

Sector 2

Promotora: **Inversiones Costa Caleta S.L.**
Caleta de Fuste - Fuerteventura



Índice

Islas Canarias, la eterna primavera	5
Fuerteventura, una fascinante isla de contrastes	6
Caleta de Fuste, el destino perfecto para las vacaciones	7
Caleta de Fuste, el mayor centro de golf de Fuerteventura	8
Informaciones turísticas e indicadores económicos	9
• Turismo en Canarias	9
• Gasto turístico en Canarias	11
• Canarias, líder del ingreso hotelero por habitación	12
Inversión hotelera en Canarias	14
Oferta hotelera en Fuerteventura	16
Proyecto del sector 2	18
• Situación del proyecto	18
• Descripción del proyecto	20
• BOC nº137 – GOBCAN – Aprobación 2º PMMIC	23
• Ilustraciones	26
• Equipamientos turísticos complementarios	28
• Cuadro de superficies	29
• Plano de distribución	30



Islas Canarias, la eterna primavera

Las Islas Canarias son un archipiélago europeo situado en el norte de África, cerca de las costas del Sur de Marruecos y del norte del Sáhara. Son un paraíso a pocas horas de vuelo de las principales ciudades europeas. Su pertenencia a la Unión Europea le confiere una amplia red de infraestructuras y servicios así como la tranquilidad de poder usar el euro. Por su situación geográfica, las Canarias son la comunidad autónoma más austral y occidental de España.



Un conjunto de ocho islas y cinco islotes forman el archipiélago de las Canarias, situado a 97 kilómetros del continente africano. Las islas son: El Hierro, La Gomera, La Palma, Tenerife, Gran Canaria, Lanzarote, Fuerteventura y La Graciosa. La superficie total de Canarias es de 7.446 kilómetros cuadrados. Las islas cuentan con 141 espacios protegidos, de los cuales 4 son parques nacionales. Todos los paisajes se conjugan en Canarias; desde montañas, volcanes, cascadas, barrancos hasta dunas inmensas y playas blancas, doradas o negras. En el archipiélago se destaca la agradable temperatura; tiene un clima subtropical debido a la influencia de los vientos alisios, la desigualdad de altitud y otros factores que modifican la temperatura.

Las actividades económicas de las islas son principalmente el turismo y la infraestructura hotelera.

Fuerteventura, una fascinante isla de contrastes

Conocida como la isla tranquila, Fuerteventura posee una superficie de 1.679 kilómetros cuadrados. Se trata de la segunda isla más extensa del archipiélago canario, situada a tan solo 97 kilómetros de las costas africanas. Presume de sus inmensas playas de arena dorada que, junto al azul turquesa de sus aguas, le hará sentir que se encuentra en un auténtico oasis sobre el Océano Atlántico. Las costas de Fuerteventura destacan por su visión kilométrica de playas de arena blanca que atraen a los turistas a la preciosa isla.



Caleta de Fuste es uno de los mayores centros turísticos de la isla de Fuerteventura junto a Corralejo y Costa Calma. Al sur de la isla se encuentran las playas de Costa Calma, Morro Jable y Cofete y en el norte destacan las playas de Corralejo, con sus amplias dunas de arena, así como las lagunas del pueblo de Cotillo, en la costa noroeste.

La infraestructura de la isla, dadas las condiciones de viento y agua de las costas, se ha desarrollado asociada a la práctica de los deportes acuáticos, especialmente surf, windsurf, kitesurf y pesca deportiva. Fuerteventura es un paraíso para todos los amantes del deporte acuático, sol, playa y golf. El clima de la isla es suave y las temperaturas se mantienen estables prácticamente todo el año, sobre unos 21 grados con unas 3.000 horas soleadas al año y pocas precipitaciones. Temperaturas que rara vez bajan de los 18°C y máximas de 24°C hacen que el clima suponga una primavera perpetua. Fuerteventura es el destino ideal para las familias, para vacaciones deportivas o de relax tanto en verano como en invierno, una isla tranquila para descansar y disfrutar.



Caleta de Fuste, el destino perfecto para las vacaciones



Caleta de Fuste, también conocida como El Castillo, se encuentra en la costa este de Fuerteventura, a apenas 8 minutos del aeropuerto de la isla y a menos de 15 minutos de la capital Puerto del Rosario.

Su posición casi central en la isla hace que sea un destino perfecto para las vacaciones, ya que tanto los sitios de interés del norte (Corralejo, El Cotillo), o del sur (Costa Calma, Jandia) se encuentran a igual distancia. Este pueblo turístico ha crecido rápidamente para atender a la gran cantidad de turistas nacionales e internacionales buscando relax, playas y campos de Golf.

Caleta de Fuste es uno de los mayores centros turísticos de la isla que se desarrolló entorno a su bahía natural. Tiene una de las mayores ofertas comerciales y de ocio de toda la isla, con el Centro Comercial Atlántico (gran variedad de tiendas, bares y restaurantes, y modernos cines Yelmo Cineplex), 2 campos de Golf, además de un paseo marítimo de varios kilómetros de longitud, un puerto deportivo con excursiones en barco, y también espacios peatonales y comerciales. El puerto y la playa ofrecen todo tipo de actividades en el mar: alquiler de canoas, motos de agua, buceo, paseos en barco, en submarino, escuela de buceo, escuela de Windsurf, etc. Las favorables condiciones climáticas de la isla de Fuerteventura permiten la práctica del deporte, entre otros el golf.

Rodeando su amplia playa del Castillo (perfecta para practicar deportes acuáticos con total seguridad ya que está muy bien protegida), se encuentran los hoteles Barceló y el hotel Eurostars Las Salinas, mientras que, al sur de esta playa, a unos cientos de metros, se encuentran 4 interesantes playas artificiales muy protegidas por arrecifes, en donde se ubican los hoteles de la Cadena Elba y el Sheraton Fuerteventura.

Caleta de Fuste, el mayor centro de golf de Fuerteventura



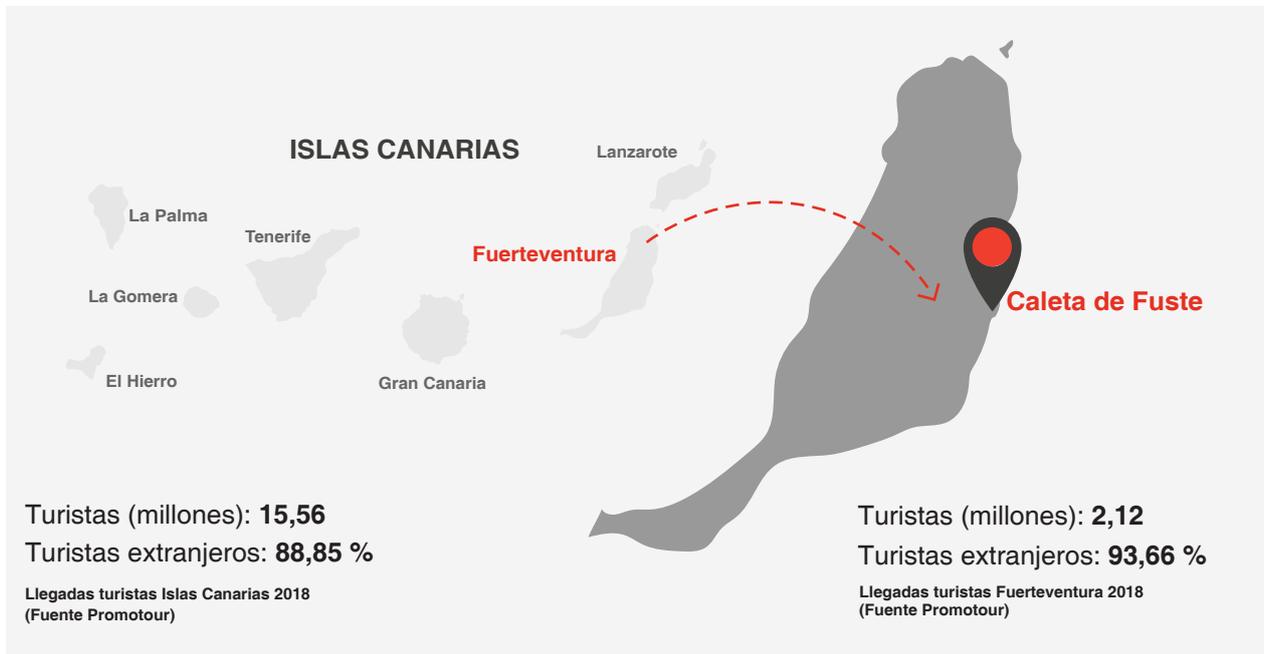
Caleta de Fuste es el mayor centro de Golf de la isla majorera y ofrece condiciones ideales para los amantes de este deporte ya que cuenta con dos grandes campos de Golf situados en lujosas urbanizaciones de turismo residencial y a proximidad de hoteles de alto nivel (4* y 5*).



Fuerteventura Golf Club es el primer campo de Golf de 18 hoyos de Fuerteventura, sede del Open de España en 2004. Ubicado a tan solo 8 kilómetros del aeropuerto e integrado al Hotel Elba Palace Golf*****, los más de un millón y medio de metro cuadrados que conforman sus instalaciones, lo convierten en el espacio verde más grande de toda la isla. Bunkers y obstáculos naturales añaden atractivo al recorrido de juego, con unas preciosas vistas sobre el Océano Atlántico. Diseñado por el reputado Juan Catarineu, es el lugar perfecto para satisfacer las necesidades de los jugadores que quieran disfrutar de unas perfectas vacaciones de golf.

Golf Club Salinas de Antigua, es el segundo campo de Golf de 18 hoyos diseñado por el bicampeón del mundo Manolo Piñeiro, es una referencia dentro de los campos de Golf de las islas canarias y exige un juego estratégico. No existen prácticamente barreras arquitectónicas que impidan disfrutar de las espectaculares vistas hacia el mar.

Informaciones turísticas e indicadores económicos



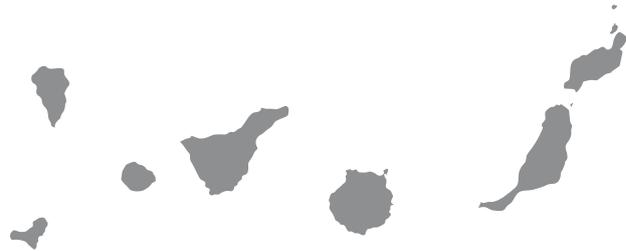
Turismo en Canarias

El archipiélago canario es uno de los destinos más demandados de España gracias a su variada oferta de playas, naturaleza, deportes y demás atractivos turísticos y culturales. La bondad de su clima, suave durante todo el año, le concede el privilegio de no sufrir, como otros destinos tradicionalmente enfocados al segmento vacacional, los estragos de las temporadas bajas, lo que le proporciona una demanda relativamente estable durante todo el año.

En los últimos años, este sector, fundamental en la economía de la Comunidad Autónoma, viene cosechando éxitos y récords año a año. La fuerte dependencia de los mercados extranjeros, menos afectados durante los años de crisis, hizo que no sufriera tanto como otros destinos de España. Asimismo, ha sido elegido como destino alternativo a otros lugares del norte de África y del Mediterráneo, dados los conflictos ocurridos en estas ubicaciones en los últimos años.

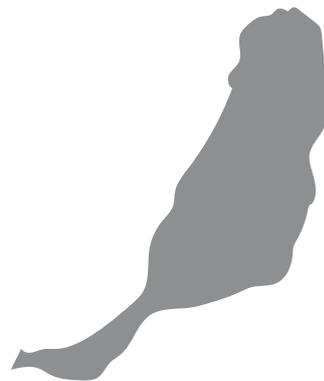


	Turistas	%
1. Reino Unido	5.001.630	32,14%
2. Alemania	3.065.360	32,14%
3. Países Nórdicos	1.636.819	10,52%
4. Holanda	619.539	3,98%
5. Suecia	600.332	3,86%



Ranking Países Emisores de Turistas Extranjeros Islas Canarias 2018 (Fuente Promotur)

	Turistas	%
1. Alemania	850.816	40,06%
2. Reino Unido	518.748	24,42%
3. Francia	123.391	5,81%
4. Países Nórdicos	100.470	4,73%
5. Italia	96.035	4,52%



	40%
	24%
	5%

Ranking Países Emisores de Turistas Extranjeros Islas Canarias 2018 (Fuente Promotur)

Según el último informe del ISTAC (febrero 2019), el año 2018 confirma los buenos resultados de los años anteriores en cuanto a llegadas de turistas. Durante el año 2018, las llegadas de turistas a las Islas Canarias alcanzaron el nivel de casi 16 millones, un 6,60% más comparado con 2016. Destacan las llegadas de turistas extranjeros con la cifra de casi 14 millones de personas, que supone un descenso del 3,40% comparado con el año anterior. Esta pérdida de turistas extranjeros fue compensada por el aumento de las llegadas de los turistas nacionales que crecieron de 4,20% comparado con el 2017. Como visto anteriormente, la mayoría de los turistas que llegan a las islas canarias proviene del extranjero (88,85%). Si miramos el país de procedencia, podemos ver que los tres principales países emisores de turistas que llegan al archipiélago canario son: Reino Unido (32,14%), Alemania (19,70%) y los Países Nórdicos (10,52%).

En cuanto a la isla de Fuerteventura, Alemania y Reino Unido encabezan las llegadas de turistas a la isla mayorera en 2018, seguidos por los turistas franceses. En total, la isla recibió más de 2,1 millones de turistas el año pasado. No aparecen en el ranking, pero resulta importante destacar el aumento de llegadas de turistas provenientes de Bélgica, con un aumento del 7,70%.

Las buenas cifras turísticas del año 2018 confirman los buenos resultados cosechados por el sector turístico canario durante los últimos años, con casi 16 millones de turistas que visitaron las islas canarias.

3º Trimestre	2016	2017	Evol. %
1. Reino Unido	5.132	5.471	6,60%
2. Alemania	3.812	3.968	4,10%
3. Países Nórdicos	1.919	2.088	8,80%
4. España	1.385	1.400	1,10%
5. Holanda	629	697	10,80%
Total mercado	16.579	17.764	7,20%

Facturación turística 2017 según país de procedencia - millones de Euros (Fuente Promotur)

Gasto por turista y día (Euros)	2016	2017	Variación
- Gasto total	129,50	135,60	4,7%
- Gasto en origen	102	106,70	4,60%
- Gasto en Ftv	27,60	29	5%
Gasto por turista y viaje (Euros)			
- Gasto total	1.152	1.168	+1,40%
- Gasto por origen	904	922	2%
- Gasto en Ftv			
Estancia media (días)	9,6	9,2	-0,4%
Número de Turistas	1.914.137	1.938.908	1,30%
Facturación turística (mill.Euros)	2.455	2.523	2,80%

Gasto turístico en Fuerteventura 2017 (Fuente Promotur)

Gasto Turístico

En 2017, los turistas internacionales que visitaron el archipiélago canario se gastaron un total millones de euros, lo que supone un incremento del 7,20% con respecto al año anterior, según los datos difundidos por la encuesta Egatur en el Instituto Nacional de Estadística (INE). De este modo, Canarias es el segundo destino donde más creció el gasto de los turistas internacionales en 2017 (+7,20%), sólo precedido de Cataluña, con un incremento del 9,7% en tasa anual, y en tercera posición se sitúa Baleares con un incremento del 4,9%. En cuanto a la isla de Fuerteventura, la facturación turística total en 2017 fue de 2.455 millones de Euros, un 2,80% más que en el año anterior. Podemos ver que los resultados de la isla de Fuerteventura están por encima de los resultados de las islas Canarias. En lo que se refiere a gasto medio por turista y día, los visitantes de la isla de Fuerteventura se gastaron en 2017, un importe de 135,60€ al día, un 4,70% más que en el año anterior, cuanto aumento de 3,10% en el archipiélago. En cuanto al gasto por turista y viaje, los turistas de Fuerteventura se gastaron 1.168€, 1,40% más que en 2016.

Canarias, líder del ingreso hotelero por habitación

El sector hotelero canario sigue en su particular luna de miel, una bonanza con alegrías encadenadas mes tras mes, como así siguen confirmando los principales registros oficiales del año 2017.

Atendiendo a lo definido para 2017, Canarias se confirma como el líder del ingreso hotelero dentro de España. En 2017, el archipiélago lideró el ingreso hotelero por habitación disponible y día en España con 85,37€, el 55% más que el registro promedio nacional, en 55,50€.

En relación a la tasa anual del Índice de Precios Hoteleros (IPH), hay que decir que está se situó en el 5,6% en octubre pasado, lo que implicó 0,7 puntos porcentuales menos que la registrada el mes pasado (6,3) y 0,8 por encima de la registrada hace un año, entonces en el 4,8%. En cuanto a los precios por categorías hoteleras, todos se elevan: en cinco estrellas de oro (+2,6%), en cuatro estrellas de oro (+5,3%), en tres estrellas de oro (+8,7%), en dos estrellas de oro (+5%) y en una estrella de oro (+3,8%). También hay mejorías en tres y dos estrellas de plata (+4,2%) y en una estrella de plata (+8,1%). Las señales negativas siguen sin verse.

Canarias	2017	Evol. % 2016
Ocupación % (por hab.)	78,80%	-2,57%
ADR: tarifa media diaria/hab. (Euros)	88 €	7,10%
RevPAR: ingreso medio diario/hab. (Euros)	69,30 €	3,70%
Fuerteventura		
Ocupación % (por hab.)	80,30%	3,70%
ADR: tarifa media diaria/hab. (Euros)	88 €	14,50%
RevPAR: ingreso medio diario/hab. (Euros)	70,70 €	20%

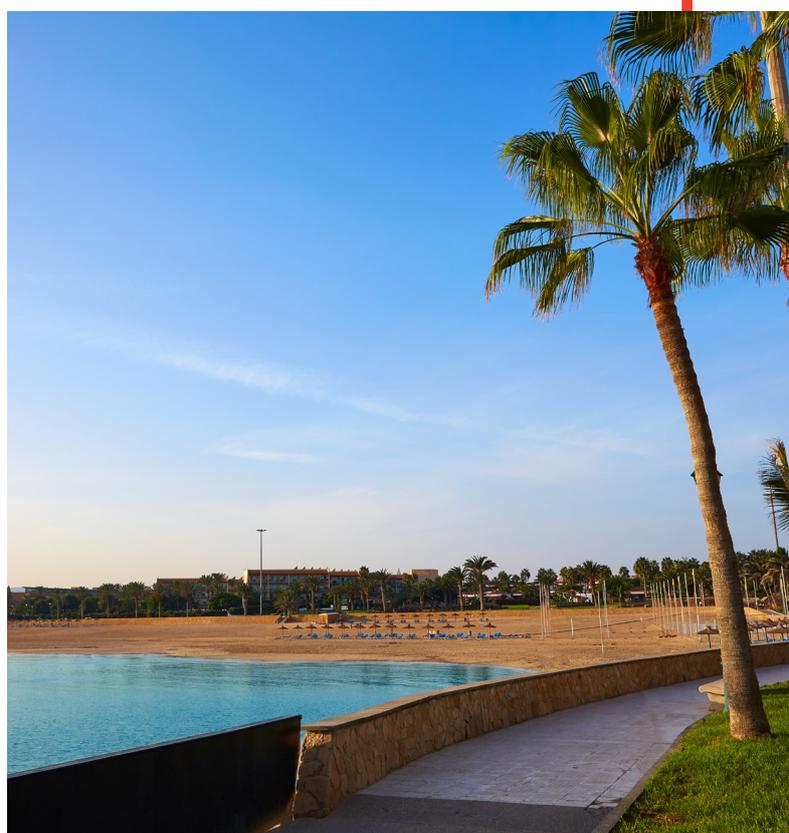
Indicadores de ocupación y rentabilidad - Islas Canarias y Fuerteventura (Diciembre 2017 - ISTAC)



En relación a la tasa anual del Índice de Precios Hoteleros (IPH), hay que decir que está se situó en el 5,6% en octubre pasado, lo que implicó 0,7 puntos porcentuales menos que la registrada el mes pasado (6,3) y 0,8 por encima de la registrada hace un año, entonces en el 4,8%. En cuanto a los precios por categorías hoteleras, todos se elevan: en cinco estrellas de oro (+2,6%), en cuatro estrellas de oro (+5,3%), en tres estrellas de oro (+8,7%), en dos estrellas de oro (+5%) y en una estrella de oro (+3,8%). También hay mejoras en tres y dos estrellas de plata (+4,2%) y en una estrella de plata (+8,1%). Las señales negativas siguen sin verse.

Como hemos podido verlo anteriormente, el turismo sigue bien o muy bien en las islas, y la actividad hotelera, lo mismo, en la senda de crecer y crecer. Así lo manifiestan una y otra vez los registros económicos de un sector turístico productivo que mantiene en pie la economía canaria, con una prolongada luna de miel desde 2011 en adelante, hasta hoy mismo. Los datos históricos alcanzados el año pasado suponen un reto para 2018: desarrollar el modelo turístico del futuro, sostenible y competitivo que, en lugar de centrar su objetivo en el crecimiento del número de turistas, lo haga en cinco retos fundamentales:

- La consolidación de su liderazgo turístico anual frente a destinos competidores como base para construir el liderazgo del futuro.
- La diversificación de los mercados de origen para disminuir el riesgo que supone depender de la coyuntura económica y política de unos pocos países.
- La diversificación de las tipologías de turistas a través del conocimiento profundo de sus diferentes motivaciones y una segmentación eficiente.
- La diferenciación de la oferta a través de la puesta en valor de las singularidades naturales de Canarias pero también de su identidad, su cultura, su historia y su personalidad como pueblo.
- La potenciación de la capacidad tractora del turismo respecto a otros sectores económicos y la mejora del impacto positivo de la actividad turística en la cadena de valor global de la economía canaria.



En lo que se refiere a rentabilidad hotelera, los establecimientos situados en la provincia de Las Palmas cerraron la temporada de julio a octubre (cuatrimestre 2017) con un incremento de la rentabilidad del 16% y con unos ingresos por habitación disponible (índice RevPAR) de 54,90€/día, mientras que en Santa Cruz de Tenerife la rentabilidad ha subido el 12%, con un índice RevPAR de 51€, informó Europa Press.

Inversión hotelera en Canarias

Otro factor determinante ha sido la **inversión hotelera** en el archipiélago canario estos últimos años. Solo en 2015, se invirtieron 683 millones de euros, quintuplicando el importe del año previo, registrando el mayor aumento a escala nacional. Las islas supusieron un 28% del total invertido en el sector en España (2.614 millones de euros) y un 33,2% del total de habitaciones.

En 2016, la inversión registró un ligero retroceso (2.155 millones de euros), si bien se transaccionaron 130 activos. Predominan los inversores nacionales tales como la cadena H10, la SOCIMI Hispania (destacando la compra del **Gran Hotel Atlantis Bahía Real** de Fuerteventura - Corralejo, por 105 millones de euros). También ha estado presente la inversión europea, con la compra de los hoteles **Altamanera y Catarina** por 47,8 millones de euros por el grupo alemán IFA Hotel&Touristik (Grupo Lopesán), habiéndose vendido este último a HI Partners en 2016. Asimismo, el grupo inversor chino Chongqing Kangde se hizo con el **Barceló Santiago** de Tenerife (406 habitaciones) por un importe que pudo rondar los 50 millones de euros, y el grupo Meeting Point Investment se hizo con el Stella Canaris (1.164 habitaciones) en Fuerteventura por 40 millones de euros.

Como **retos para el futuro**, tras más de 50 años de actividad turística, enfocada fundamentalmente en turismo vacacional de sol y playa, se destacaría la **necesidad de apostar más por la innovación hotelera**, la especialización en nuevos productos tales como el deporte, o segmentos temáticos para viajeros (bodas, gastronómico, rural, etc.), así como la formación del personal, que requiere un mayor dominio de los idiomas entre otros parámetros.





El papel de la Administración será clave tanto para la renovación de los destinos (mediante Planes de Modernización y Mejora), como para la regularización de aspectos que preocupan al sector hotelero, entre otros las nuevas modalidades de alojamiento vacacional, comercializados a través de las plataformas online, que actúan como intermediarios, pero que han adquirido un enorme protagonismo en las Islas. En definitiva, se hace necesario dar con las claves, tanto Administración como empresarios hoteleros para lograr un **modelo turístico sostenible a largo plazo** y generador de empleo, que permita mantener el atractivo de Canarias como destino favorito.

En este contexto entra el **Plan Insular de Embellecimiento - ¡Fuerteventura, te queremos bonita!** Este Plan Insular, iniciado en 2016 y que implica el Gobierno de Canarias, el Cabildo de Fuerteventura y los seis Ayuntamientos de la isla, recoge 6 bloques de actuaciones, que se llevarán a cabo en espacios turísticos de la isla de Fuerteventura, para conseguir una isla más cuidada, sostenible y bonita, tanto para los vecinos como para los visitantes de la isla majorera. Siguen a continuación algunos ejemplos: creación de rincones de la Biosfera, rehabilitación de muros de piedra, tratamiento de fachadas y exteriores de pueblos, creación de jardines urbanos, etc. Por su parte el presidente del Cabildo majorero, Marcial Morales, asegura que las distintas actuaciones previstas permitirán cualificar el destino turístico, así como los convenios promocionales que se suscribirán y que estarán dirigidos a captar segmentos promocionales no convencionales, como el deportivo, entre otros.

Oferta hotelera en Canarias

Como en todo el archipiélago canario, Fuerteventura tiene una amplia oferta de hoteles de alto-standing localizados en las tres principales zonas turísticas de la isla mayorera (norte, sur y centro). Varias cadenas hoteleras están presentes con establecimientos de categorías cuatro y cinco estrellas: Barceló, Riu, Atlantis, Barceló, Iberostar, Sheraton, Elba, etc.



Repartición de turistas por categoría de alojamiento turístico en 2017 (Fuente Promotur)

CANARIAS



FUERTEVENTURA



Oferta hotelera Islas Canarias y Fuerteventura (Fuente Promotur)

Plazas alojativas hoteleras (2018)

Categoría	Canarias	Fuerteventura
4-5 estrellas	175.573 (70%)	33.254 (73%)
1-3 estrellas	74.459 (30%)	12.128 (27%)
Total	250.032	45.224

Establecimientos hoteleros (2018)

Categoría	Canarias	Fuerteventura
4-5 estrellas	304 (48%)	52 (60%)
1-3 estrellas	332 (52%)	35 (40%)
Total	636	87



Para poder responder a la demanda turística creciente año tras año, el municipio de Caleta de Fuste, zona objeto del proyecto Costa Caleta Miraflores, cuenta con varios establecimientos de las cadenas citadas anteriormente, 7 hoteles de cuatro estrellas y 2 hoteles de cinco estrellas:

Hoteles cuatro estrellas (****)	
ELBA Sara Beach&Golf Resort	****
ELBA Carlota Beach&Convention Resort	****
BARCELÓ Castillo Royal Level	****
BARCELÓ Castillo Beach Resort	****
BARCELÓ Fuerteventura Thalasso&Spa	****
EUROSTARS Las Salinas	****
EREZA Mar	****
Hoteles cinco estrellas (*****)	
ELBA Palace Golf&Vital Hotel	*****
SHERATON Fuerteventura Golf&Spa Resort	*****

Oferta hotelera alto-standing Municipio de Caleta de Fuste (2017)

Situación del proyecto

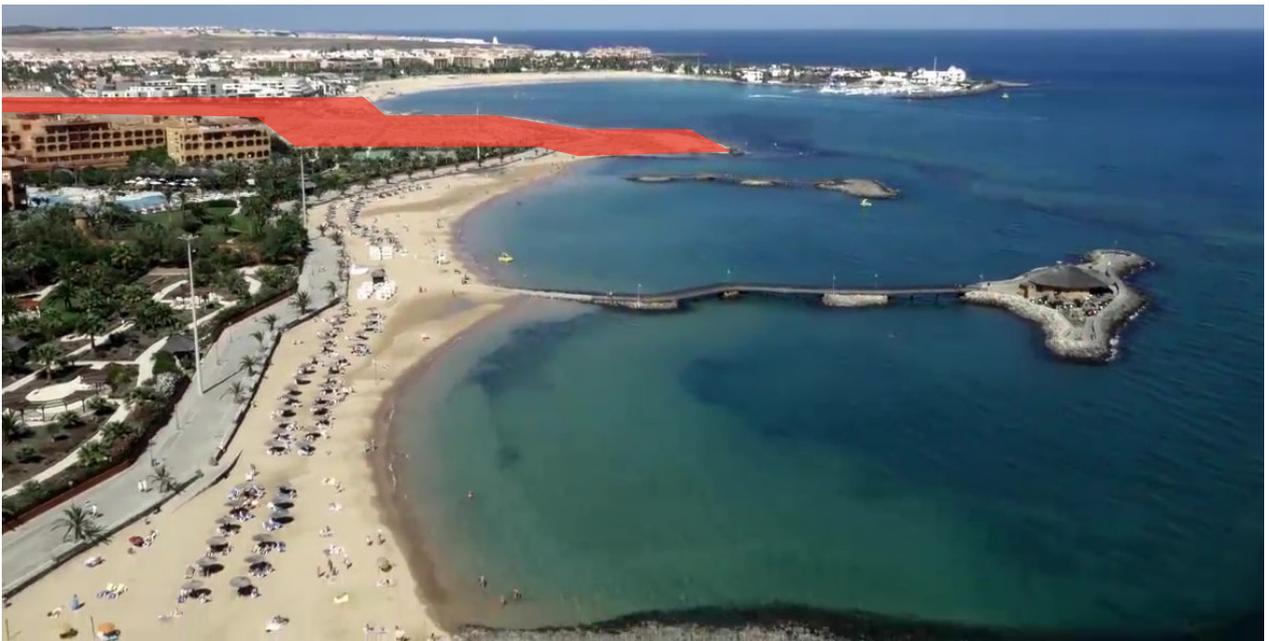
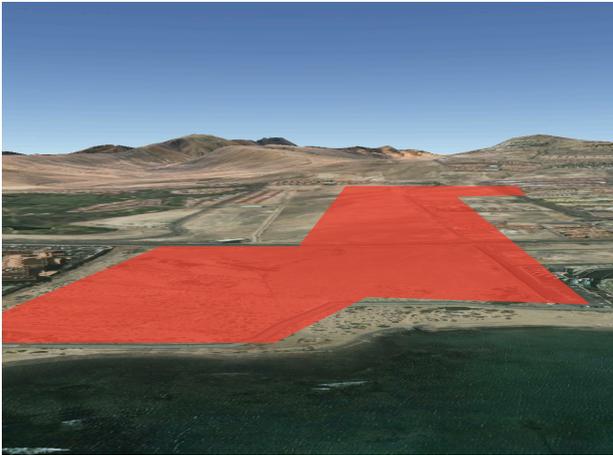


La parcela del Sector 2 se encuentra situada en el centro de la isla de Fuerteventura, en el pueblo turístico de Caleta de Fuste. El núcleo turístico de Caleta de Fuste se caracteriza por ser una zona mixta prevista por el planeamiento de forma indistinta, es decir, se permite en una misma parcela tanto 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.

La parcela objeto del proyecto Sector 2 está situada en uno de los núcleos más turísticos de la isla, tiene una situación idónea por varios factores. En primer lugar por la situación estratégica de Caleta de Fuste, situada a menos de 10 minutos de coche del aeropuerto de Fuerteventura; y a igual distancia de los sitios de interés del norte y del sur de la isla. Segundo porque la parcela del Sector 2 está ubicada en primera línea de playa, ofreciendo estupendas vistas al océano atlántico. En el entorno próximo a la parcela se encuentran los hoteles **Eurostars Las Salinas****** y **Sheraton Fuerteventura Beach, Golf&Spa Resort*******. Por último, la parcela del proyecto linda con el campo de golf **Fuerteventura Golf Club** y está a pocos kilómetros del campo **Golf Club Salinas de Antigua**, Caleta de Fuste siendo el mayor centro de Golf de Fuerteventura.

Distancias (coche)

Aeropuerto	8 minutos
Puerto del Rosario	13 minutos
Corralejo (Norte)	40 minutos
Costa Calma (Sur)	45 minutos



Descripción del proyecto

El terreno del proyecto Sector 2, con una superficie total de actuación de 363.000m², pertenece al Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad Turística de Caleta de Fuste, aprobado por el Consejo del Gobierno de Canarias el 30 de junio 2022. Este terreno urbano de uso turístico ofrece dos parcelas de uso hotelero con una superficie total de casi 100.000m², que permiten la construcción de dos hoteles de altostanding (4 y/o 5 estrellas), con una oferta total de **1.618 camas hoteleras**. Uno de los hoteles estará situado en primera línea de playa (por debajo de la autovía FV-2); y entre los hoteles **Eurostar Las Salinas**** y Sheraton Fuerteventura Beach, Golf&Spa Resort******* (hotel con una capacidad de 584 camas). El segundo se encontrará por encima de la autovía y justo al lado del campo de golf **Fuerteventura Golf Club** (hotel de 1.034 camas). La implantación de dos nuevas unidades hoteleras de altostanding permitirá de responder al constante aumento de la demanda de camas turísticas de lujos para atender los flujos de turistas nacionales e internacionales con alto poder adquisitivo, en búsqueda de playa, relax, comodidad y deportes.

La zona comercial tendrá una superficie de casi 12.000m². El establecimiento de una nueva zona comercial de calidad al servicio de vecinos, visitantes y turistas del municipio fortalecerá y mejorará la competitividad turística de la zona de Caleta de Fuste, atractivo turístico de la isla de Fuerteventura.

El proyecto del Sector 2 contempla una superficie destinada a espacios libres que asciende a casi 114.000m² buscando siempre la armonización de la urbanización con el privilegiado entorno existente, cuidando especialmente la integración del paisaje y el aseguramiento del disfrute del mismo por parte de residentes y turistas. El proyecto del Sector 2 preve la implantación de equipamientos fundamentalmente destinados al ocio y al deporte, por lo que el proyecto contará con unas instalaciones deportivas cuya finalidad es la mejora del rendimiento deportivo proporcionando a los deportistas de alto nivel las mejores condiciones de entrenamiento y atendiendo en prioridad las necesidades de entrenamiento de los habitantes de la zona. Este centro deportivo contará con numerosos equipamientos: waterpark, piscina olímpica, pista de atletismo, zonas de patinajes, piscinas exteriores, canchas de fútbol, baloncesto, pádel, tenis, parques con espacios deportivos exteriores, etc.





En la delimitación del terreno del proyecto del Sector 2 se incluye el Bien de Interés Cultural con categoría de Zona Paleontológica el Yacimiento de La Guirra. Gracias a la existencia de este yacimiento, esta zona se ha revalorizado siendo un punto de interés turístico de gran afluencia. Teniendo en cuenta el atractivo turístico en esta zona de interés cultural, es necesario conservar y proteger el yacimiento de La Guirra, aprovechando esta área para establecer un museo expositor informativo de Fuerteventura/Caleta de Fuste/La Guirra.

El proyecto del Sector 2 respeta en todo momento la delimitación del yacimiento paleontológico de la Guirra y su ámbito de protección. De hecho, se prevé un espacio destinado a localizar el centro de interpretación del BIC al servicio del yacimiento en trámite de ser aprobado definitivamente por el Gobierno de Canarias como SIC (Sitio de Interés Cultural). En relación a la protección de la zona de la Guirra, existe un estudio ambiental realizado por la sociedad Evalúa con fecha del 30/11/2017, estudio en el cual se llega a la conclusión de que no se localizan elementos ni valores ambientales en el interior de la superficie que puedan delimitar el desarrollo de cualquier uso o actividad en su interior.

Uso parcela	Superficie parcela
Turístico intensivo	97.053m ²
Villas turísticas	44.761m ²
Equipamientos turísticos complementarios	11.573m ²
Equipamiento comunitario (Deportivo)	25.846m ²
Espacio libre (zona verde)	19.043m ²
Sistema general de espacio libre	95.603m ²
Equipamiento comunitario (Cultural – Recreativo)	30.404m ²
Total	324.283m ²

Promotora:

Denominación social:	INVERSIONES COSTA CALETA S.L.
CIF:	B-76319904
DOMICILIO SOCIAL:	C/ Pérez del Toro 54-56, 35004 Las Palmas de Gran Canaria



Datos básicos del proyecto:

Situación:

Caleta de Fuste - Antigua - Fuerteventura - Canarias

Pertenece al Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de Caleta de Fuste aprobado por el Gobierno de Canarias el 30 de junio de 2022.

- Superficie total Sector 2: **362.695 m²**
- Edificabilidad total: **59.313 m²**
- Total Camas Hoteleras: **1.618**
- Importe de venta: **37.300.000 €**
- Valor de tasación: **45.769.921 €**

Parcela	Uso	Superficie parcela	Superficie edificable	Camas hoteleras (4*/5*)
Turístico Intensivo A	Hotelero	35.042 m ²	16.119 m ²	584
Turístico Intensivo B	Hotelero	62.011 m ²	28.525 m ²	1.034
Equipamientos Turísticos Complementarios	Comercial	11.573 m ²	1.241 m ²	-
Total		108.626 m²	45.885 m²	1.618



I. Disposiciones generales

Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial

2319 *DECRETO 157/2022, de 30 de junio, por el que se aprueba el Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Caleta de Fuste (municipio de Antigua, Fuerteventura).*

Mediante el Decreto nº 44/2016, de 5 de mayo (BOC nº 93, de 16.5.2016), se aprobó el “Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Caleta de Fuste (municipio de Antigua, Fuerteventura)”, con el objeto de regular los procesos de recualificación de este núcleo turístico mediante actuaciones de iniciativa pública y privada, a fin de adaptarlo a los nuevos requerimientos de la demanda, conforme a lo establecido en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

Mediante el Acuerdo del Gobierno de Canarias de 19 de junio de 2017, se acepta la iniciativa para la elaboración y tramitación del Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Caleta de Fuste (municipio de Antigua, Fuerteventura).

La necesidad y oportunidad de aprobar este Segundo Plan se fundamenta en las siguientes consideraciones:

a) Por parte del Ayuntamiento de Antigua se ha advertido la necesidad de realizar una serie de actuaciones no contempladas en el primer Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Caleta de Fuste, con el objetivo de consolidar las previsiones de la renovación y modernización de la urbanización turística que mejore la imagen del núcleo turístico y que permita lograr unos servicios satisfactorios.

b) Existen razones estrictamente temporales que hacen necesaria su tramitación, en tanto que el primer Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Caleta de Fuste no se elabora al amparo de la regulación normativa contenida en el Reglamento de renovación y modernización turística de Canarias, aprobado mediante Decreto 85/2015, de 14 de mayo, ni asimismo teniendo en cuenta las previsiones contenidas en la Ley 9/2015, de 27 de abril, por la que se modifica la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, y de otras leyes relativas a la ordenación del territorio, urbanismo y medio ambiente.

c) A lo anteriormente expuesto hay que añadir la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC), que en su disposición transitoria segunda determina la aplicabilidad directa de la misma y de su inmediata eficacia derogatoria, sin perjuicio de contemplar que los instrumentos de ordenación vigentes en el momento de su entrada en vigor se tengan que adaptar a su contenido en la primera modificación sustancial plena de que sean objeto y que, con independencia de lo anterior, la modificación de cualesquiera de los instrumentos de ordenación en vigor, estén o no adaptados, sea sustancial o menor, plena o parcial, se tenga que realizar de conformidad con las previsiones que contiene la LSENPC.

El artículo 133 de la LSENPC incluye a los Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad turística dentro de los instrumentos urbanísticos de ordenación sectorial y, en su apartado 5, señala que estos planes se regirán por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

El artículo 7 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, define a estos planes como instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, estableciendo la ordenación completa de su área de intervención, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los términos señalados en la Ley, sin posibilidad de clasificar o reclasificar suelo, si no existe acuerdo municipal previo que lo permita.

La Comisión Autonómica de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 29 de abril de 2021, acordó formular la Declaración Ambiental Estratégica del Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Caleta de Fuste (BOC nº 101, de 18.5.2021).

El presente expediente ha sido sometido a los trámites de información pública, cooperación interadministrativa y consulta a las organizaciones y asociaciones representativas de los intereses sociales y económicos afectados.

La Comisión Autonómica de Informe Único, en sesión celebrada el 23 de junio de 2022, ha informado favorablemente el Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Caleta de Fuste, condicionado a la corrección de determinados errores materiales (corregir superficie numérica del apartado 6.8, del Tomo 2 “Memoria de Ordenación”; eliminar la referencia al aparcamiento propuesto en superficie en las calles Artemy y Bentejui, en el apartado 7.3.1 del Tomo 2 “Memoria de Ordenación”; e incluir el plano anexo: Perspectiva de género en el Tomo 4 “Planos”), habiéndose verificado las correcciones realizadas por la persona titular de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Aguas en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado tercero del citado Acuerdo de la Comisión.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 8.5 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, y en el artículo 9.7 del Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias, la aprobación definitiva de los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad corresponde al Consejo de Gobierno de Canarias.

En su virtud y de conformidad con las disposiciones de general aplicación, oídos el Cabildo Insular de Fuerteventura y el Ayuntamiento de Antigua, a propuesta del Consejero de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial, y previa deliberación del Gobierno en su reunión celebrada el día 30 de junio de 2022,

DISPONGO:

Artículo 1.- Aprobar el “Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Caleta de Fuste (municipio de Antigua, Fuerteventura)”, que figura como anexo.



Artículo 2.- Ordenar la publicación del presente Decreto y de su anexo, que incorpora la normativa del citado Plan, en el Boletín Oficial de Canarias.

Disposición final única.- Entrada en vigor.

El presente Decreto y su anexo entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

Dado en Canarias, a 30 de junio de 2022.

EL PRESIDENTE
DEL GOBIERNO,
Ángel Víctor Torres Pérez.

EL CONSEJERO DE TRANSICIÓN ECOLÓGICA,
LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMÁTICO
Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL,
José Antonio Valbuena Alonso.

Ilustraciones

Golf



Act. Naturaleza



C.Comercial



Eventos



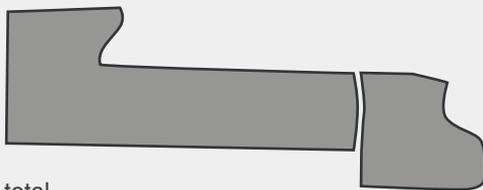
Playa



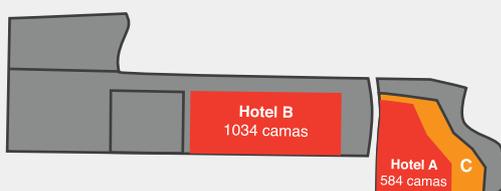
Puerto



ÁMBITO DE INTERVENCIÓN



Área total
Sup: 362.695 m²



DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

A: Turístico intensivo A

Superficie: 35.042 m²
Superficie edificable: 16.119 m²
Camas: 584

B: Turístico intensivo B

Superficie: 62.011 m²
Superficie edificable: 28.525 m²
Camas: 1.034

C: Equipamientos turísticos complementarios

Superficie: 11.573 m²
Superficie edificable: 1.241 m²

Villas turísticas

Superficie: 44.761 m²
Superficie edificable: 13.428 m²
Camas: 222

Sistema General Deportivo

Superficie: 25.846 m²

Cultural Recreativo

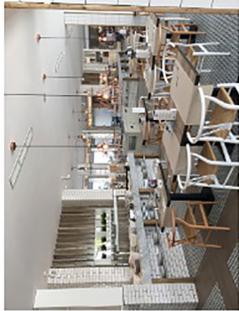
Superficie: 30.404 m²

Sistema general de Espacios Libres

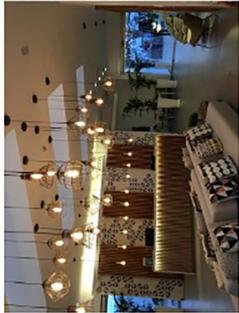
Superficie: 95.603 m²

Espacio Libre

Superficie: 19.043 m²



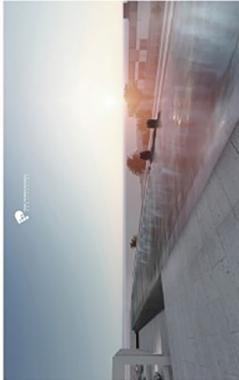
COMEDOR-BUFFET



RECEPCIÓN



ZONA CHILL OUT



PISCINA INFINITY



IMAGEN DE HOTEL 1



SALA DE ANIMACIÓN



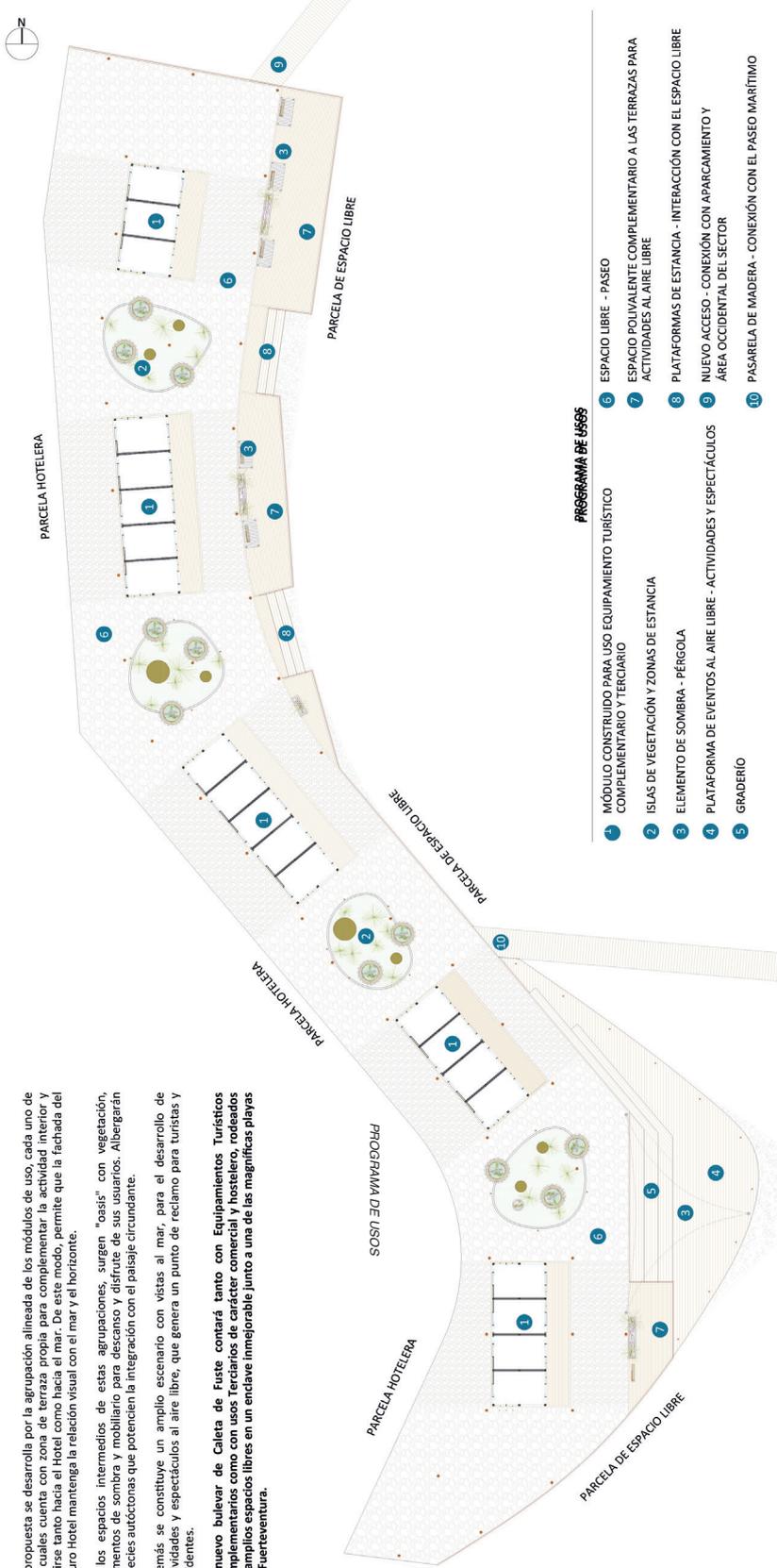
GIMNASIO



POOL BAR

Equipamientos turísticos complementarios

Planta General



La propuesta se desarrolla por la agrupación alineada de los módulos de uso, cada uno de los cuales cuenta con zona de terraza propia para complementar la actividad interior y abrirse tanto hacia el Hotel como hacia el mar. De este modo, permite que la fachada del futuro Hotel mantenga la relación visual con el mar y el horizonte.

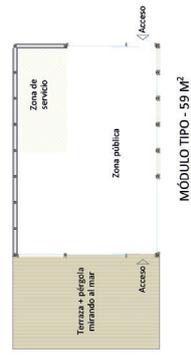
En los espacios intermedios de estas agrupaciones, surgen "oasis" con vegetación, elementos de sombra y mobiliario para descanso y disfrute de sus usuarios. Albergaran especies autóctonas que potencien la integración con el paisaje circundante.

Además se constituye un amplio escenario con vistas al mar, para el desarrollo de actividades y espectáculos al aire libre, que genera un punto de reclamo para turistas y residentes.

El nuevo bulvar de Caleta de Fuste contará tanto con Equipamientos Turísticos Complementarios como con usos terciarios de carácter comercial y hostalero, rodeados de amplios espacios libres en un enclave inmejorable junto a una de las magníficas playas de Fuerteventura.

PROGRAMA DE USOS

- 1 MÓDULO CONSTRUÍDO PARA USO EQUIPAMIENTO TURÍSTICO COMPLEMENTARIO Y TERCARIO
- 2 ISLAS DE VEGETACIÓN Y ZONAS DE ESTANCIA
- 3 ELEMENTO DE SOMBRA - PÉRGOLA
- 4 PLATAFORMA DE EVENTOS AL AIRE LIBRE - ACTIVIDADES Y ESPECTÁCULOS
- 5 GRADERIO
- 6 ESPACIO LIBRE - PASEO
- 7 ESPACIO POLIVALENTE COMPLEMENTARIO A LAS TERRAZAS PARA ACTIVIDADES AL AIRE LIBRE
- 8 PLATAFORMAS DE ESTANCIA - INTERACCIÓN CON EL ESPACIO LIBRE
- 9 NUEVO ACCESO - CONEXIÓN CON APARCAMIENTO Y ÁREA OCCIDENTAL DEL SECTOR
- 10 PASARELA DE MADERA - CONEXIÓN CON EL PASEO MARÍTIMO



Espacio cerrado para generar actividad que funcione por sí mismo.
 Sus fachadas son diáfanas para abrirse tanto de cara al Hotel como de cara al mar y a las vistas. Ambas fachadas tienen asociadas terrazas propias.
 Pueden agruparse entre sí para ampliar los espacios de un mismo uso.

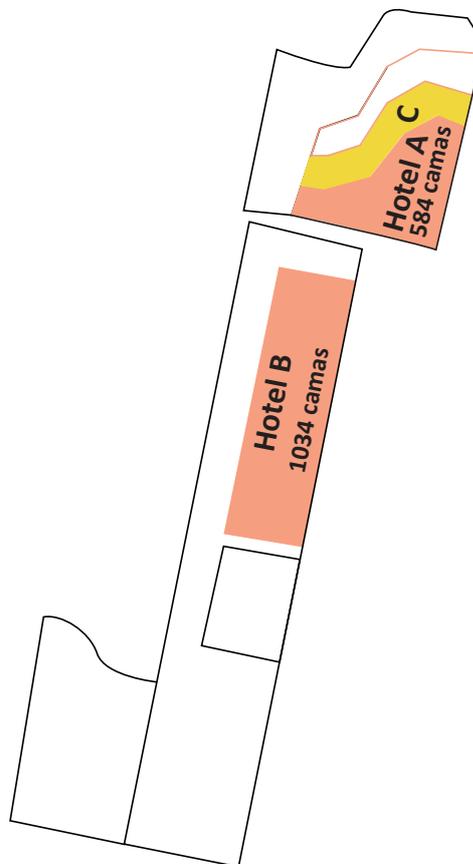


REFERENCIAS - INSPIRACIONES

Cuadro de superficies

CUADRO SUPERFICIES SECTOR 2 (m²) - SECTOR 2 - FUERTEVENTURA

Parcela	Uso	Superficie	Ocupación	Coefficiente Edificabilidad	Superficie Edificable	Sup. Edif. Suplementaria sobre rasante (20%)*	Número de Plantas	Altura Máxima	Número de Camas
Turístico Intensivo A	Hotelero	35.042,00	40%	0,46	16.119,32	3.223,86	3 plantas	14 metros	584
Turístico Intensivo B	Hotelero	62.011,00	40%	0,46	28.525,06	5.705,01	3 plantas	14 metros	1.034
Equipamientos Turísticos Complementarios	Comercial	11.573,00	100%	0,107	1.241,20	/	1 planta	5 metros	
Total		108.626,00			45.885,58	8.928,87			1.618



*Se permitirá un aumento del 20% sobre la edificabilidad turística, con destino a dotaciones complementarias del hotel, tales como salas de juego o de recreo, bares, restaurantes, salas de baile, cocinas, comedores, vestuarios de personal y otras instalaciones propias del hotel, en aquellas dotaciones construidas sobre rasante. Por otro lado, las dotaciones complementarias construidas bajo rasante no computarán a efectos de edificabilidad.

En sótanos y semisótanos se permitirán los usos de gimnasios, salas de rehabilitación, spa, saunas y similares, discotecas, bares, restaurantes, cocinas, lavanderías y otras instalaciones internas propias de los hoteles, así como cualquier otro uso ligado a la actividad turística complementaria. Las superficies bajo rasante no computan.



Dossier Sector 2

Caleta de Fuste - Antigua - Fuerteventura - Canarias

Grupo Newport

Avda. Mesa y López, 92

35010 - Las Palmas de Gran Canaria

Tfn: +34 682 691 351

www.gruponewport.com - info@gruponewport.com

