# Sector 2

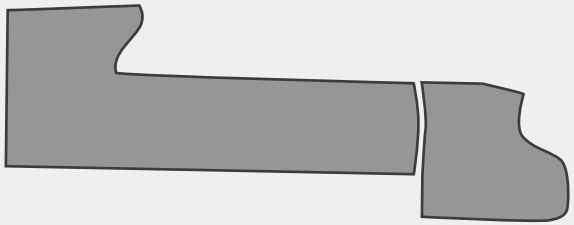
Promotora: **Inversiones Costa Caleta S.L.**

Caleta de Fuste - Fuerteventura

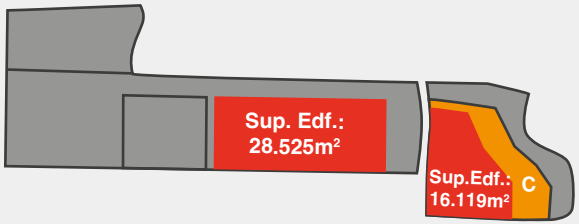
GRUPO NEWPORT

SECTOR 2
Hotel B
Sup. Edf.:
28.525m²
Hotel A
Sup.Edf.:
16.119m²
C
Muelle deportivo
Eurostars
Las Salinas ****
Fuerteventura
Golf Club
Elba Palace
Golf&Vital Hotel *****
Sheraton Fuerteventura Beach
Golf&Spa Resort *****
Golf Club Salinas

## 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
Nº máximo camas: 584

**B: Turístico intensivo B**
Superficie: 62.011 m²
Superficie edificable: 28.525 m²
Nº máximo 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

Situación del proyecto

# Promotora

| | |
|---|---|
| **Denominación social:** | INVERSIONES COSTA CALETA S.L. |
| **CIF:** | B-76319904 |
| **DOMICILIO SOCIAL:** | C/ Pérez del Toro 54-56, 35004<br>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: 45.885 m²**
- **Nº máximo camas hoteleras: 1.618**
- **Importe de venta (3 parcelas): 37.300.000 €**
- **Valor de tasación: 45.776.574,43 €**

| Parcela | Uso | Superficie parcela | Superficie edificable | Nº máximo camas hoteleras (4*/5*) | Precio de venta |
|---|---|---|---|---|---|
| **Turístico Intensivo A** | Hotelero | 35.042 m² | 16.119 m² | **584** | 22.000.000 € |
| **Turístico Intensivo B** | Hotelero | 62.011 m² | 28.525 m² | **1.034** | 18.000.000 € |
| **Equipamientos Turísticos Complementarios** | Comercial | 11.573 m² | 1.241 m² | - | 3.000.000 € |
| **Total** | | 108.626 m² | 45.885 m² | **1.618** | - |

# Situación del proyecto

La parcela del Sector 2, situada en uno de los núcleos más turísticos de la isla de Fuerteventura, 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 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****, Sheraton Fuerteventura Beach, Golf&Spa Resort***** y Elba Palace Golf&Vital Hotel*****.** 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.

# 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 máxima 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******* (superficie edificable de 16.119m²). El segundo se encontrará por encima de la autovía justo al lado del campo de golf y ofrece una superficie edificable de 28.525m². La implantación de dos nuevas unidades hoteleras de alto-standing 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.

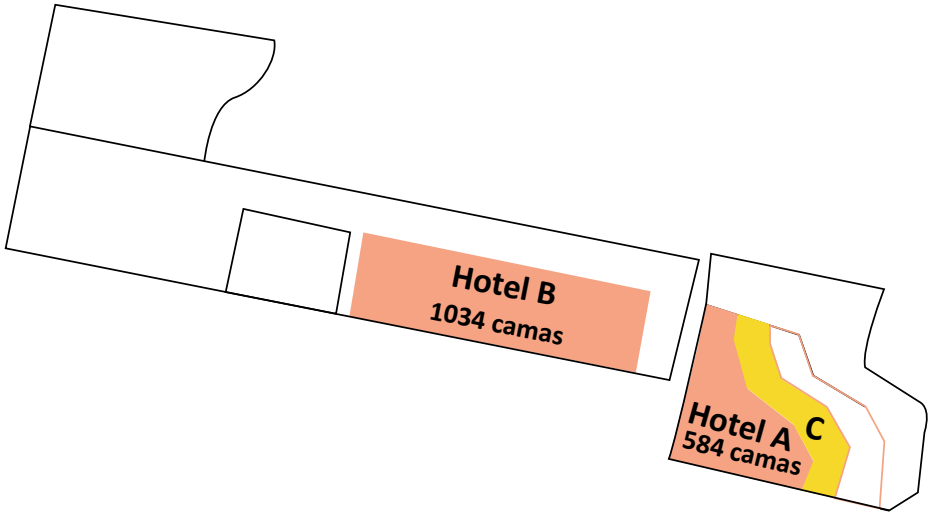
La zona comercial tendrá una superficie de casi 12.000m². El establecimiento de una nueva zona comercial de calidad al servicio de vecinos, visitantes y turistas del municipio fortalecerá y mejorará la competitividad turística de la zona de Caleta de Fuste, atractivo turístico de la isla de Fuerteventura.

# Cuadro de superficies - Sector 2

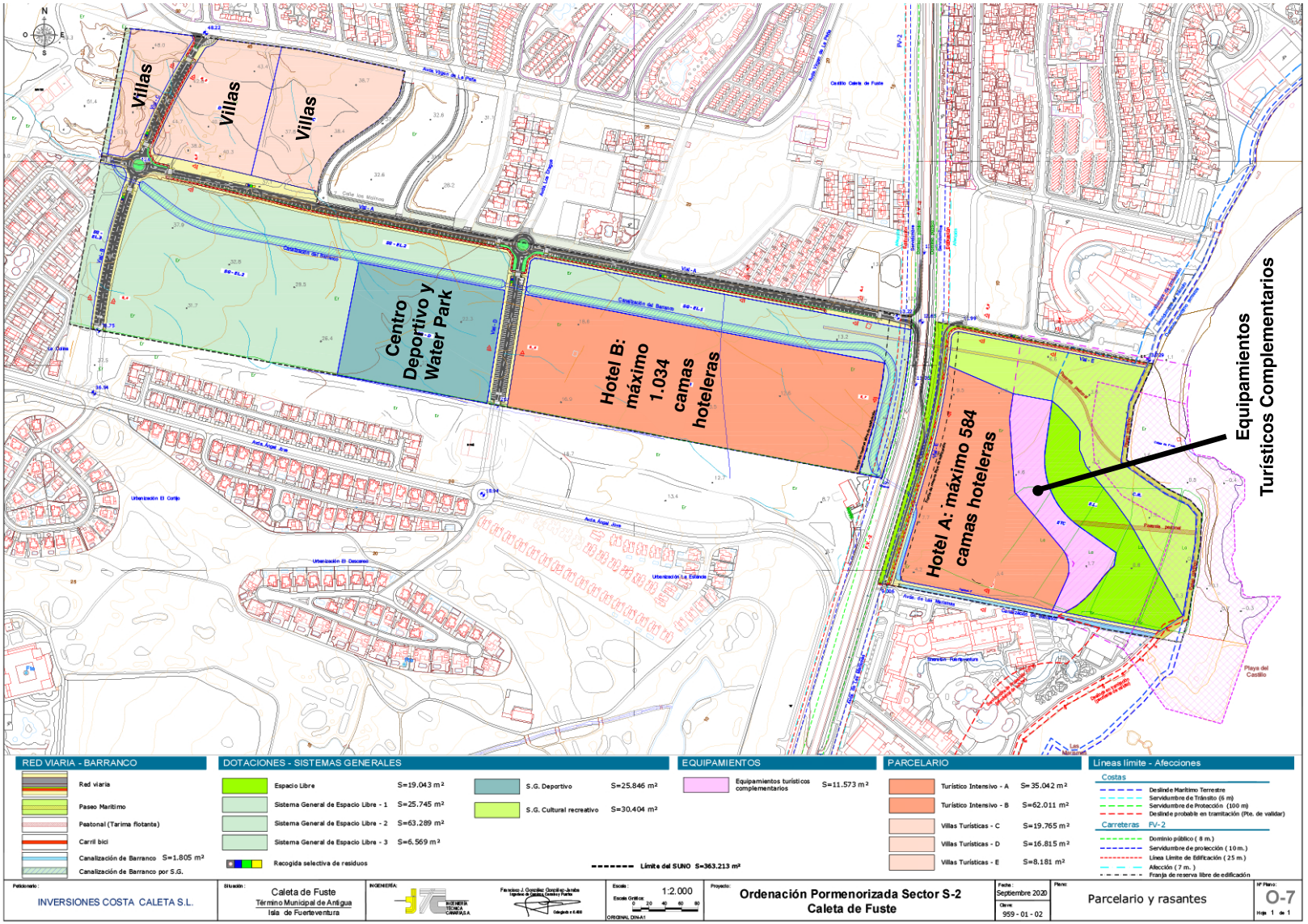
| CUADRO SUPERFICIES SECTOR 2 (m² ) - SECTOR 2 - FUERTEVENTURA | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Parcela** | **Uso** | **Superficie** | **Ocupación** | **Coeficiente Edificabilidad** | **Superficie Edificable** | **Sup. Edif. Suplementaria sobre rasante (20%)*** | **Número de Plantas** | **Altura Máxima** | **Nº máximo de camas hoteleras** |
| 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.*



# Ordenación Pormenorizada - Sector 2



# BOC nº137 – GOBCAN – Aprobación 2º PMMIC

## 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,

**D I S P O N G O:**

**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.

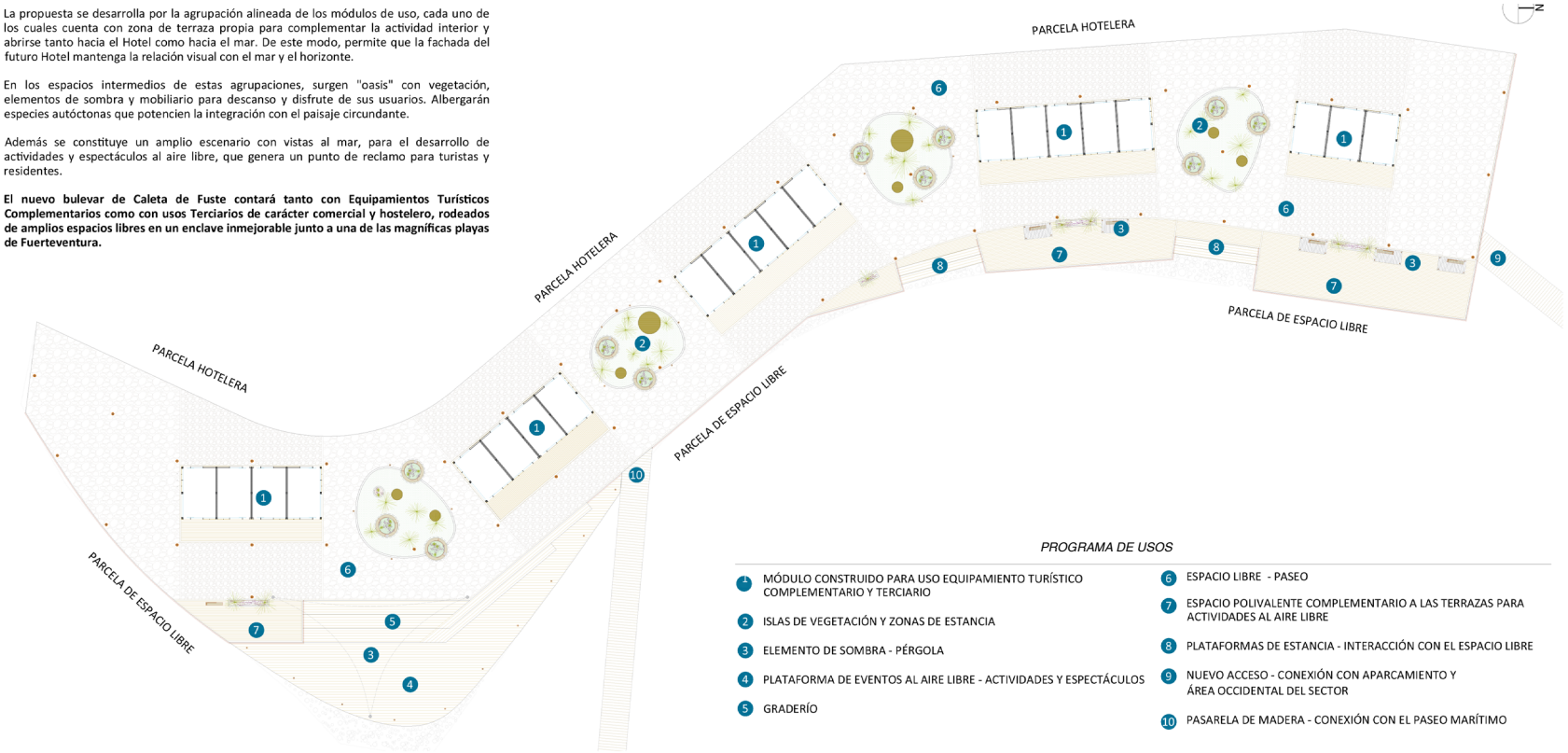
# Equipamientos Turísticos Complementarios - Sector 2

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. Albergarán 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 bulevar de Caleta de Fuste contará tanto con Equipamientos Turísticos Complementarios como con usos Terciarios de carácter comercial y hostelero, rodeados de amplios espacios libres en un enclave inmejorable junto a una de las magníficas playas de Fuerteventura.**




*PROGRAMA DE USOS*

1. MÓDULO CONSTRUIDO PARA USO EQUIPAMIENTO TURÍSTICO COMPLEMENTARIO Y TERCIARIO
2. ISLAS DE VEGETACIÓN Y ZONAS DE ESTANCIA
3. ELEMENTO DE SOMBRA - PÉRGOLA
4. PLATAFORMA DE EVENTOS AL AIRE LIBRE - ACTIVIDADES Y ESPECTÁCULOS
5. GRADERÍO
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

MÓDULO TIPO - 59 M$^2$

Espacio cerrado para generar actividad que funciona 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

# Dossier Sector 2

Caleta de Fuste - Antigua - Fuerteventura - Canarias

**Grupo Newport**
Avda. Mesa y López, 92
35010 - Las Palmas de Gran Canaria
Tlfn: +34 682 691 351
www.gruponewport.com - realestate@gruponewport.com

Fuerteventura Islas Canarias

Fuerteventura Reserva de la Biosfera

GRUPO NEWPORT