento a la citada consideración.

La primera de las consideraciones dispone que:

El ámbito del Plan de Modernización se encuentra afectado por los expedientes de deslinde siguientes:
.- DL-167-LP (O.M. 25 de julio de 1995), desde punta Cangrejito hasta punta del Bajo.

.- DL-142-LP (O.M. 15 de junio de 1999), entre punta del Bajo (Caleta de Fuste) y punta de la Hondura.

En esta Memoria se recoge mención expresa respecto a estos deslindes en el apartado 2.3.

"… "En *el informe anterior de 8 de mayo de 2015 se indicaba que en los Planos de Ordenación deberán dibujarse las líneas de ribera del mar, deslinde, servidumbres y zona de influencia…. en el escrito presentado se indica que las citadas líneas han sido solicitadas a la Demarcación de Costas de Canarias, adaptando los Planos de Ordenación a la información emitida. Aspecto que no puede comprobarse dado que no ha sido aportada documentación gráfica".*

De esta consideración hay que destacar que tal y como se expuso en el informe anterior, por parte del Equipo Redactor se solicitó a la Demarcación de Costas de Canarias, con fecha 27 de septiembre de 2013, la información a que hace mención este segundo informe remitido por Costas; siendo las líneas de deslinde del dominio público marítimo – terrestre y las zonas de servidumbre de tránsito y de protección las facilitadas por dicha Dirección General; no obstante se ha vuelto a contactar con esta Administración a fin de que facilite nuevamente esta información conforme a las directrices dadas por el informe emitido. Dicha información ha sido remitida mediante correo electrónico, adaptando los planos de ordenación a la información emitida.

Finamente se expone que:

"En todo caso, deberá tenerse en cuenta que ante cualquier desajuste en la representación de las citadas líneas, prevalecerán los datos de los planos de deslinde sobre los reflejados en el planeamiento."

Esta salvedad se recoge expresamente en la Normativa del Plan, concretamente en el artículo 27.8 de dicho cuerpo legal.

La 3ª consideración del informe hace referencia a que lo incorporado en el apartado 1 del artículo 20.3 de la Normativa respecto al Área Homogénea AHET-1 "…. deberá tenerse en cuenta para los establecimientos susceptibles de renovación edificatoria: alojamientos hoteleros (HO 02, 03, 04, 07, 10 y 11), alojamientos extrahoteleros (EX 09 y 16) y centros comerciales (CC15), que tal y como se indicaba en el informe anterior, se encuentran afectados por la servidumbre de protección".

Tales determinaciones, como ya se expuso, han sido contempladas en la normativa, concretamente y respecto al área homogénea de establecimientos turísticos (hoteleros y extrahoteleros) AHET-1, en el artículo 20.3 aptdo. 1 de dicho cuerpo legal, y en el apartado de Observaciones de las fichas correspondientes del fichero urbanístico; puesto que es en esta Área Homogénea donde resulta de aplicación lo dispuesto en el informe emitido por la Administración Sectorial.

Por otro lado y respecto a los Centros Comerciales (CC15), se encontrarían incluidos en el Área Homogénea de Establecimientos Comerciales (AHEC).

En orden a asumir esta consideración se ha incluido con carácter genérico la determinación a que hace mención la misma en los apartados 2 y 3 del mencionado artículo 20, y en el apartado de Afecciones Sectoriales de las fichas correspondientes del fichero urbanístico; puesto que en todas las Áreas Homogéneas resulta de aplicación lo dispuesto en el informe emitido por la Administración Sectorial.

Finalmente la consideración quinta recoge que:

“5ª Respecto a la red de saneamiento, en el informe anterior de 08 de mayo se indicaba que en el Plano I.4.6, …. no tiene carácter normativo, siendo meramente un plano de información…” No obstante se reitera por parte de la Dirección General de Costas la necesidad de que las instalaciones “….deben contar con el correspondiente título habilitante, y en cualquier caso estarán sujetas a las limitaciones establecidas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas”.

Con carácter expreso tal determinación ha sido incorporada en el artículo 27, apartados 2 y 6 de la Normativa.

CONCLUSIONES

A la vista de lo expuesto anteriormente y de los informes emitidos por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, en mayo de 2015, se entienden subsanadas y/o justificadas todas las cuestiones relativas a las competencias de esa Administración en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Caleta de Fuste (T.M. de Antigua, Fuerteventura), las cuales se han incluido en el documento sometido a aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno de Canarias.

No obstante, deberá, tal como solicita el informe, remitirse copia de toda la documentación debidamente diligenciada para que quede constancia de ello.

10. <u>Unidad de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente, Transportes y Presidencia del Cabildo de Fuerteventura</u>

Con fecha 20 de mayo de 2015, se recibe en la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, Dirección General de Ordenación del Territorio, con nº de entrada 799854 y nº de registro COPT y PT 8786, escrito de la Unidad de Medio Ambiente y Caza del Cabildo de Fuerteventura remitiendo informe referente al Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de la Zona Turística de Caleta de Fuste, T.M. Antigua y su Informe de Sostenibilidad Ambiental, el cual recoge lo siguiente:

"… *Y visto el documento de informe de sostenibilidad ambiental se realiza el siguiente reparo: en el listado de especies autóctonas o endémicas canarias preferentes para jardines, parterres y zonas de borde, se deberán eliminar aquellas no presentes en Fuerteventura y que puedan, por sus características ecológicas dispersarse y desplazar a la flora autóctona de la Isla. Asimismo, se eliminarán especies muy afines y que puedan dar lugar a hibridación con las poblaciones autóctonas y aquellos taxones protegidos".*

El artículo 35 de la Normativa del Plan de Modernización de Caleta de Fuste recoge una serie de medidas para la mejora del paisaje, concretamente, en su apartado tercero dispone que: *" En las intervenciones en los parques, jardines, plazas, rotondas, paseos marítimos, y espacios libres públicos, deben contemplarse las siguientes medidas de integración ambiental:*

K) Las labores de ajardimiento y revegetación se realizarán en la medida de lo posible utilizando especies autóctonas de la zona, pudiéndose también utilizar otras exóticas adaptadas a las características ambientales existentes y frecuentes en el entorno.

Del listado recogido en la memoria se han eliminado las siguientes especies:

Argyranthemum frutescens	Magarza	Arbustivo
Echium decaisnei*	Tajinaste blanco	Arbustivo
Echium onosmifolium	Tajinaste negro	Arbustivo
Lavandula minutolii	Lavanda	Arbustivo
Limonium sventenii	Siempreviva	Subarbustivo-tapizante
Rubia fructicosa	Tasaigo	Trepadora

Canarina canariensis	Bicacarera o campanilla	Trepadora
Lotus berthelotii	Pico de Paloma	Tapizante
Dracaena draco	Drago	Arbóreo
Pistacia lentiscos	Lentisco	Arbóreo

*Esta especie ha sido sustituida por

Echium famarae	Tajinaste	Arbustivo

La razón que justifica su eliminación de la lista, es que no son especies endémicas de Fuerteventura. Si bien han sido eliminadas de la normativa, continúan formando parte del documento de Informe de Sostenibilidad Ambiental, puesto que la Memoria Ambiental del Plan de Modernización de Caleta de Fuste se encuentra aprobada.

11.3.3 Ayuntamiento de Antigua

Por parte del Ayuntamiento de Antigua se emite Certificado del Secretario General del Ayuntamiento, dando traslado del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 16 de abril de 2015 disponiendo sucintamente que las actuaciones de dotación que conciernen al Grupo Turístico Barceló S.L. deben llevarse a cabo mediante la inclusión de las mismas en las áreas homogéneas del ámbito de aplicación del Plan de Modernización (alegación primera); y por otro lado se opone a las Actuaciones de Dotación Específicas que afectan a dicho Grupo Turístico, argumentando la ausencia de interés público en la ejecución de las mismas (alegación segunda).

No obstante en dicho informe se proponen una serie de "*permutas /traslado de espacios libres ",* que se exponen a continuación:

Parcelas a favor del Grupo Turístico Barceló S.L.

Parcela	Superficie m²	Uso PGO	Uso PMM	Localización
20	1.732	Zona Verde	Turístico	Anexo al Centro de Talasoterapia
37	1.044	Zona Verde	Turístico	Zona que circunda Aptos. Puerto Castillo

Parcela	Superficie m²	Uso PGO	Uso PMM	Localización
38	2.731	Zona Verde	Comercial	Zona que circunda el C.C. El Castillo.
42	637,76	Peatonal	Turístico	Vial Acceso al Peatonal Borde Litoral
44	2.400	Espacio Libre	Turístico	Peatonal Borde Litoral
45	181	Peatonal	Turístico	Acceso a la Playa desde Aparcamiento

Parcelas a favor del Ayuntamiento de Antigua

Parcela	Superficie m²	Uso PGO	Uso PMM	Localización
Peatonal contemplado en la ADE 4 como P-24/25	186	Turístico	Peatonal	Acceso a la Playa a través del Hotel Barceló Fuerteventura
Peatonal contemplado en la ADE 5 como P-40	319	Turístico	Peatonal	Acceso a la Playa a través del Hotel Barceló Fuerteventura
Ampliación del Paseo Marítimo contemplado en la ADE 3 como P-36	87	Zona Verde	Espacio libre	Paseo Marítimo
Ampliación del Paseo Marítimo contemplado en la ADE 6 como P-21	10,28	Zona Verde	Espacio libre	Paseo Marítimo
Ampliación del Paseo Marítimo contemplado en la ADE 7 como P-21	439,72	Zona Verde	Espacio libre	Paseo Marítimo
Parte de la P-1 contemplada en el PMM como P-14	11.318	Deportivo	Zona Verde	Anexo al mercadillo

Considerando que tales “permutas /traslado de espacios libres” resultan acordes al interés municipal puesto que *(i) se refieren en unos casos a que no cumplen las condiciones normativas de los espacios libres, es decir, 30 m. de diámetro, (ii) se trata de suelos ocupados y consolidados por la edificación y/o instalaciones o espacios privativos. Y que además los espacios libres a obtener por la Corporación*

Local "sí que cumplirían tales condiciones normativas, por estar mejor ubicados para dar un mejor servicio a la zona, garantizan la accesibilidad a la playa y el tránsito en el paseo marítimo".

Supeditando las valoraciones de tales permutas o traslados a los informes técnicos municipales a llevar a cabo en el momento en que las mismas se desarrollen.

El informe municipal concluye que: *"no se presta conformidad al Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de la zona turística de Caleta de Fuste en los términos en que se ha redactado, si bien se muestra la disponibilidad para concertar las soluciones en la línea expuesta".*

Con carácter previo, se considera conveniente la necesidad de que el Ayuntamiento aclare el alcance del carácter desfavorable de su informe, toda vez que el mismo se pronuncia únicamente respecto a las actuaciones a llevar a cabo en la Urbanización de Caleta de Fuste y más concretamente a aquellas que conllevan la suscripción de un Convenio Urbanístico de Planeamiento con el Grupo Turístico Barceló S.L. , teniendo el Plan de Modernización un alcance territorial y material mucho más amplio, sobre el cual, nada dice la Corporación Municipal.

A este respecto, considerar que se ha recibido escrito por parte del Ayuntamiento de Antigua, a raíz de la reunión mantenida en la Consejería de Transporte, Obras Públicas y Política Territorial el día 23 de abril de 2014, a tenor del cual por parte de la Corporación Local se manifiesta que: …*"por parte de esta Administración se presta conformidad al documento propuesto una vez sean introducidas las modificaciones relativas a las Actuaciones de Dotación Específica contempladas en el PMM, en las condiciones que figuran en nuestro anterior escrito así como las referidas a las actuaciones de dotación general y demás, todo ello en los términos expuestos durante la mencionada reunión".*

A raíz de esta respuesta, el Ayuntamiento de Antigua condiciona el carácter favorable del informe municipal al Plan de Modernización de Caleta de Fuste, a la inclusión en el documento que definitivamente se apruebe, de las Actuaciones de Dotación Específicas en las condiciones que figuran en su informe sectorial.

Analizado dicho informe, se considera, respecto a la incorporación de las parcelas del Grupo Turístico Barceló en las Áreas Homogéneas del Plan de Modernización, que nada impide tal inclusión, máxime si se tiene en cuenta que la incorporación a las áreas homogéneas del Plan, no supone modificación alguna respecto al incremento de edificabilidad previsto en las Actuaciones de Dotación Específicas recogidas en el documento del Plan de Modernización sometido a información pública, puesto que en ambos casos dicho incremento es idéntico.

Respecto a las Actuaciones de Dotación Específica, mencionar que las mismas han sido eliminadas de la totalidad del documento del Plan de Modernización de Caleta de Fuste, toda vez que como ha

expresado el Ayuntamiento de Antigua, no es interés de la Corporación Municipal llevarlas a cabo mérito a las razones expuestas en su informe. Cuestión que además ha quedado resuelta toda vez que el Convenio Urbanístico que viabiliza tales Actuaciones de Dotación no ha sido suscrito por las partes implicadas. En este aspecto, el escrito por parte del Ayuntamiento, vuelve a hacer mención a "*Actuaciones de Dotación Específica"* ; y en este sentido tal pretensión municipal debe ser desestimada, por estrictas razones de legalidad al no existir acuerdo previo con el titular de las parcelas que se ven afectadas por dichas Actuaciones de Dotación; es decir, el Grupo Turístico Barceló.

No obstante, desde la Corporación Local se recoge una propuesta de "*permutas/traslado de espacios libres",* entre parcelas de titularidad municipal y el Grupo Turístico de Barceló. Esta propuesta municipal, viene justificada, según los propios términos del informe, en que: "*…las razones que avalarían tal solución se refieren en unos casos a que no cumplen las condiciones normativas de los espacios libres, es decir, 30 m. de diámetro, en otros casos se trata de suelos ocupados y consolidados por la edificación y/o instalaciones o espacios privativos…. Por otro lado los espacios que obtendría el Ayuntamiento sí que cumplirían tales condiciones normativas, están mejor ubicados para dar un mejor servicio a la zona, garantizan la accesibilidad a la playa y el tránsito del paseo marítimo".*

Mérito a las razones expuestas, se incorpora la propuesta de *"permutas /traslado de espacios libres" a* la Memoria de Ordenación del Plan de Modernización, concretamente en el apartado de alteraciones al planeamiento, y en la Normativa, concretamente en el artículo 43, y en el estudio económico financiero, en lo que a los aspectos de la viabilidad económica que de tal actuación se derivan.

Legalmente, la viabilidad de esta propuesta conlleva, sin perjuicio de lo que resulte en el momento en que definitivamente se concrete en el Convenio que se suscribe entre el Ayuntamiento de La Antigua, el Grupo Turístico Barceló S.L. y el Gobierno de Canarias, contemplar las determinaciones que se recogen en los siguientes apartados; determinaciones que deberán quedar resueltas antes de la aprobación definitiva del presente Plan de Modernización; sin perjuicio de que de no llevarse a cabo en este período, la propuesta no podrá ser incorporada.

De modo genérico es necesario llevar a cabo las siguientes actuaciones:

- La suscripción del pertinente Convenio de conformidad con los artículos 236 a 239 TRLOTENC,00, desarrollado en el ámbito de la Gestión por el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, y se completa, con las determinaciones introducidas en el TRLS-08 (básicamente, arts. 3, 11 y 30) y, por otro, por la legislación básica del Estado (Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; Jurisdicción Contenciosa-Administrativa; Régimen Local; y, Contratación, entre otras), en cuanto inciden sobre aspectos

relativos a la propia figura convencional o al distinto objeto de los convenios urbanísticos y su impugnación, sobre los que el Estado ha legislado en virtud de alguno de sus títulos competenciales.

- Deberá cumplimentarse las previsiones del artículo 70ter.3 de la Ley de Bases de Régimen Local: *"deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación"*.

- Es preciso que estén correctamente depuradas las situaciones física y jurídica de los bienes afectos, debiendo estar identificadas las superficies de los bienes privativos y los de titularidad municipal.

- El artículo 3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, señala que la ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste… El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivada, con expresión de los intereses generales a que sirve, en estos términos el artículo 173 del Texto Refundido de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, determina que la protección del medio urbano y natural es una potestad de ejercicio inexcusable, y que debe ejercerse la inspección dirigida a comprobar que los actos privados o públicos de uso de los recursos naturales o de ocupación, de edificación y uso del suelo se ajustan a la legalidad; por ello debe aportarse certificación municipal sobre si existe en relación a las parcelas que van a ser objeto de Convenio, orden de demolición, sentencia o procedimiento de ejecución de sentencia que ordene la demolición de las mismas. Para el supuesto de que exista procedimiento de ejecución de sentencia se debe señalar en qué estado de tramitación se encuentra y qué se ha acordado en el mismo, y ello para evitar que este Plan sea contrario al pronunciamiento de alguna sentencia o resolución judicial, o se pretenda eludir el cumplimiento de la misma, ya que en este caso el Plan sería nulo de acuerdo con lo establecido en el artículo 103 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

- También es necesario se incorpore una estimación de la **valoración económica** de las parcelas en las que quede patente la equivalencia de las prestaciones propia de la permuta, al margen de los límites económicos que figuran en los arts. 112.2 y 114 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, es necesario que de forma indiscutible que las propiedades que vayan a ser permutadas gocen del mismo valor o de un valor semejante.

- Asimismo el artículo 236.4.del TRLOTENC, cuando regula los convenios, exige valoración practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, tanto del importe de la cesión del aprovechamiento urbanístico cuando se acuerde el pago de cantidad sustitutoria en metálico, y, además, cuantificar todos los deberes legales de cesión y determinar la forma en que éstos serán cumplidos.

Con fecha 06 de mayo de 2015 se emite informe por parte de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Antigua, relativo a la "…*no conformidad de este Ayuntamiento a la propuesta de alteración al planeamiento incluida en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de la zona turística de Caleta de Fuste..* proponiendo que como quiera que las propuestas adoptadas por el presente Plan de Modernización, " *no guardan concordancia con las alegaciones formuladas por el Ayuntamiento de Antigua, presentadas según acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 16 de abril de 2015, por lo que no se acredita el interés público en las actuaciones propuestas".*

A tenor de este informe municipal, y considerando que no se ha suscrito Convenio respecto a las alteraciones de planeamiento recogidas en el presente documento, se debe acatar lo dispuesto en la Ponencia de 04 de mayo de 2015, y ratificado por la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial en sesión de COTMAC celebrada el día 11 de mayo posterior, que a este respecto expresamente dispone:*…" se propone de acuerdo con el acta de valoración conjunta, incluir dentro de un Área Homogénea las parcelas del Grupo Barceló, dejando al margen las que son objeto de permuta.* Lo que supone en definitiva:

Incorporar las parcelas titularidad del Grupo Barceló S.L. en las siguientes Áreas Homogéneas

- Área homogénea de establecimientos turísticos (hoteleros y extrahoteleros) AHET-1
- Área homogénea de equipamientos comerciales AHEC

Y recoger la ordenación de la urbanización de Caleta de Fuste como Planeamiento Vigente.

12. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

La Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, transpone al ordenamiento jurídico español la Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

El ámbito de aplicación de la citada Ley 9/2006, según el artículo 3.1, comprende los planes y programas, así como sus modificaciones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente y que cumplan los dos requisitos siguientes:

a) Que se elaboren o aprueben por una Administración pública.

b) Que su elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.3 de la Ley 9/2006, se someterán, asimismo, a evaluación ambiental cuando se prevea que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente: los planes y programas que establezcan el uso de zonas de reducido ámbito territorial; las modificaciones menores de los planes y programas; los planes y programas distintos a los previstos que no establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental. Para estos planes, el artículo 4.1 de la Ley 9/2006 establece que el órgano ambiental determinará si un plan o programa, o su modificación, debe ser objeto de evaluación ambiental, previa consulta a las Administraciones públicas afectadas a las que se refiere el artículo 9; estableciendo en su apartado segundo que, para determinar la procedencia o no de someter un plan a una evaluación ambiental durante su tramitación, se tendrán en cuenta los criterios establecidos en el anexo II de la Ley 9/2006.

El Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado mediante el Decreto 55/2006, de 9 de mayo, en la Sección Tercera “Evaluación Ambiental”, del Capítulo I del Título I, artículos 24 al 27, transpone la Evaluación Ambiental Estratégica y los aspectos relacionados con la Ley 9/2006 al ordenamiento jurídico autonómico.

En su artículo 24 establece que “*serán objeto de evaluación ambiental, de conformidad con lo establecido en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, la formulación, revisión o modificación sustancial, de la totalidad de los Planes que integran el Sistema de Planeamiento de Canarias”.*

La L6/2009 al introducir la figura de los planes o programas específicos de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector, aprobados por el Gobierno de Canarias, prevé su tramitación recogiendo expresamente que en la misma *"se dará cumplimiento a las exigencias de la evaluación ambiental estratégica, prevista en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, salvo que, por evidenciarse su limitada trascendencia territorial y ambiental, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, a quien además le corresponde aprobar el informe previo a la aprobación por el Gobierno de dicho plan o programa, determine su exención en aplicación de la normativa vigente".*

En el caso concreto de este Plan de Modernización se ha considerado que, dado el número de actuaciones en espacio público y privado que se proponen, además de la actuación ubicada en suelo rústico, es necesario llevar a cabo dicha evaluación ambiental estratégica, siendo la citada Comisión de Ordenación el órgano ambiental competente para la aprobación de la memoria ambiental que se redacte. En este sentido, este Plan de Modernización incorpora en su documentación el Informe de Sostenibilidad Ambiental (actualizado) pertinente que describe y evalúa los probables efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación de este Plan, así como las alternativas, razonables técnica y ambientalmente viables, incluida la alternativa cero.

13. ENRIQUECIMIENTO DOCUMENTAL

A continuación se identifican los apartados donde se han localizado las mejoras en los diferentes documentos de los que consta el presente Plan de Modernización:

13.1 Memoria de Ordenación

1.1. Antecedentes

Se añade un párrafo de los PMM aprobados al amparo de la Ley 2/2013 .

2.2.2. Planeamiento Urbanístico de Antigua

Se cambio la imagen de “Delimitación del ámbito de actuación” a raíz de el Informe técnico de la Consejería de Obras Púbicas, Transporte y Política Territorial.

2.3 Legislación sectorial

Se elimina la parte de antecedentes del texto del Decreto 10/2001, limitándose a explicar dicho decreto.

3.2. Características y delimitaciones espaciales de las variables ambientales

Se procede a incluir una introducción para mejor desarrollo de este punto.

4.1. Descripción del ámbito de actuación

Este punto pasa a ser el 8.1. como mejora de la estructura del documento.

5.2. Criterios y objetivos socioeconómicos y urbanísticos

Criterios y objetivos socioeconómicos

Se añaden criterios y objetivos para complementar los ya expuestos.

6. Líneas estratégicas

Se completa la explicación el punto a) incluyendo que también se tiene en cuenta lo dispuesto en la Ley 2/2013.

6.2. La ordenación y la gestión desde una concepción integral e integrada

Se introduce un párrafo que complementa la explicación.

7.3. Ampliación de la zona turística en el ámbito de Montaña Blanca

Se modifica la imagen de “Delimitación de la zona turística del PIOF” para mejor entendimiento a raíz de el Informe jurídico de la Consejería de Obras Púbicas, Transporte y Política Territorial.

8. El modelo de ordenación

Este punto pasa a llamarse “Ordenación” y se reestructura para mejora del documento.

8.1. Descripción y justificación del ámbito de actuación (antes era el 4.3.1. Diagnóstico de debilidades y fortalezas como destino turístico)

Este punto viene del 4.1. Se modificó el ámbito de actuación eliminando la cuña de suelo situada al norte del ámbito.

Alternativa 1 (de especialización de usos)

Se modifica el párrafo que define el uso consolidado residencial acorde a la Normativa y para su mejor comprensión.

Se cita el artículo correspondiente a raíz del Informe técnico de la Consejería de Obras Púbicas, Transporte y Política Territorial.

Alternativa 2 (de especialización de usos)

Se cita el artículo correspondiente a raíz del Informe técnico de la Consejería de Obras Púbicas, Transporte y Política Territorial.

8.3.2. Alternativa de espacio privado (que pasa a ser el 8.3.3)

Alternativa 0

Se añaden varios párrafos como mejora de la explicación de este punto.

13.2 Normativa

Artículo 1. Objeto

Define el objeto del Plan con un lenguaje más técnico y preciso, incluyendo lo relativo a la especialización de usos.

Artículo 2. Ámbito de actuación

Delimita el ámbito de actuación eliminando toda referencia a las áreas de regeneración, rehabilitación y renovación urbana, que se trasladan a los artículos 19 y 20 de la normativa.

Artículo 3. Alcance y vigencia

Se modifica su redacción y se incluyen ciertas aclaraciones con vistas a una mayor precisión y comprensión del documento.

Artículo 6. Régimen de usos

Se incluyen dos epígrafes para conseguir una mejor explicación del alcance del artículo.

Artículo 7. Tipificación de usos

Se redacta de manera distinta la definición de “uso compatible” y se incorporan las definiciones de “uso compatible condicionado” y “uso compatible no condicionado” con la intención de dotar al documento de una mayor precisión que evite incurrir en errores interpretativos.

Artículo 10. Uso Turístico

Se amplía la definición de “equipamiento turístico complementario” para procurar una mejor comprensión del término, incluyéndose, además, dos nuevos apartados de carácter especificativo.

Artículo 11. Uso Terciario

Cambio estructural para facilitar la lectura del documento.

Artículo 12. Uso dotacional

Se hace una delimitación del uso dotacional incluyendo en éste tanto las dotaciones como los equipamientos, con lo que se confiere al precepto de una mayor precisión técnica.

Artículo 13. Uso Espacio libre

Se amplía la definición y régimen jurídico del uso “espacio libre” y se concretan y mejoran las definiciones de las categorías que se incluyen en dicho espacio.

Artículo 14. Red viaria

Se descarta la posibilidad de que el viario sea privado y se añade la opción de implantación de aparcamientos en superficie con sus respectivas modalidades.

Artículo 15. Especialización de usos en el ámbito de actuación

Se hace una pequeña aclaración acerca de los criterios rectores de la especialización de usos.

Artículo 16. Parámetros de ordenación

Se incluye un párrafo dirigido a explicar los artículos de la normativa que resultan de aplicación a las parcelas especializadas con uso residencial exclusivo.

Artículo 17. Actuaciones Edificatorias

Se llevan a cabo mejoras en la definición de lo que se entiende por actuaciones edificatorias y se introducen ciertos cambios orientados a dotar al precepto de un lenguaje más técnico y depurado.

Artículo 18. Accesibilidad universal y eficiencia energética

Se concreta la redacción del precepto y se incluyen nuevos párrafos para adaptarlo a la legislación sectorial, confiriéndole así una mayor precisión técnica.

Artículos 19 y 20. Incremento de edificabilidad, ocupación y cambio de uso del Plan de Modernización; e, intervenciones en el espacio privado

Asumen el contenido del artículo 2 con la finalidad de mejorar técnica y estructuralmente las intervenciones desarrolladas por el Plan, así como la ejecución de las intervenciones en el espacio privado.

Artículo 21. Intervenciones en el espacio público

Las intervenciones en el espacio público se sustituyen tal y como se recogían en la normativa sometida a información pública por el presente artículo en el que quedan explicadas con mayor precisión.

Artículo 22. Deberes del promotor

Se incluye este artículo relativo a los deberes del promotor respecto a las áreas homogéneas y al cumplimiento de los deberes derivados de la ejecución de las actuaciones de dotación, con la finalidad de dotar al documento de una mayor concreción técnica y evitar confusiones interpretativas.

Artículo 23. Materialización de los incrementos de la edificabilidad

Se hace eco de la explicación de cómo llevar a cabo los incrementos de edificabilidad que tengan lugar al amparo del presente Plan, tal y como se recogían en el artículo 20 del documento que ha sido objeto de información pública.

Artículo 24. Usos y ocupación en suelo y subsuelo

Incluye el contenido del artículo 22 presente en el documento sometido a información pública con una redacción más completa y precisa.

Artículo 25. Retranqueos

Este artículo se introduce *ex novo* en el presente documento con la finalidad de recoger una mención los retranqueos que han de ser considerados en el Plan.

Artículo 26. Estándar de densidad de parcelas

Asume el contenido del artículo 23 del documento que fue objeto de información pública, amén de alguna precisión técnica.

Artículo 27. Determinaciones en las zonas de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre

La incorporación de este precepto encuentra su razón en la necesidad de incluir las determinaciones relativas a la Ley de Costas

Artículos 31 a 38. Medidas ambientales genéricas

Se mejora la redacción de estas medidas para dotarlas de carácter estructural normativo, así como de una gramática más técnica y depurada, amén de recoger aquéllas incluidas por el Consejo Insular de Aguas.

Antiguo Artículo 38. Medidas específicas de protección ambiental y/o paisajísticas

Si bien, las medidas ambientales se excluyen de la normativa porque pasan a incluirse en el denominado “Fichero Urbanístico” a continuación de cada una de las actuaciones a las que hayan de complementar, se exceptúa la medida ambiental específica relativa a la parcela con tipología “edificio singular I”, por no estar incluida en el “Fichero Urbanístico”.

Artículo 39. Convenios

Se mantiene el contenido del artículo 24 del documento sometido a información pública relativo a los convenios, con alguna precisión técnica que facilite la comprensión del citado contenido exigible a tales convenios.

Artículo 40. Plazos de ejecución

Se transcribe simplemente el apartado 1 del artículo 25, el cual se hacía eco de los plazos de ejecución en el documento que ha sido objeto de información pública, excluyendo el resto de su contenido y limitándose el que nos ocupa a recoger la remisión genérica al Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (Decreto 183/2004, de 21 de diciembre), por razones de precisión técnica y normativa.

Se incluye una Disposición Transitoria Única que tiene por finalidad dar cumplimiento a la aplicación de los estándares de densidad en los establecimientos turísticos de alojamiento susceptibles de acogerse a los incentivos de densidad de parcela del artículo 12 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, para el supuesto de que tuviera lugar la modificación de la aludida Ley 2/2013, de 29 de mayo en tal sentido.

Artículo 43.2.c). Alteraciones derivadas del cambio de uso

Se incorpora este apartado como consecuencia de los cambios de uso realizados a las parcelas que cambian de uso: de residencial a comercial, como consecuencia de alegación recibida; y de uso de aparcamiento a espacio libre, como consecuencia de la intervención pública IAI-04 Espacio libre-aparcamiento junto al Centro Comercial El Castillo. Dichas alteraciones se encontraban reflejadas en el plano de Alteraciones al Planeamiento urbanístico y en la contestación de la alegación correspondiente pero no se encontraba en el correspondiente apartado 43 de la Normativa.

13.3 Fichero Urbanístico

Se han detectado una serie de mejoras en los documentos correspondientes a los ficheros de intervenciones públicas y privadas.

13.3.1 Intervenciones Públicas:

- Zoom a mayor escala en todas las ortofotos para su mayor comprensión y visualización de la intervención a la que se hace referencia.

- Una descripción más detallada y minuciosa de cada intervención de los diferentes sistemas de actuación.
- Sustitución de la cartografía a ortofotos a color señalando las actuaciones. Este cambio sucede en la intervención IC-02.1 Recualificación del paseo marítimo y en la intervención IC-02.3 Aparcamientos polivalentes, consiguiendo un mayor entendimiento de las dos.
- En la intervención IC-05.2 Nuevo tramo paseo marítimo como intervención paisajística y en la IAI-01 Aparcamiento-mirador en Montaña Blanca se cambiarán los fotomontajes para así ajustarse más al proyecto propuesto.
- Se modificarán las Imágenes orientativas de la intervención IAI-02 Equipamiento turístico complementario por falta de espacio en el fichero.
- En la intervención IAI-01 Aparcamiento – mirador en Montaña Blanca se añadirá la edificabilidad que se puede llevar a cabo.

13.3.2 Intervenciones Privadas:

- Planos más detallados con la inclusión de las afecciones sectoriales y las huellas de ruido aportándole al plano mayor información para su comprensión.
- Se añade una descripción más exhaustiva para todas las áreas homogéneas.
- Inclusión de parámetros de las “villas de gran calidad”. Se completará la tabla generando una mayor comprensión de la definición de “villas de gran calidad”.
- Cambio de texto en todas las fichas en la tabla de cumplimiento de los deberes, conforme a la ley 2/2013.

13.4 Planos

Dentro del tomo Planos, se ha realizado una serie de mejoras, las cuales se especifican a continuación, agrupando los planos modificados, por tipos, dentro de cada fase del documento.

13.4.1 Información

Sustitución de los símbolos contenidos como marcadores de imagen (png) por la simbología creada a partir de la biblioteca propia del programa informático en la elaboración de los planos, mejorando la calidad visual:

- *I.3.9 Patrimonio cultural*
- *I.4.4 Red viaria - Tráfico*
- *I.4.5 Red viaria – Transporte público*

13.4.2 Diagnóstico

Sustitución de los símbolos contenidos como marcadores de imagen (png) por la simbología creada a partir de la biblioteca propia del programa informático en la elaboración de los planos, mejorando la calidad visual:

- *D.3 Elementos y áreas a potenciar*

13.4.3 Ordenación

Modificación del ámbito de actuación en la zona Anexo a El Castillo. No recogía la última modificación que se había hecho:

- *O.1. Ámbito de actuación*

Modificación de la leyenda:

- *O.1. Ámbito de actuación*
- *O.4. Intervenciones en el espacio público*

Modificación de la leyenda, se específican los cambios de usos de las dos parcelas afectadas (1_de residencial a comercial; 2_de aparcamiento a espacio libre). Se incluyen los números identificativos en el propio plano.

- *O.7. Alteración al planeamiento urbanístico*

13.4.4 Estudio de Movilidad Urbana (E.M.U.)

Sustitución de los símbolos contenidos como marcadores de imagen (png) por la simbología creada a partir de la biblioteca propia del programa informático en la elaboración de los planos, mejorando la calidad visual. Se completó la simbología que faltaba:

- *01_EA Infraestructura de transporte insular*
- *18_EA Transporte público*
- *20_EA Tráfico*

13.5 Estudio Económico Financiero

1.3. Definiciones

- Se hace mención al artículo y la Ley donde vienen recogidas estas definiciones (artículo 2 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo), incorporándose íntegramente en este epígrafe del Estudio Económico.
- También se diferencia con más claridad la definición de “actuación de dotación” recogida en el artículo 14 del Real Decreto Legislativo 2/2008.

4.2.1. Incrementos de aprovechamiento.

- Se realiza un nuevo estudio de mercado que implica un cambio tanto en los VRS de las diferentes zonas y usos, como en los coeficientes de ponderación por zonas de valor.
- La modificación anterior implica igualmente cambios en el incremento de aprovechamiento (UDA) tanto por cambio de uso como por edificabilidad.
- Las tablas de incremento de aprovechamiento que aparecían detalladas por parcela, se eliminan del EEF ya que ahora esta información se incorpora a la Memoria de Ordenación, en el Anexo “Cálculo de los incrementos de aprovechamiento y cesión de suelo dotacional”.

4.2.2. Cuantificación de los ingresos por recuperación de plusvalías.

- Los cambios realizados según se explica en el epígrafe 4.2.1. implica modificaciones en la estimación de las plusvalías potenciales.

- Se eliminan las tablas detalladas por parcela, dejando el cuadro resumen que incluye los totales de las plusvalías y la cesión del suelo dotacional derivados de los incrementos de aprovechamiento.

4.2.3. Cuantificación de los ingresos por cesiones de suelo dotacional.

- Los cambios realizados según se explica en los epígrafes 4.2.1. y 4.2.2. implican modificaciones en los datos incluidos en este epígrafe.

- Por error material, se denominó a los coeficientes de cesión medio como “estándar dotacional”. Se corrige y se aclara la explicación del método utilizado para realizar la estimación de los ingresos patrimoniales potenciales procedentes de la cesión del suelo dotacional derivado del incremento de aprovechamiento.

- Se eliminan las tablas detalladas por parcela.

4.2.4. Aplicación de los deberes de las actuaciones de dotación.

- Los cambios realizados según se explica en los epígrafes 4.2.1., 4.2.2 y 4.2.3. implican modificaciones en los datos incluidos en este epígrafe.

4.6. Cuadro resumen de financiación.

- Los cambios realizados según se explica en los epígrafes 4.2.1., 4.2.2, 4.2.3 y 4.2.4. implican modificaciones en los datos incluidos en este epígrafe.

5.5.2. Determinaciones económicas básicas.

- Los cambios realizados según se explica en los epígrafes del punto 4 implican modificaciones en los datos incluidos en este epígrafe.

5.5.3. Análisis de la inversión.

- Se elimina la tabla detallada por parcelas del incremento de superficies establecidas en el PMM.

- Se añade más información relativa a otras partidas que generarán nuevos ingresos para las arcas municipales como consecuencia del incremento de superficies, concretamente: el Impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturaleza urbana (IBI) y el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO). Se añade un análisis estimativo de los ingresos tributarios potenciales.

5.6. Cuadro resumen de impactos.

- Se cambia el esquema existente por una explicación más detallada y específica que recoge las modificaciones realizadas en el documento.

7.4. Estudio de mercado.

- Tal como se adelantaba en el epígrafe 4.2.1., se realiza un nuevo estudio de mercado. Se amplía la muestra, tomando ahora once testigos en lugar de seis.

7.5. Resultados por tipología y zona.

- El nuevo estudio de mercado implica un cambio tanto en los VRS de las diferentes zonas y usos, como en los coeficientes de ponderación por zonas de valor.

14. EQUIPO REDACTOR

Don Rafael Castellano Brito, Director Gerente

Matilde Rubio Presa, Arquitecta

María del Cristo Sosa Herrera, Arquitecta

Javier Camino Dorta, Geógrafo

Francisco Diego Santana. Economista

Carolina Ramírez Morales, Técnico jurídico

Mª Estefanía Cruz López, Arquitecta

Sara Delgado Rivero, Arquitecta

María Elías Cabrera, Arquitecta

Patricia Yanira Hernández Suárez, Arquitecta

César Pérez Cano, Arquitecto

Gerardo Pérez Sánchez, Arquitecto

Almudena Mª Rivero Suárez, Arquitecta

Ginés Rivero Hernández, Arquitecto

Beatriz Romera Manzano, Arquitecta

Antonio Manuel Hernández Ortiz, Economista

Lourdes Vidina Padrón Aguiar, Economista

Ada González Faro, Geógrafa

Jaime Padrón Marrero, Geógrafo

Francisco Cristian Cabrera Falcón, Geógrafo

Saskia Quintana Kwak, Ingeniera

Oliver Marrero Sánchez, Ingeniero Civil

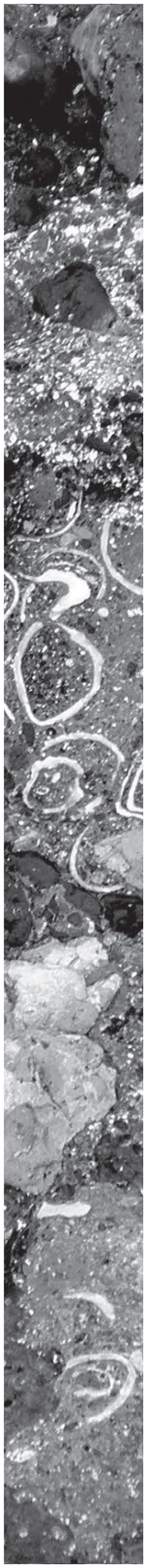
José Manuel Suárez Lorenzo, Técnico jurídico

Ruth Vaqueiro Vázquez, Técnico jurídico

Elena del Carmen Velázquez García, Auxiliar administrativa

Aarón de León Suárez, Delineante

Jennifer Santana Naranjo, Delineante

CALETA DE FUSTE

gesplan