

Los destinos turísticos maduros de la Bahía de Cádiz.

El caso de Cádiz, San Fernando y Chiclana de la Frontera

Cristina Martínez Bernal

TFG _ Grado en Fundamentos de la Arquitectura _ 2017

Tutor: Rafael R. Termes Cordovez _ Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Valencia





UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA
SUPERIOR DE
ARQUITECTURA

RESUMEN

Las costas andaluzas tienen una relación muy estrecha con el turismo, pues supone una importante fuente de su economía. Su paisaje, su planta alojativa e infraestructuras, así como las dotaciones públicas de las áreas turísticas, deben ser la base para afianzar y dar continuidad a un sector que cambia muy rápidamente y al que le surgen numerosos competidores. Con el paso del tiempo, el desgaste de millones de turistas al año, ha causado un claro deterioro en los entornos y en las infraestructuras, que ahora busca una solución que mejore los rendimientos. La presente tesina, trata de contextualizar el caso concreto de la Bahía de Cádiz, estudiando la situación en los casos de Cádiz, San Fernando y Chiclana de la Frontera.

RESUM

Les costes andaluses tenen una relació molt estreta amb el turisme, perquè suposa una important font de la seua economia. El seu paisatge, la seua planta allotjativa i infraestructures, així com les dotacions públiques de les àrees turístiques, han de ser la base per a refermar i donar continuïtat a un sector que canvia molt ràpidament i al que li sorgixen nombrosos competidors. Amb el pas del temps, el desgast de milions de turistes a l'any, ha causat un clar deteriorament en els entorns i en les infraestructures, que ara busca una solució que millore els rendiments. La present tesina, tracta de contextualitzar el cas concret de la Badia de Cadis, estudiant la situació en els casos de Cadis, Sant Ferran i Chiclana de la Frontera.

ABSTRACT

The Andalusian coasts have a very close relationship with tourism, since they are an important part of their economy. Its landscape, accommodations and infrastructures, as well as public resources from touristic areas, must provide the base to strengthen and give continuity to a sector which changes swiftly and in which numerous competitors emerge. With the pass of time, the wear of millions of tourists each year, has caused a clear deterioration in its environment and infrastructures, which is now looking for a solution which improves its performance. This thesis, tries to contextualise the concrete case of the Bay of Cadiz, studying the situation in Cadiz, San Fernando and Chiclana de la Frontera.

PALABRAS CLAVE

Turismo, renovación, destinos maduros, obsolescencia
Turisme, renovació, destinacions madures, obsolescència
Tourism, renewal, mature destinations, obsolescence

AGRADECIMIENTOS

En primer lugar, quiero agradecer el apoyo inagotable de mi madre, porque a pesar de todas las adversidades, siempre insiste en que luche por mis pasiones y desarrolle mis proyectos.

En segundo lugar, a mi familia y amigos, que han conseguido otorgarme la energía y el coraje que precisaba en todo momento.

También a Miguel Asencio Coza, Antonio Rojas Jiménez, Claudia Márquez Ramírez, Alfonso Rufino “el Popo”, Roberto Sánchez Casas, Manuel Parodi y todas aquellas personas que me han ofrecido su ayuda, han dado respuesta a mis preguntas y me han facilitado el proceso.

Por último, a mi tutor, Rafael Termes, por tener paciencia e interés en este trabajo que ha resultado tan importante para mí, que me ha hecho conocer un poco más mi tierra.



-Fotografía de los Esteros de San Fernando (Este) -
Fuente: Propia,2017.

ÍNDICE

Objetivo y metodología	6
Introducción	7
Las piezas arquitectónicas mínimas del turismo	8
I. El territorio	9
La evolución geomorfológica	10
El clima	11
La evolución histórica	12
De ciudad portuaria industrial a ciudad de servicios	12
Tensiones generadas por el proceso de urbanización	14
La imagen proyectada	15
Paisajes de interés cultural	16
Infraestructuras	18
Hitos	19
II. El marco normativo actual	22
Plan de ordenación del territorio de la bahía de Cádiz.	22
Plan especial de protección del medio físico y catálogo de la provincia de Cádiz.	27
Plan general de turismo sostenible de Andalucía horizonte 2020.	28
Ley de arrendamientos urbanos	29
III. Coyuntura turística	33
Alojamiento reglado	33
Hotelero	34
Extrahotelero	36
IV. Tipos de turismo	37
Turismo litoral	38
Turismo de crucero	45
Turismo de puerto deportivo	48
V. Conclusiones y recomendaciones	48
Conclusiones	48
Recomendaciones	52
VI. Posibles actuaciones	54
Posible actuación en San Fernando	54
Bibliografía	56
Índice de imágenes	58
Índice de gráficas	59

OBJETIVO Y METODOLOGÍA

El objetivo de este trabajo, es realizar un estudio de los destinos turísticos maduros de la Bahía de Cádiz. Al ser un territorio demasiado extenso, nos centraremos en tres ciudades del conjunto de la Bahía, una unidad formada por Cádiz, San Fernando (La isla) y Chiclana de la Frontera. Trabajando con asociaciones de hostelería, asociaciones de turismo, turismo de Cádiz, los ayuntamientos de las tres ciudades, personas relacionadas con la actividades turística, abogados y habitantes del conjunto. Se tiene como objeto sistematizar los conocimientos sobre el caso que se trata y generar una conciencia sobre la labor de la arquitectura para la conformación del espacio turístico. La carencia de soluciones para abordar el problema existente y/o futuro, dependiendo de la provincia, es el argumento principal. La enunciación de un trabajo de investigación capaz de concienciar para obtener un turismo ligado a valores de madurez, calidad y sostenibilidad.

La metodología que se ha llevado a cabo ha sido mediante consulta a documentos originales, entrevistas a diferentes agentes del sector turístico, lectura de artículos y la propia experiencia.



Img. 1-Fotografía de los tres puntos de estudio, tomadas desde el Castillo de Sancti Petri-
Fuente: Facebook _ Castillo de Sancti Petri @castillodesanctipetri, 2017

INTRODUCCIÓN

Valgan las palabras de Pié i Ninot (2013, p.18) para ponernos en situación:

El turismo aparece como una oportunidad para la economía local y para el disfrute de sus habitantes. Los territorios especializados son paisajes emplazados generalmente en entornos con un alto valor paisajístico y medioambiental, en que se ha producido un desarrollo urbanístico (...). De estos paisajes interesará conocer tanto las condiciones de partida (...) estudiar qué atractivos tenían, cómo se han explotado, cómo se produjo la colonización del espacio y la construcción de sus piezas, cuál es la fisonomía urbana y arquitectónica del aglomerado urbano, la estructura social y económica del conjunto, los procesos de envejecimiento y de agotamiento del modelo, el deterioro de los recursos turísticos, etc. En definitiva, entender cómo se ha construido la ciudad del ocio y cómo se ha convertido en una máquina urbana, tan distinta de aquella que se imaginaba en sus inicios.

En el trabajo, seguiremos también estas pautas para realizar un correcto desarrollo del mismo; ya que una de las claves de la zona es su **valor paisajístico único**. Se pretende elaborar como un cuaderno de trabajo, que no se quede en un selección de espacio a estudiar, sino una interpretación de quienes viven y disfrutan de estos destinos. Siendo también un proceso personal de puesta en valor y reconocimiento del patrimonio de un conjunto que me es tan cercano.

Actualmente hay una preocupación en la Bahía, por el declive del turismo, aspecto que alarma desde el sector hostelero hasta a los ayuntamientos, sin olvidar a los propios ciudadanos; los primeros, se encuentran actualmente en un punto en el que se encuentran temerosos por el peligro del declive turístico.

“El azul era el cielo repetido por el mar; el blanco, por la ciudad. No puede imaginarse nada más radiante, más deslumbrados, de más luz más difusa y más intensa al mismo tiempo”.

-Téophile Gautier: Viaje por España (1843)-



Img. 2-Fotografía de San Fernando (Este), tomada desde los esteros-
Fuente: Propia

LAS PIEZAS ARQUITECTÓNICAS MÍNIMAS DEL TURISMO

Según Ricard Pié i Ninot en “Turismo líquido” (2013):

“La arquitectura del turismo surge como una respuesta a las demandas sociales que aparecen con la Revolución industrial y la sociedad del ocio” (p.16). “En primer lugar, del papel de las arquitecturas de la cultura, uno de los atractivos fundamentales (...), que va desde la arquitectura arqueológica a la arquitectura monumental; en segundo lugar, de las arquitecturas específicas del turismo, de aquellas que aparecen en los espacios turísticos para alojar al visitante, y ofrecerle distracción y entretenimiento, y, en tercer lugar, de los paisajes del turismo, los espacios que devienen objeto y soporte de esta actividad. En cada caso, la arquitectura desempeña un papel diferente.” (p.17)

En resumen, el primer caso justifica la razón del viaje; el segundo, soluciona la demanda de alojamiento y diversión; y por último, el escenario específico donde se desarrolla la actividad.

El paisaje del turismo se mide por la identificación e innovación:

- Identificación** de los valores culturales y su aprovechamiento turístico.
- Innovación** de los valores de ocio y disfrute, para los propios ciudadanos y atraer visitante.
- La combinación de ambos, conseguirá ampliar las actividades económicas.

El argumento de las ciudades, debe consistir en estimar y concebir los atractivos turísticos y ofertar los servicios necesarios para su explotación, pero con ello, tramitar una relación entre el residente y el turista, es decir, generar una fusión de usos en la ciudad.



Img. 3-Fotografía de la Casería, San Fernando-
Fuente: Propia, 2014

I. EL TERRITORIO

Nos ubicamos en el extremo sur-occidental de Europa, en el margen litoral de Andalucía que mira al Océano Atlántico, asociándose a la naturaleza propia de la denominada Bahía de Cádiz. Declarado Parque Natural el 28 de julio de 1989 y con una superficie de 10.522 hectáreas; acreditado como espacio natural protegido por la Carta Europa de Turismo Sostenible (CETS)⁽¹⁾ en 2010, con reconocimiento a la sostenibilidad de sus actividad turística, garantizando un proceso, sin arriesgar los recursos. Su situado entre el vecino Parque Nacional de Doñana y el Estrecho de Gibraltar.

Las poblaciones que forman esta área son Cádiz, San Fernando, Puerto Real y el Puerto de Santa María. De este conjunto urbano, también son partícipes Chiclana y Jerez de la Frontera –en el interior-, y Rota – en el litoral-, situada al inicio del arco que forma la Bahía.

Como considera Rafael Llácer Pantión, en “Fachadas marítimas de Cádiz”(2013), “todas estas localidades constituyen un territorio, cuyas interconexiones entre unas y otras hacen que todo el espacio en el que se integran funcione como aglomeración urbana o área metropolitana” (p.13).



Img. 4-Bahía de Cádiz-
Fuente: Mapa provincial. Diputación de Cádiz. Área de Medio Ambiente.

⁽¹⁾ CETS _ “(...) es una iniciativa de la Federación EUROPARC que tiene como objetivo promover el desarrollo del turismo sostenible en los espacios naturales protegidos de Europa. (...) Es un método de trabajo que implica un compromiso voluntario para aplicar los principios de turismo sostenible, orientando a los gestores de los espacios naturales protegidos y a las empresas de turismo para definir sus estrategias y actuaciones de forma participada”. Extraído en Julio de 2017, de <http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/site/portalweb>.

LA EVOLUCIÓN GEOMORFOLÓGICA

En palabras de Llácer Pantió (2013, p.14):

La Bahía de Cádiz es un ámbito litoral de una importante extensión (aproximadamente 600 km²) localizado entre la desembocadura del río Guadalete y el estrecho de Gibraltar. El paisaje que hoy nos ofrece es producto de lentos procesos geomorfológico en los que ha tenido un gran protagonismo el mar y el propio Guadalete.

Antiguamente existían tres brazos de desembocadura, quedando en nuestros días sólo dos: la entrada de la bahía y la conexión con el caño de Sancti Petri. El otro brazo de encuentra colmatados por marismas⁽²⁾. Por lo tanto, las islas de Cádiz, San Fernando y Sancti Petri son los restos emergidos que quedan de todo ello.

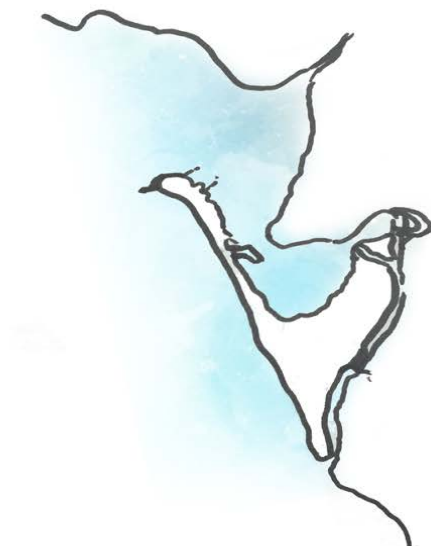
Las descripciones de los documentos históricos hacen posible trazar un esbozo sobre cómo estaba conformado todo el espacio en la época fenicia (1000 a.C.). Se puede afirmar la existencia de una pequeña isla, Erytheia, que coincide con el norte del casco antiguo actual de Cádiz; una segunda isla llamada Gadir, alargada y casi en el mismo sitio del actual tómbolo arenoso; y, completando el archipiélago, una tercera isla, Cotinussa, donde se asienta hoy el municipio de San Fernando.

Esta disposición territorial supuso el asentamiento muy diseminado de núcleos de población, aprovechando así los enclaves más seguros y dejando entre ellos los espacios sedimentarios y arenosos.



1. Erytheia o Aladisiás
2. Gades o Gadir
3. Cotinussa (Isla de León)
4. Canal Bahía - Cabeta

Img. 5-Interpretación de las islas y Bahía de Cádiz durante el periodo fenicio y púnico-
Fuente: Dibujo a partir de dibujo de García y Bellido, 1993; interpretación en Fierro Cubiella, 2004.



Img. 6-Representación del estado actual-
Fuente: Dibujo a partir de Mapa provincial. Diputación de Cádiz. Área de Medio Ambiente, 2007; interpretación propia, 2017

⁽²⁾ Marismas _ Ecosistema húmedo con vegetación. En la Bahía, continúan siendo una de las unidades más representativas de la Bahía a pesar de que en gran parte han sido desecadas o bien convertidas en salinas.

EL CLIMA

El mar, elemento siempre presente, aporta un clima atemperado propio de la región mediterránea, es decir, temperaturas regulares y suaves todo el año.

Las precipitaciones se concentran entre los meses de octubre a marzo; en cambio, en Julio y Agosto, por efecto del anticiclón de las Azores, unido a vientos secos de levante, las precipitaciones son nulas.

El conjunto de la bahía, al estar contorneado por el mar, obliga a convivir con un viento capaz de provenir de todas las direcciones. Como bien explica Llácer Pantión (2013, p.15):

Predominan los vientos de componente Este-Sureste y Oeste-Noroeste; los vientos de Sureste, el levante, se produce sobre todo en verano y evitan la excesiva humedad, gracias a su carácter seco procedente del Norte de África. Contribuye positivamente a una mejor conservación de las construcciones, que se mantienen cargadas de humedad. Por último, aquellos procedentes del Oeste, el poniente, son vientos húmedos de origen marítimo y provocan precipitaciones.

La irregularidad y escasez de precipitaciones, el predominio de los vientos secos de levante que inciden en valores bajos de humedad relativa, los altos índices de evaporación y el importante número de horas de sol, serían datos suficientes para caracterizar el clima como “semidesértico”. Sin embargo, todo ello se ve amortiguado o compensado por los altos valores de humedad relativa y la existencia de vientos húmedos de poniente que derivan de la posición costera que ocupa.

En palabras de D. Manuel Ruiz, dueño de la “Salina San Vicente” –San Fernando-, “nos encontramos en la tierra del viento, casi siempre de levante. Hay que convivir con él, nos influye en nuestro día a día, en nuestras vidas. Esto nos obliga a que se tengan que respetar las normal del mar; el cual es agradecido y al mismo tiempo, traicionero”.

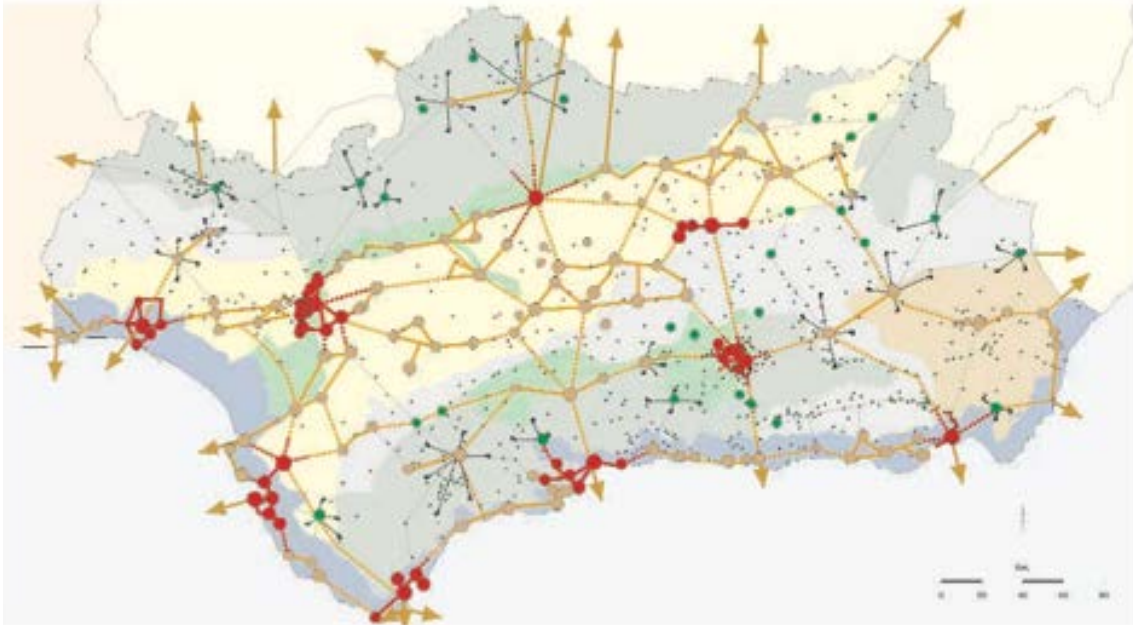


Img. 7-Fotografía playa de Cádiz, en día de viento de levante-
Fuente: Web, lavozdigital.es, artículo “Alerta naranja en Cádiz”, Cádiz, 2017.

EVOLUCIÓN HISTÓRICA

DE CIUDAD PORTUARIA INDUSTRIAL A CIUDAD DE SERVICIOS

La población de la Bahía de Cádiz destaca históricamente por sus instalaciones portuarias y explotación satisfactoria, esto es debido a su tamaño poblacional y su ubicación. Por otro lado, por su excentricidad y una red de comunicación escasa han afectado a su débil estructuración con las provincias próximas.



Img.8-Modelo Territorial de Andalucía-
Fuente: Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, 2004.

La convivencia de la Bahía con el océano Atlántico y su enlace por el Valle del Guadalquivir con el interior de la península, le otorga un valor funcional de los asentamientos que la conforman y un valor trascendental en las relaciones marítimas. Lo que permitió la constitución de una red de asentamiento existentes hasta la fecha reciente, apoyándose en lo rigurosamente portuario y lo vinculado con la actividad de construcción de barcos y en la defensa militar.

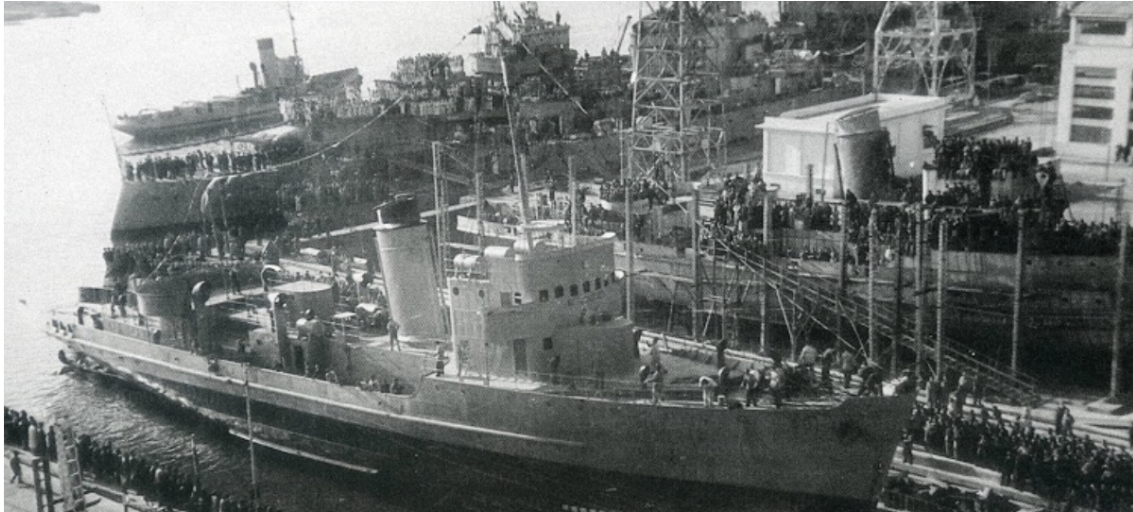


Img. 9-Fotografía del horizonte de San Fernando-
Fuente: Propia, San Fernando, 2017.

“...a pesar de su declive, Cádiz mantiene su belleza. Está completamente rodeada por una hermosa muralla, bañada por las olas, que da vuelta a toda la ciudad formando un paseo continuo que disfruta de un amplio panorama del mar, de la bahía de la tierra distante o del estrecho istmo que lleva la Isla”

-Alexandre Mackenzie: El hechizo de Cádiz (1914)-

La implantación de importantes manufacturas de nivel nacional como astilleros, armamento o tabaco, se vieron potenciadas por las prestaciones portuarias, constituyendo un tejido industrial y comercial poco propio de la Bahía. La actividad industrial conseguía convivir con la pesca, la acuicultura, el marisqueo y los cultivos salineros –en el litoral- y con la agricultura, la ganadería y la producción vitícola –en las campiñas-.



Img. 10-Fotografía de La Carraca, E.N. Bazán, San Fernando, 1953-
Fuente: Buques de la Armada Española. Los años de la postguerra.

El desarrollo y el crecimiento del tejido fue constante hasta casi finales del siglo XX, a pesar de que actualmente la economía del conjunto está asimilando una metamorfosis y reajuste. La Bahía de Cádiz continúa siendo un importante trama industrial de la Comunidad, dicha estructura está sufriendo una transformación de adaptación a nuevas actividades.



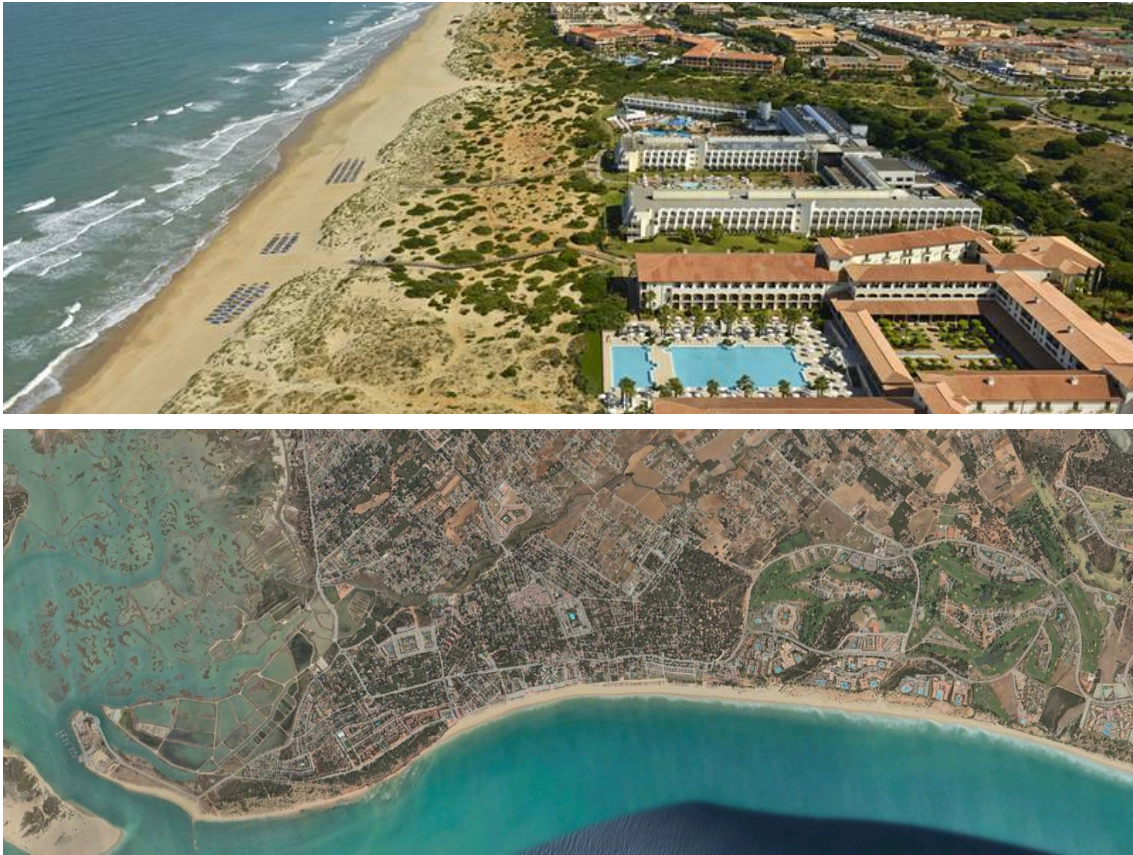
Img. 11-Fotografía playa de la Barrosa, Chiclana de la Frontera-
Fuente: Web, cadiz-turismo.es , 2015.

Actualmente, La Bahía intenta explotar sus privilegios enfocándose en el turismo y actividades relacionadas con la naturaleza, especialmente por el litoral y pre-litoral, es decir, playas y pinares. Este espacio está evolucionando de forma acelerada mediante urbanizaciones residenciales y de uso de “Sol y playa”. A pesar de una posible complementariedad, la idea de unificar la Bahía de Cádiz, como conjunto de ciudades de servicios, es la primera vía, mediante el “arracimado” como principal método.

TENSIONES GENERADAS POR EL PROCESO DE URBANIZACIÓN

El descontrolado y fugaz proceso de urbanización que ha sufrido el litoral de la Bahía de Cádiz, especialmente en el litoral de Chiclana y Puerto Santa María, tiene su origen en los años sesenta, cuando se comenzó a proyectar urbes residenciales de baja densidad. Las viviendas que se proyectaron son fin de segunda residencia, actualmente se están convirtiendo en primera residencia, tendencia que está aumentando cada vez más. La presencia de las urbes es notable entorno a los corredores viarios A-4 (Jerez-Puerto de Santa María), N-443 (Cádiz-Puerto Real) y A-48 (Chiclana-San Fernando), resaltando la carencia de equipamientos.

Como se puede observar en las imágenes, las urbanizaciones han ido generando una nueva ciudad, con un modelo propio y diferente al de centro histórico. El caso más destacable es el de Chiclana de la Frontera, en el presente el litoral es una “nueva ciudad”, que no tiene relación con su centro.



Img. 12-Urbanizaciones de Chiclana de la Frontera-
Fuente: Mapas Apple, 2017.

Por otro lado, se ha generado una redundante denuncia, por la ocupación desproporcional del espacio interior por parcelaciones y construcciones ilegales, sobre accesos a caminos y veredas rurales. Esto ha generado una agresiva transformación del paisaje e importantes impactos de carácter ambiental.

LA IMAGEN PROYECTADA

La imagen de un destino turístico es una elaboración subjetiva que los turistas pretenden tener en el viaje. Las ciudades que se analizan son conocidas, pero la más representativa sería Cádiz, en cuanto a valores patrimoniales y naturales. Se considera de importancia la explicación de algunos de los valores turísticos percibidos.



Img. 13-C.C. Bahía Sur, San Fernando-
Fuente: Propio, 2016.

LA BAHÍA, EL MAR Y LAS MARISMAS

Hay una referencia siempre directa al mar, la disposición de las ciudades mirando al mar. Por lo que es un recurso socioeconómico, convirtiendo a los puertos en nexos de conexión e históricos.

LA BAHÍA PORTUARIA, URBANA E INDUSTRIAL

La Bahía destaca por el conjunto de grandes poblaciones, con importantes núcleos urbanos, todos ellos con presencia portuaria, facilitando el comercio y la industria, especialmente en los sesenta. Que hacen contraste con los aspectos más tradicionales y naturales de los núcleo portuarios. Tras la crisis del sector de la construcción naval, se replantea la reconversión a lo “natural”.

LA BAHÍA EN LAS POSTALES TURÍSTICAS

Encontramos como identificativos de la carta de presentación del sector turístico de Andalucía: su luz especial, la blancura de sus casas, el duende, su gente... En conjunto con las imágenes de las playas y las infraestructuras turísticas que exaltan el atractivo de la mítica imagen andaluza. En resumen una explotación de folklore y gastronomía.



Img. 14-Campo del Sur hacia el Oeste. “La Catedral, con su rubia cúpula se asoma como referente, hito divisor del extenso paseo en dos mitades semejantes-
Fuente: Acuarela y pie de Daniel Bilbao, 2014.

LA BAHÍA POLÍTICA Y MILITAR

La política y lo militar son unos de los rasgos más destacables para la historia de la Bahía, esto se debe por su situación estratégica. Las fortificaciones militares jalonan el paisaje, como sucede en San Fernando, población muy ligada a la presencia militar (academias militares, ejército). No se puede olvidar uno de los hitos más exaltados en Cádiz y San Fernando, la elaboración de “La Pepa” (Primera constitución Española).

PAISAJES DE INTERÉS CULTURAL

El conjunto ofrece un paisaje de postal propio, que refuerza la idea de unidad, de forma rotunda – tanto en la lejanía, como en su borde- una arquitectura que descansa sobre un basamento, donde el color blanco encalado es protagonista limitado entre los azules naturales: el mar y el cielo.

Vista desde el mar, una blanca imagen monolítica, se percibe una arquitectura neoclásica que se alza de puntillas hasta el borde, dispuesta a ganar altura – prueba de ellos las torres miradores sobre las azoteas, que añaden más verticalidad al conjunto-. Siempre ha ofrecido una imagen atractiva, con un borde propio que crea numerosas cuencas visuales que ayudan a la lectura de sus diferentes frentes marítimos.

Un elemento unificador se nos presenta en todas las claves expuestas, la luz que envuelve y unifica. La blancura de lo construido, junto con los azules del su cielo y de ese mar que le abraza por todo su borde se igualan y unifican en una luz intensa que todo lo envuelve.

“Para empezar, Cádiz es la hija favorita del Sol, su mirada llameante la cubre con sus más ardientes rayos; de manera que la ciudad entera parece estar en la luz. (...) Por lo demás, no hay nada que ver en Cádiz: ni monumentos, ni palacios, ni museos (...) Pero lo que la gente va a buscar a Cádiz, como a Nápoles, es ese cielo azul, ese mar azul, ese aire limpio y ese soplo de amor que atraviesa el aire. Por eso Cádiz nos gusta sin sabor lo que nos gusta de Cádiz”.

-Alejandro Dumas: De París a Cádiz (1847)-



Img. 15-Fotografía desde la Playa de Santa María del Mar, Cádiz-
Fuente: Propia, 2017.

Uno de los patrimonios identificativos y valorados de la Bahía de Cádiz, son las casas salineras y los elementos relacionados con la actividad, que originan un paisaje único. De las cuatro salinas actuales en la Bahía, D. Manuel Ruiz, dueño de la única en San Fernando. Es patrimonio que se está abandonando de forma progresiva.



Img. 16-Dibujo de percepción de la Salina San Vicente-
Fuente: Propia, 2017

Las salinas, son las expresiones singulares del hábitat de la Bahía, las podríamos clasificar como el lugar “donde muere el mar”, ya que el agua entra, se deja evaporar el agua, dejando sólo la sal. El paisaje lo forman las eras inundadas de agua salada, que están en constante cambio de belleza y aspecto por el clima. Están ligadas a las edificaciones agropecuarias: viviendas en las explotaciones que daban cobijo a propietarios y trabajadores.



Img. 17-Eras de sal-
Fuente: Web, lavozdigital.es, artículo “Crece el interés por proyectos para explotar las salinas”, San Fernando, 2013.



INFRAESTRUCTURAS

El conjunto de elemento, servicios, instalaciones y disposiciones técnicas para la actividad del turismo, que se pueden disfrutar en la Bahía de Cádiz, están resumida en el siguiente cuadro:

	OT	EH	RA	HP	CA	SPA	AV	AA	IC	M	T	PF	EE	R	B	A	AE	AA	G	PD	
Cádiz	⊗	⊗	⊗	⊗		⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
Chiclana de la Frontera	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
Puerto Real	⊗		⊗	⊗	⊗			⊗	⊗	⊗	⊗									⊗	⊗
Puerto de Santa María	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
San Fernando	⊗	⊗	⊗	⊗				⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗

<ul style="list-style-type: none"> Ⓜ OFICINAS DE TURISMO Ⓜ EDIFICIOS HISTORICOS Ⓜ RESTOS ARQUEOLOGICOS Ⓜ HOTELES Y PENSIONES ALOJAMIENTOS RURALES Ⓜ CAMPINGS Ⓜ SPA Ⓜ AGENCIAS DE VIAJES Ⓜ ALQUILER DE AUTOMOVILES Ⓜ INFRAESTRUCTURA DE CONGRESOS Ⓜ MUSEOS Ⓜ TEATROS 	<ul style="list-style-type: none"> Ⓜ PEÑAS FLAMENCAS Ⓜ ESCUELAS DE ESPAÑOL PARA EXTRANJEROS Ⓜ RESTAURANTES Ⓜ BODEGAS Ⓜ ARTESANÍA Ⓜ ACTIVIDADES ECUESTRES Ⓜ ACTIVIDADES DE AVENTURA Ⓜ GOLF Ⓜ PUERTO DEPORTIVO
--	---

-Información general, Municipios e Infraestructuras-
Fuente: Guía profesional de Turismo, Cádiz, 2011.



Img. 18-Infraestructuras principales del conjunto-
Fuente: Propia, 2017; Mapas Apple, 2017.

De las 20 infraestructuras de servicio turísticos que se muestran en el cuadro, podemos sacar las siguientes conclusiones, refiriéndonos únicamente a las ciudades de caso de estudio. Cádiz presenta el 80% de los servicios, no hay posibilidad de implantar algunos de esos servicios por razones geográficas y por conflictos con el entorno. San Fernando con el 75%, es la segunda ciudad de la bahía con menores infraestructuras, esto se puede justificar por su antigua influencia industrial y por la gran presencia militar. Por último, Chiclana de la Frontera con el 100% ha experimentado en un corto periodo de tiempo un gran desarrollo urbanístico enfocado al turismo, que puede seguir desarrollándose por su posibilidad de expansión geográfica.

HITOS HISTÓRICOS

En el conjunto encontramos diversos hitos históricos -edificio, obra, elemento o espacio que dispone de una impronta histórica- que son representativos culturales y turísticos. Se destacan 16 hitos, los cuales son los más representativos del conjunto.

1_ **Castillo de San Sebastián** (Cádiz, 1706) _ Fortaleza de Cádiz ubicada en uno de los extremos de La Caleta sobre un pequeño islote donde, según la tradición clásica, se encontraba el Templo de Kronos.

2_ **Balneario de Nuestra Señora de la Palma y del Real** (Cádiz, 1926) _ Edificio que se caracteriza por estar encima de la playa de la Caleta. Es uno de los edificios más representativos de la ciudad.



Img. 19-La Caleta-
Fuente: Propia, 2017.

3_ **Castillo de Santa Catalina** (Cádiz, 1597) _ Fortificación construida sobre escollos de piedra y avanzada en el mar, cierra en su extremo la playa de la Caleta protegiendo el frente noroeste.

4_ **Parque Genovés** (Cádiz, 1800-1854) _ zona verde más importante y popular de Cádiz, presenta especies arbóreas exóticas.

5_ **Teatro Falla** (Cádiz, 1884) _ Escenario principal de los Carnavales.

6_ **Monumento a la Constitución de 1812** (Cádiz, 1912) _ El monumento surge como un proclamo del orgullo gaditano por el Constitucionalismo.

7_ **La Catedral** (Cádiz, 1722-1838)_ Los estilos van del barroco al neoclásico. Su cúpula “rubia” es el elemento más característico desde la lejanía de la ciudad. Se ha conseguido salvar el espacio el que vuelca al litoral y que existía entre esta catedral y la vieja, con la obra de Entre Catedrales.

8_Ayuntamiento de Cádiz (Cádiz, 1799-1865) _ Construido sobre anteriores casa consistoriales. Junto con su plaza, se convierte en espacio de dinamismo.



Img. 20-Ayuntamiento de Cádiz-
Fuente: Propia, 2017.

9_Puerta Tierra (Cádiz, 1574)_ Monumento arquitectónico que separan la ciudad antigua de la zona nueva.

10_Real Instituto y Observatorio de la Armada (San Fernando, 1753)_ Observatorio astronómico más antiguo de España y el cuarto del mundo.

11_Panteón Marinos Ilustres (San Fernando, 1786) _ Edificación de estilo neoclásico.



Img. 21-Panteón de Marinos Ilustres-
Fuente: Propia, 2017.

12_Teatro de las Cortes (San Fernando, 1804) _ Este lugar es de considerable importancia para la historia de España, ya que, en su interior se reunieron los diputados que redactaron la Constitución española de 1812.

13_Ayuntamiento de San Fernando (San Fernando, 1774). _ En su interior alberga la Biblioteca de Investigación Lobo que posee más de 6.000 piezas históricas desde el siglo XVI. En 1810 se reunieron en la Sala Capitular los

miembros de las Primeras Cortes Generales y Extraordinarias que elaboraron la primera Constitución Española.

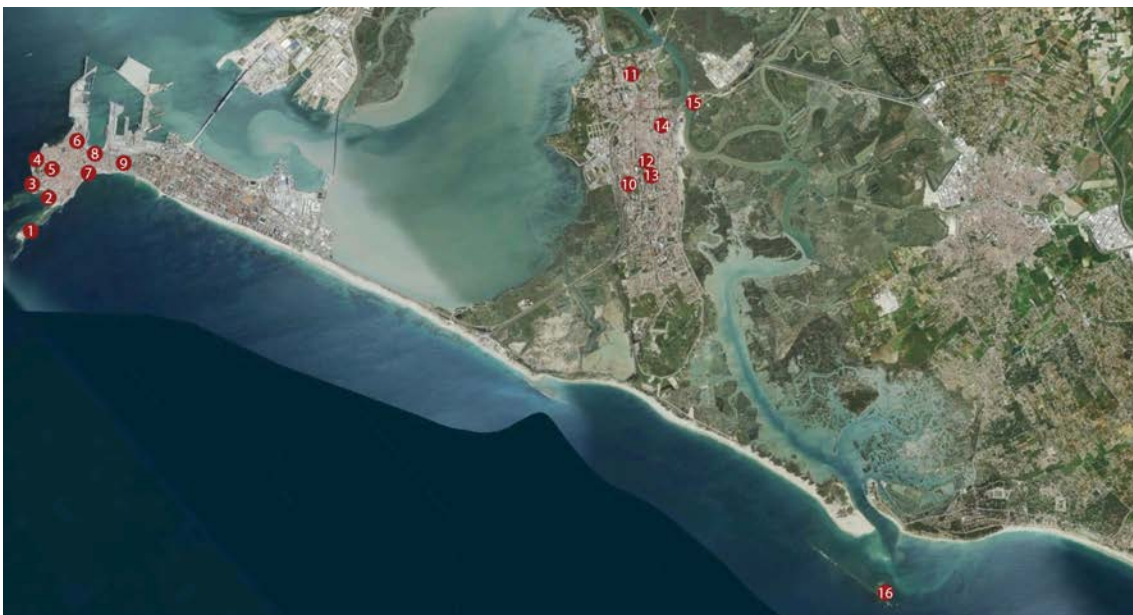
14_ **Castillo de San Romualdo** (San Fernando, 1328)_ Una mezcla de convento y fortaleza, destinada a residencia de cuerpos militares.

15_ **Puente Zuazo** (San Fernando)_ Salvando el paso por el Caño de Sancti Petri. Este histórico puente ha sido escenario de combates muy importantes para la historia de España, como el saqueo de los ingleses o el sitio de las tropas napoleónicas.

16_ **Castillo de Sancti Petri** (San Fernando, 1610) _ Fortificación de carácter defensivo enclavada en el islote del cual recibe su nombre. Este baluarte, de gran importancia estratégica y militar, formaba parte de la línea de fortificaciones que protegían la costa y la entrada del caño de Sancti Petri. Las visuales al Castillo son más apreciadas desde la Punta del Boquerón (San Fernando) o el litoral de Chiclana de la Frontera.



Img. 22-Castillo de Sancti-Petri-
Fuente: Propia, 2013.



Img. 23-Hitos culturales del conjunto-
Fuente: Propia, 2017; Mapas Apple, 2017.

II. EL MARCO NORMATICO ACTUAL

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ.

Según las disposiciones implantadas en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA) (2004, Núm. 198, p.57) por la Consejería de Turismo y Deporte:

DECRETO 462/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio (POT) de la Bahía de Cádiz y se crea su Comisión de Seguimiento.

En ejercicio de esta competencia, el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía formuló el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, a redactar conforme a lo previsto en los Capítulos Segundo y Cuarto del Título Primero de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 1. Aprobación.

Se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz que figura como Anexo a este Decreto, como instrumento de planificación territorial de los establecidos en el párrafo b) del artículo 5.1. de la Ley 1/1994, de 11 de enero. El ámbito territorial comprende íntegramente los términos municipales de Cádiz, Chiclana de la Frontera, El Puerto de Santa María, Puerto Real y San Fernando, de la provincia de Cádiz.

El POT de la Bahía, pretende establecer en sus objetivos territoriales y durante la vigencia del plan, una armonía entre las poblaciones que la componen, pero teniendo en cuenta las áreas urbanas cercanas, como Jerez de la Frontera y Rota. Mediante los instrumentos básicos de la clasificación y conexión entre los diferentes puntos, tanto dentro del conjunto, como con la provincia.

Uno de los apartados de mayor importancia es la guía de las zonas para la ordenación y compatibilización de usos presentes, con la que se pretende conseguir la conservación del medio natural, del paisaje y del patrimonio. Este POT decreta las pautas las medidas y disposiciones que se han de desarrollar por cada uno de los órganos de las Administraciones. Afecta a las Administraciones Públicas y a las actividades privadas/particulares, con el fin de ser realidad aplicada por la Junta de Andalucía.

La Comisión (todos los Ayuntamientos del ámbito, representantes de los Departamentos de la Junta de Andalucía, de la Administración General del Estado y de la Diputación Provincial de Cádiz) ha sido responsable del alcance de los trabajos, y ha acreditado y entendido las documentaciones que dan sentido el POT.

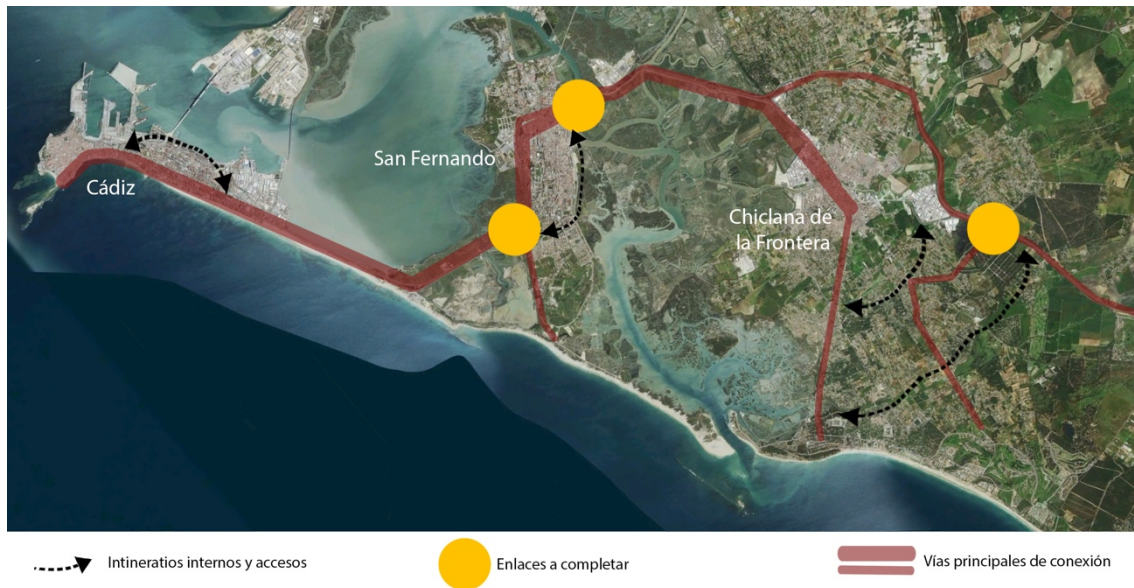
En evolución de la Ley, el 10 de mayo de 1994 el Consejo de Gobierno Acordó la formulación del POT de la Bahía de Cádiz (presentación, 2004, p.4), con unos objetivos claros:

- Potenciar las funciones a desarrollar en la Bahía de Cádiz y favorecer su integración en los principales ejes de desarrollo económicos españoles y comunitarios.
- Mejorar la articulación de la Bahía de Cádiz respecto a Jerez de la Frontera y Bahía de Algeciras y aprovechar las ventajas relativas derivadas de la singularidad de este ámbito territorial.
- Garantizar una accesibilidad y funcionalidad del territorio acorde con el nivel de actividad y la intensidad de las relaciones existentes entre los asentamientos que lo integran.
- Profundizar en la estructura polinuclear de la aglomeración y potenciar la complementariedad de actividades y el equilibrio funcional de los asentamientos.
- Preservar los espacios con valores medioambientales, paisajísticos, productivos e históricos culturales de la aglomeración, y garantizar el aprovechamiento de las potencialidades existentes, todo ello de acuerdo con los objetivos fijados en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales y Planes Rectores de Uso y Gestión de los espacios naturales protegidos existentes en el ámbito de aplicación del presente Plan.
- Potenciar el uso y disfrute colectivo de la aglomeración, dotándola de un sistema verde integrado en el esquema de articulación territorial, y ligado a los espacios de valor natural y ambiental existente.

En el Acuerdo se establece, así mismo, el ámbito del Plan, compuesto por los términos municipales de Cádiz, Chiclana de la Frontera, El Puerto de Santa María, Puerto Real y San Fernando.

Centrándonos en el conjunto que nos afecta, encontramos los siguientes objetivos a cumplir por el POT, cumpliendo siempre el PGOU de cada población:

-Se precisa un itinerario para la **red viaria**, que actualmente se encuentra obsoleta para la actividad que tiene que soportar, porque no consigue relacionar de forma adecuada las piezas. Uno de los factores que más afecta es la carencia de enlaces que coordinen una correcta movilidad viaria, en especial en las entradas de San Fernando. Una de las alternativas es “desahogar” las vías principales y rescatar las vías interiores. En el caso de San Fernando, la ciudad sirve de nexo entre Cádiz y Chiclana, por la que la vía principal, se encuentra saturada y con problemáticas en sus dos entradas/salidas, donde se forman retenciones. En Chiclana, las urbes diseminadas de segunda residencia, presentan un déficit de infraestructura, por lo que se necesita la presencia de vías que puedan mejorar las conexiones con el centro urbano y el acceso a las áreas turísticas y puerto deportivo. Por último, en Cádiz, hay una necesidad de liberar la vía principal, con itinerarios alternativos.



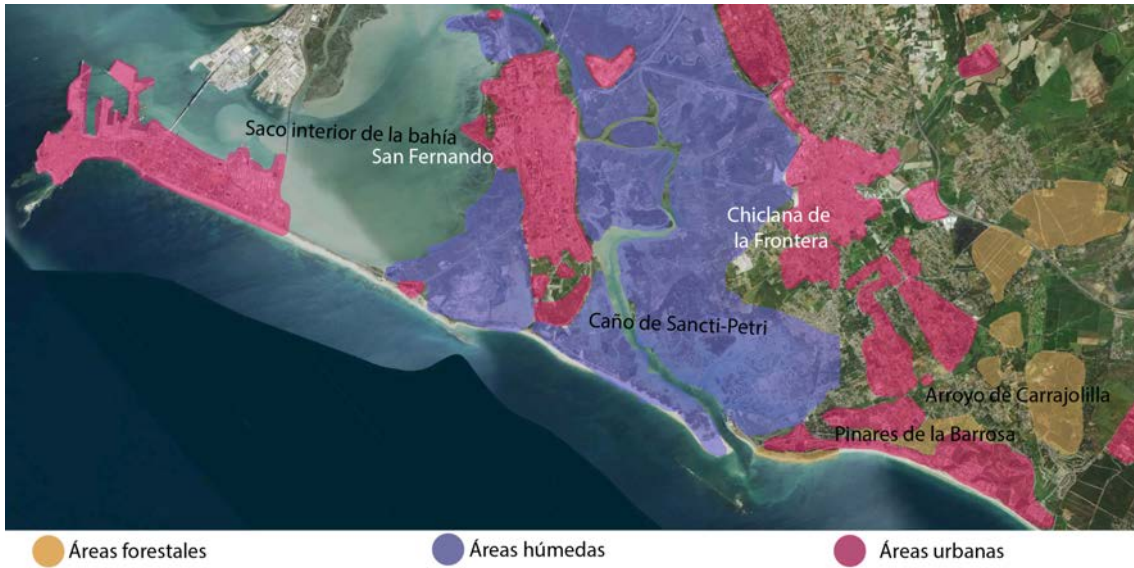
Img. 24-Itinerario para completar la red viaria-
Fuente: Propia, 2017; POT de la Bahía de Cádiz, 2004.

-La actividad que históricamente más ha influido en el conjunto es la marítima, ligada con la industrial y militar; lo que puede recordar a otras áreas litorales europeas, por lo que puede ser una de las principales oportunidades para retomar. En conclusión, se busca complementar la **infraestructura portuaria** histórica con una infraestructura complementaria en la cual implantar nuevas estrategias de desarrollo.



Img. 25-Relación de Puertos-
Fuente: Propia, 2017; POT de la Bahía de Cádiz, 2004.

-Los recursos se encuentran dispersos en el territorio, a pesar de la aglutinación de los recursos, ya que no hay una red que los relacione. Como se puede contemplar en la imagen, el área húmeda, representa un gran porcentaje de los **medios naturales** del conjunto, aproximadamente un 50%, que puede reconocerse como parques urbanos naturales, que podría convertirse en elemento vertebrador del conjunto. Los medios naturales, tienen que interactuar más con los núcleos urbanos, mediante una red interactiva, que muestra un cambio cualitativo.



Img. 26-Recursos para la red de de espacios libres-
Fuente: Propia, 2017; POT de la Bahía de Cádiz, 2004.



Img. 27-Frente de Caño de Sancti Petri-
Fuente: Propia, Muelle de Gallineras, 2017.

-La fomentación del **transporte público** es indispensable, ya que el medio de transporte más usado es el coche, cosa justificable, por el déficit que presenta la red de transporte pública. Aunque ya está diseñada y parcialmente construida una red de tranvía que conecta mediante corredor el conjunto de estudio, todavía no está puesta en marcha, pero se estima que generará un “desahogo” de la vías rodadas e interurbano.



Img. 28-Red de tranvía-
Fuente: Propia, 2017; POT de la Bahía de Cádiz, 2004.

-Las **áreas húmedas y forestales**, están estrechamente ligadas al **paisaje** característico y propio de la Bahía de Cádiz, son espacio que se encuentran en un estado sensible de fragilidad, por ello, se exigen acciones que salvaguarden su mantenimiento y seguir manteniendo el paisaje propio del conjunto. Un equilibrio paisajístico ente las urbes y las espacios libres naturales, generando espacio son actividades de ocio y de interacción.



Img. 29-Áreas para la reserva de espacios libres protegidos de interés-
Fuente: Propia, 2017; POT de la Bahía de Cádiz, 2004.

-Las **actividades turísticas** pretenden trabajar en **nuevas áreas**: en Camposoto, ajustar el proceso con las instalaciones militares, dotando a San Fernando de un carácter urbano de centro cultural y deportivo. El Arroyo Carrajolilla, como apoyo de actividades turísticas con la fuerte área turística existente en el litoral de la Barrosa, mejorando el borde urbano y los equipamiento turísticos. Por último, el área de Sancti-Petri, para incrementar los servicios turísticos, respetando el medio y paisaje.



Img. 30-Áreas de actividad turística-
Fuente: Propia, 2017; POT de la Bahía de Cádiz, 2004.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ.

Según las disposiciones implantadas en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA) (2007, Núm. 57, p.114) por la Consejería de Turismo y Deporte:

RESOLUCIÓN de 14 de febrero de 2007, de la Dirección General de Urbanismo, por la que se dispone la publicación del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Cádiz.

Por Resolución de 7 de julio de 1986, del Consejero de Obras Públicas y Transportes, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía del día 1 de agosto de 1986, se aprobó definitivamente el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Cádiz, con las correcciones y modificaciones que señalaba, subsanadas las cuales, se elaboró el correspondiente Texto Refundido del Plan, que fue diligenciado el 8 de enero de 1987.

Pretende proteger: los recursos hidrológicos (ríos, arroyos, riberas, ramblas, barrancos y márgenes existentes, etc.), la vegetación, la fauna, el suelo, el paisaje, yacimientos de interés científicos, vías pecuarias, del litoral, atmosféricas... para la creación de una actividad turística, que tenga en cuenta el parque natural y el medio.

Se adjunta un listado resumen con los espacios protegidos, según su categoría:

-Zonas húmedas bien conservadas: Lagunas de Jeli y Montellano (Chiclana de la Frontera).

-Complejos litorales de interés ambiental: Playa de Cortadura (Cádiz), Pago de Humo (Chiclana de la Frontera), Pinar de Claveran (Chiclana de la Frontera).

-Zonas húmedas transformadas: Laguna de La Paja (Chiclana de la Frontera).

-Marismas transformadas: Salinas del Arillo y Santi-Pectri (Cádiz, Puerto Real, San Fernando y Chiclana de la Frontera).

-Paisajes agrícolas⁽³⁾ singulares: Complejo Endorreico de Chiclana (Chiclana de la Frontera).

⁽³⁾ Espacio rural que se dedican a la agricultura, la ganadería o la explotación forestal



PLAN GENERAL DE TURISMO SOSTENIBLE DE ANDALUCÍA HORIZONTE 2020.

Según las disposiciones implantadas en el BOJA (2016, Núm. 34, p.57) por la Consejería de Turismo y Deporte:

Decreto 37/2016, de 9 de febrero, por el que se aprueba el Plan General de turismo Sostenible de Andalucía Horizonte 2020.

En ejercicio de la competencia exclusiva que en materia de ordenación y promoción del turismo ostenta la comunidad Autónoma de Andalucía, en virtud del artículo 71 de su estatuto de Autonomía, el Parlamento aprobó la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del turismo de Andalucía.

El apartado 2 del artículo 1 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, reconoce expresamente como finalidad de dicha Ley, en el marco del estatuto de Autonomía, el impulso del turismo sostenible como sector estratégico de la economía andaluza, generador de empleo y desarrollo económico; la promoción de Andalucía como destino turístico, atendiendo a la realidad cultural, medioambiental, económica y social, favoreciendo la desestacionalización y garantizando el tratamiento unitario de su marca turística (...)

Una disposición completa, que cuenta con una visión económica, social, cultural y ambiental, para ratificar una viabilidad a largo plazo de la evolución turística se salvaguardará el litoral y los bienes naturales, paisajísticos y culturales (supeditado al bienestar y seguridad).

Una línea con alto contenido estratégico que promueve: evitar los periodos estacionarios del turismo; la conservación de los bienes naturales turísticos; obtener la captación de turistas mediante la comunicación y conocimiento entre las diferentes poblaciones; inducir a un hermanamiento entre las diferentes empresas y profesiones, para una competencia leal y una lucha por una calidad, una profesionalidad competente y el uso de recursos renovados y sostenibles; luchar por una seguridad del usuario; una información equitativa de los servicios turísticos; consolidación de las herramientas digitales como apuestas de futuro; etc.

El sector Servicios representa más de tres cuartas partes del PIB andaluz. El consejo Andaluz del turismo, seguirá la estrategia, recibiendo información sobre su progreso y el acatamiento de sus objetivos. La estrategia, se puso en valor en 2016 y tendrá valor hasta 2020 inclusive.

LEY DE VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS O VACACIONALES

Según las disposiciones implantadas en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA) (2016, Núm. 28, p.66) por la Consejería de Turismo y Deporte:

Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

Con la última modificación realizada a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU), donde encontraban acomodo los alquileres de vivienda por temporada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, queda excluido de su ámbito de aplicación «la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivando de su normativa sectorial». esta modificación se argumenta en el propio preámbulo en el sentido que «en los últimos años se vienen produciendo un aumento cada vez significativo del uso del alojamiento privado para el turismo, que podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal, que van en contra de los destinos turísticos; de ahí que la reforma de la Ley propuesta los excluya específicamente para que queden regulados por la normativa sectorial específica o, en su defecto, se les aplique el régimen de los arrendamientos de temporada, que no sufren modificación». La causa de esta modificación fue recogida en el Plan Nacional Integral de turismo 2012-2015, donde indicaba que «se viene produciendo un aumento cada vez mayor del uso del alojamiento privado en el turismo».

Por las nuevas formas de viajar y la estructura urbanística residencial y de uso de “Sol y playa” que se expande -especialmente en Chiclana de la Frontera-.

El turista desea disfrutar de una experiencia completa y directa del lugar. Actualmente mediante páginas web (airbnb.es; booking.com; homeaway.es; wimdu.es; etc.), hay una fácil accesibilidad al arrendamiento temporal de alojamientos privados para los futuros posibles turistas, evitándose la figura del intermediario, consiguiendo una relación más próxima con el arrendatario, y una mejor comparativa a nivel nacional y europeo.

Estos alojamiento en urbanizaciones que son inmejorable, respecto a su situación geográfica, con bajo coste, en correspondencia a los precios hoteleros, convierten esta opción, en un gran reclamo, para el turista de clase media, con familia, de grupos...

Continuando con lo plasmado en el (BOJA) (2016, Núm. 28, p.68):

CAPÍTULO 1. Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

1.El presente Decreto tiene por objeto la ordenación de las viviendas con fines turísticos como un servicio de alojamiento turístico, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1.a) del artículo 28 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del turismo de Andalucía.

Artículo 5. Tipos

1. Las viviendas con fines turísticos podrán ser:

a) completas, cuando la vivienda se cede en su totalidad.
b) Por habitaciones, debiendo la persona propietaria residir en ella. en estos casos, podrán utilizar las denominaciones internacionalmente reconocidas para este tipo de alojamiento.

2. La capacidad máxima de éstas, vendrá limitada a lo dispuesto en la licencia de ocupación. En todo caso, cuando el uso de la vivienda sea completo no podrá ser superior a quince plazas y cuando el uso sea por habitaciones, no podrá superar las seis plazas, no pudiendo exceder en ambos tipos de cuatro plazas por habitación.

Artículo 3. Definición.

1. Se entiende por viviendas con fines turísticos aquellas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial, donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos.

2. Se presumirá que existe habitualidad y finalidad turística cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística.

3. Se considerarán canales de oferta turística, las agencias de viaje, las empresas que medien u organicen servicios turísticos y los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento.

La regulación de las viviendas con fines turísticos como oferta de alojamiento regalado, la realiza la administración mediante la en vigor el Decreto 28/2016 de 2 de febrero, un manifiesto con el favor del sector turístico y que tiene como propósito avalar la calidad y seguridad en Andalucía e impedir contextos de intrusión y competencia desleal.

Actualmente, las moradas turísticas de alojamiento rural y viviendas con fines turísticos simbolizan un total de 91.260 plazas.

(BOJA) (2016, Núm. 28, p.70):

CAPÍTULO 2. Régimen del contrato

Artículo 8. Precio y reserva.

1.El precio ofertado será por noche de estancia y conforme al artículo 32 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre. en todo caso estará incluido el suministro de agua, energía eléctrica, calefacción, refrigeración, limpieza a la entrada de nuevas personas usuarias y el uso de ropa de cama y baño y de menaje.

2.La persona o entidad explotadora de la vivienda estará obligada a entregar justificante del pago de los servicios y de los anticipos, en su caso, efectuados.

Este decreto, permite censar estas viviendas y por tanto cuantificar su importancia respecto al resto de alojamientos de Andalucía.



Img. 32-Cádiz-
Fuente: Propia, 2016.

(BOJA) (2016, Núm. 28, p.70):

CAPÍTULO 3. Inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía.

Artículo 9. Inscripción.

1. Para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la vivienda con fines turísticos, la persona o entidad que explota este servicio, tendrá que formalizar la correspondiente declaración responsable ante la consejería competente en materia de turismo, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente Decreto, pudiendo publicitarse a partir de este momento como vivienda con fines turísticos. el contenido mínimo será el siguiente:

a) Los datos correspondientes a la identificación de la vivienda, incluida su referencia catastral, y su capacidad en función de la licencia de ocupación o documento equivalente.

b) Los datos de la persona propietaria y domicilio a efectos de notificaciones.

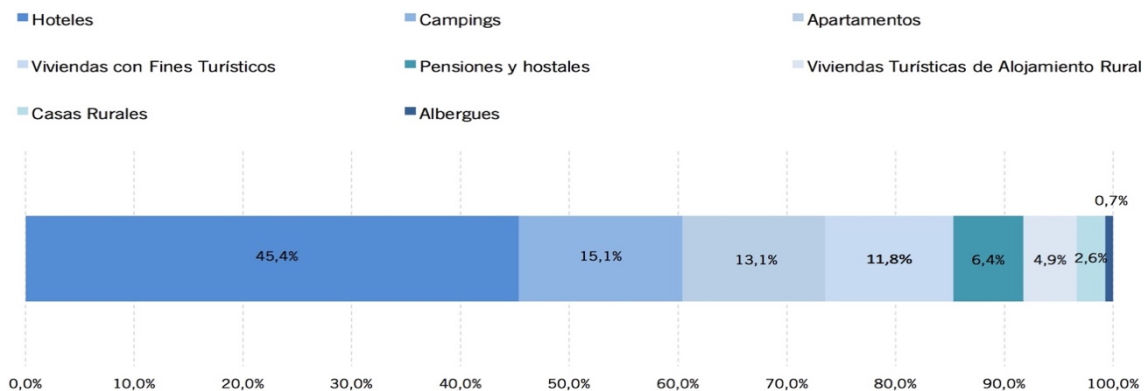
c) Identificación de la persona o entidad explotadora y título que la habilite, en el caso de que no fuera la persona propietaria de la vivienda.

2. Cualquier alteración o modificación de los datos referidos en el apartado anterior tendrán que ser comunicados a la consejería competente en materia de turismo.

3. Las viviendas con fines turísticos se inscribirán de oficio en el registro de turismo de Andalucía, comunicándose las altas y bajas a las diferentes corporaciones municipales donde éstas se ubiquen y a la consejería competente en materia de vivienda.

4. Una vez inscrita la vivienda con fines turísticos, el código de inscripción en el registro de turismo de Andalucía habrá de indicarse en toda publicidad o promoción realizada por cualquier medio.

En el año 2016, se han inscrito un total de 64.299 plazas (10.358 plazas en Cádiz, suponiendo el 16,1%) bajo la tipología de vivienda con fines turísticos, cifra que supone un porcentaje del 11,8% respecto al total de plazas regladas ofertadas en Andalucía. El 66,5 % de las plazas de alojamiento reglado se encuentra en el litoral.



Graf.1 -Cuota de participación de las diferentes tipologías de alojamiento turístico-
Fuente: SAETA. Empresa Pública Turismo y Deporte de Andalucía a partir de datos ECTA (IECA), 2016.

III. LA COYUNTURA TURÍSTICA

ALOJAMIENTO REGLADO

Se entiende por alojamiento reglado, aquel lugar donde las personas durante un viaje pernoctan o tiene el fin de cumplir la actividad de aposentarse, dentro de un marco normativo vigente, en este caso de la Junta de Andalucía.

Por otro lado, la coyuntura turística es la combinación de factores y circunstancias que influyen en el esclarecimiento de la situación del turismo. Mediante información sobre el viajero, las pernoctaciones, estancias medias, plazas, ocupación, empleo... de cada categoría de alojamiento (hotelero o extrahotelero). Conociendo la normativa actual que afecta los alojamientos y el informe de coyuntura turística del Sistema de Análisis y Estadística del Turismo de Andalucía, podemos hacer una aproximación para conocerla situación actual del caso de estudio.

El Informe Mensual de Coyuntura (IMC) de Alojamiento Reglado de Andalucía, nos ofrece una visión genérica de la situación de Cádiz, respecto al resto de provincias. Cádiz en el periodo más próximo disponible de estudio, de Enero hasta Agosto de 2017, ha tenido una presencia de 2.185.661 viajeros (con una variación del 4%, respecto al mismo periodo de 2016) supone el 14,3% del total de turistas de la comunidad; lo que supone 6.771.791 de pernoctaciones, (con una variación positiva del 3,6%) suponiendo el 14,1% de Andalucía, tras Málaga (41,9% de las pernoctaciones totales). El balance resulta positivo para la provincia de Cádiz.

ENE-AGO 17	VIAJEROS	% VAR	CUOTA	PERNOCT.	% VAR	CUOTA
Almería	1.259.763	3,6%	8,3%	5.291.116	2,2%	11,0%
Cádiz	2.185.661	4,0%	14,3%	6.771.791	3,6%	14,1%
Córdoba	902.173	4,1%	5,9%	1.523.204	2,1%	3,2%
Granada	2.137.823	-1,1%	14,0%	4.711.289	0,9%	9,8%
Huelva	928.497	-1,9%	6,1%	3.808.481	2,4%	7,9%
Jaén	455.854	4,3%	3,0%	919.592	5,1%	1,9%
Málaga	4.845.149	4,9%	31,8%	20.160.595	3,5%	41,9%
Sevilla	2.537.598	6,9%	16,6%	4.945.732	6,7%	10,3%
Andalucía	15.252.512	3,6%	100,0%	48.131.808	3,3%	100,0%

-IMC de Alojamiento reglado en Andalucía -
Fuente: Encuestas de Ocupación, INE, 2017.

Si comparamos el mes de agosto respecto el periodo de estudio (Enero-Agosto), podemos observar que es cuando se acoge al 20,45% del total de viajeros, suponiendo una variación positiva respecto a 2016. Estos dato, convierte al mes de Agosto en el mes con más afluencia en Cádiz

	DATOS MENSUALES			DATOS ACUMULADOS			CÁDIZ		
							ÚLTIMOS DOCE MESES		
	AGOSTO 17	% VAR	DIF	ENE-AGO 17	% VAR	DIF	% VAR	DIF	
Viajeros alojados									
Españoles	327.435	4,2%	13.303	1.451.051	1,8%	26.285	1,5%	27.930	
Extranjeros	119.267	0,2%	205	734.611	8,5%	57.858	9,8%	93.579	
Total	446.702	3,1%	13.508	2.185.661	4,0%	84.141	4,3%	121.508	
Pernoctaciones									
Españoles	1.239.731	0,5%	6.472	4.073.744	0,8%	33.443	0,6%	32.088	
Extranjeros	456.313	1,0%	4.400	2.698.047	8,2%	204.968	9,6%	344.745	
Total	1.696.044	0,6%	10.872	6.771.791	3,6%	238.411	4,3%	376.832	
Estancia Media									
Españoles	3,79	-	-0,14	2,81	-	-0,03	-	-0,02	
Extranjeros	3,83	-	0,03	3,67	-	-0,01	-	-0,01	
Total	3,80	-	-0,09	3,10	-	-0,01	-	0,00	
Cuota s/ total Andalucía									
Españoles	23,2%	-	0,44	18,7%	-	0,43	-	0,04	
Extranjeros	10,2%	-	-0,43	10,2%	-	0,06	-	0,09	
Total	17,3%	-	-0,15	14,1%	-	0,04	-	-0,18	
Empleo	9.435	4,4%	397	6.454	6,2%	378	5,6%	325	

-IMC de Alojamiento reglado en Cádiz-
Fuente: Encuestas de Ocupación, INE, 2017.

HOTELERO

El (IMC) de Alojamiento Hotelero de Andalucía del periodo de Enero hasta Agosto de 2017, en el caso de Cádiz, ha tenido una presencia de 1.815.410 viajeros (con una variación del 2,8%, respecto al mismo periodo de 2016) supone el 14,4% del total de turistas de la comunidad; lo que supone 5.429.940 de pernoctaciones, (con una variación del 2,4%) lo que supone el 14,8% de Andalucía. Los valores obtenidos son similares a los del IMC de alojamiento reglado general, por lo que se demuestra que el alojamiento hotelero sigue siendo la opción más utilizado, albergando al 83,1% de los viajeros.

ENE-AGO 17	VIAJEROS	% VAR	CUOTA	PERNOCT.	% VAR	CUOTA
Almería	1.022.483	1,3%	8,1%	4.148.518	-0,3%	11,3%
Cádiz	1.815.410	2,8%	14,4%	5.429.940	2,4%	14,8%
Córdoba	811.849	3,1%	6,5%	1.304.644	1,2%	3,6%
Granada	1.910.756	0,3%	15,2%	4.000.911	2,2%	10,9%
Huelva	741.246	1,7%	5,9%	3.004.715	3,4%	8,2%
Jaén	356.915	3,5%	2,8%	638.110	5,4%	1,7%
Málaga	3.687.518	0,5%	29,3%	13.932.968	-0,7%	38,0%
Sevilla	2.225.804	4,1%	17,7%	4.209.042	4,3%	11,5%
Andalucía	12.571.981	1,8%	100,0%	36.668.850	1,2%	100,0%

-IMC de Alojamiento hotelero en Andalucía-
Fuente: Encuestas de Ocupación, INE, 2017.

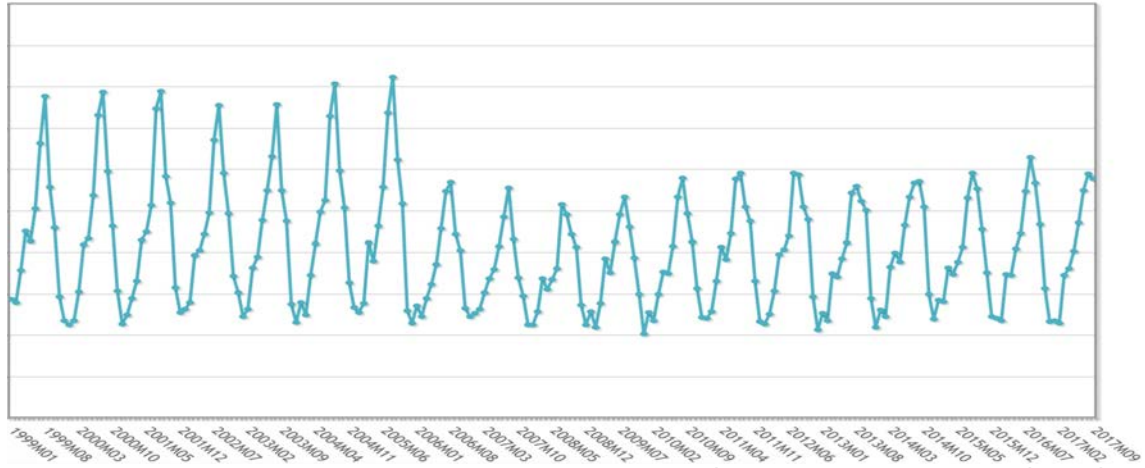
Centrándonos en el mes de agosto, advertimos que concentra al 18,9% del total de viajeros, suponiendo una variación positiva respecto a 2016 del 2,3%. El número de viajeros alojados es mayor, pero las pernoctaciones han sufrido ligeras pérdidas.

	DATOS MENSUALES			DATOS ACUMULADOS			CÁDIZ		
							ÚLTIMOS DOCE MESES		
	AGOSTO 17	% VAR	DIF	ENE-AGO 17	% VAR	DIF	% VAR	DIF	
Viajeros alojados									
Españoles	240.126	3,1%	7.167	1.167.392	0,2%	2.182	-0,4%	-5.769	
Extranjeros	103.004	0,6%	647	648.019	7,9%	47.702	9,9%	83.699	
Total	343.130	2,3%	7.814	1.815.410	2,8%	49.882	3,2%	77.930	
Pernoctaciones									
Españoles	848.893	-1,8%	-15.296	3.064.208	-1,5%	-45.209	-1,8%	-74.972	
Extranjeros	393.881	-0,7%	-2.644	2.365.732	7,9%	174.012	9,6%	304.018	
Total	1.242.774	-1,4%	-17.940	5.429.940	2,4%	128.803	3,1%	229.046	
Estancia Media									
Españoles	3,54	-	-0,17	2,62	-	-0,04	-	-0,04	
Extranjeros	3,82	-	-0,05	3,65	-	0,00	-	-0,01	
Total	3,62	-	-0,14	2,99	-	-0,01	-	0,00	
Cuota s/ total Andalucía									
Españoles	23,1%	-	0,64	18,4%	-	0,57	-	0,09	
Extranjeros	11,5%	-	-0,52	11,8%	-	0,16	-	0,18	
Total	17,5%	-	-0,14	14,8%	-	0,18	-	-0,12	
Empleo	8.407	3,5%	287	5.718	5,2%	281	5,0%	257	

-IMC de Alojamiento hotelero en Cádiz-
Fuente: Encuestas de Ocupación, INE, 2017.

Como se puede comprobar en la gráfica de ocupación hotelera de la bahía de Cádiz con un período desde 1999 hasta Septiembre de 2017, la presencia de ocupación es cíclica, es decir, en los meses de Julio y Agosto se marcan los máximos, y en los meses de Octubre y Noviembre los mínimos.

Con el inicio de la crisis de 2005, hubo una gran pérdida de ocupación hotelera, prácticamente la mitad. Actualmente se mantiene con cifras similares desde 2005.



Graf.2-Ocupación hotelera, 1999/Sep-2017, Bahía de Cádiz-
Fuente: Encuestas de Ocupación, INE, 2017.

La provincia de Cádiz oferta 89.782 plazas hoteleras. Las plazas han aumentado sutilmente respecto 2015 (+0,6%), el mayor desarrollo registrado es en el apartamento turístico (+14,4%), también en pensiones y hostales (+3,1%). Si nos centramos en el conjunto encontramos los siguientes alojamiento de carácter hotelero:

-Cádiz: 15 hoteles, 15 hostales y 2 posadas. Con un precio medio por habitación de 89€/noche, con una capacidad de 2 personas. Plazas totales: 2.546.

-San Fernando: 3 hoteles, 1 apartahotel y 3 hostales. Con un precio medio por habitación de 83€/noche, con una capacidad de 2 personas. Plazas totales: 436.

-Chiclana de la Frontera: 19 hoteles, 6 hostales y 1 camping. Con un precio medio por habitación de 163€/noche (los precios varían desde 75€ a más de 500€), con una capacidad de 2 personas. Plazas totales: 9.136.

-Medias obtenidas con 20 muestras de cada ciudad. En el caso de San Fernando con todas las muestras existentes-
Fuente: juntadeandalucia.es, 2016; homeaway.es, tripadvisor.es, wimdu.es, 2017.



Img. 33-Fotografía Hotel + Apartahotel Bahía Sur, San Fernando-
Fuente: Web, hotelbahiasur.com; 2017.

EXTRAHOTELERO

ENE-AGO 17	VIAJEROS	% VAR	CUOTA	PERNOCT.	% VAR	CUOTA
Almería	237.280	14,7%	8,9%	1.142.598	12,4%	10,0%
Cádiz	370.251	10,2%	13,8%	1.341.851	8,9%	11,7%
Córdoba	90.324	13,9%	3,4%	218.560	8,4%	1,9%
Granada	227.067	-11,8%	8,5%	710.378	-5,7%	6,2%
Huelva	187.251	-14,2%	7,0%	803.766	-1,0%	7,0%
Jaén	98.939	7,3%	3,7%	281.482	4,5%	2,5%
Málaga	1.157.631	21,7%	43,2%	6.227.627	14,0%	54,3%
Sevilla	311.794	31,8%	11,6%	736.690	23,3%	6,4%
Andalucía	2.680.531	12,7%	100,0%	11.462.958	10,8%	100,0%

-IMC de Alojamiento hotelero en Andalucía-
Fuente: Encuestas de Ocupación, INE, 2017

Al analizar el mes de agosto, advertimos que reúne al 27,8% del total de viajeros, suponiendo una variación positiva respecto a 2016 del 5,8%. Esta opción está consiguiendo una mayor demanda en Cádiz, lo que la convierte en una opción de carácter emergente. A pesar de las cifras positivas, hay una pérdida del 2,6% de turistas extranjeros, respecto al año pasado en el mismo mes.

	DATOS MENSUALES			DATOS ACUMULADOS			CÁDIZ	
	AGOSTO 17	% VAR	DIF	ENE-AGO 17	% VAR	DIF	% VAR	DIF
Viajeros alojados								
Españoles	87.309	7,6%	6.136	283.659	9,3%	24.103	11,0%	33.699
Extranjeros	16.263	-2,6%	-442	86.592	13,3%	10.156	9,3%	9.880
Total	103.572	5,8%	5.694	370.251	10,2%	34.259	10,5%	43.578
Pernoctaciones								
Españoles	390.838	5,9%	21.768	1.009.536	8,4%	78.652	10,0%	107.060
Extranjeros	62.432	12,7%	7.044	332.315	10,3%	30.956	9,9%	40.727
Total	453.270	6,8%	28.812	1.341.851	8,9%	109.608	10,0%	147.786
Estancia Media								
Españoles	4,48	-	-0,07	3,56	-	-0,03	-	-0,03
Extranjeros	3,84	-	0,52	3,84	-	-0,10	-	0,02
Total	4,38	-	0,04	3,62	-	-0,04	-	-0,02
Cuota s/ total Andalucía								
Españoles	23,3%	-	-0,06	19,9%	-	-0,29	-	-0,23
Extranjeros	6,0%	-	0,14	5,2%	-	-0,06	-	0,02
Total	16,6%	-	-0,14	11,7%	-	-0,21	-	-0,25
Empleo	1.028	12,0%	110	736	15,2%	97	11,0%	68

-IMC de Alojamiento hotelero en Cádiz-
Fuente: Encuestas de Ocupación, INE, 2017.

Esta nueva corriente de alojamiento al cumplir con una normativa, hace que el viajero tenga mayor confianza y seguridad en su destino. Se está convirtiendo en una opción cada día más atractiva para el turista nacional, mejorando el turismo del conjunto, cosa demostrable, por el número de elevado de ofertas, y como se ha comprobado, las reservas de estas viviendas tienen una gran demanda, en especial en la época estival.

Si nos centramos en el conjunto encontramos los siguientes alojamiento de carácter extrahotelero:

-**Cádiz**: 238 alojamientos. Con un precio medio por vivienda de 89€/noche, para una capacidad de 4-5 personas.

-**San Fernando**: 26 alojamientos. Con un precio medio por vivienda de 83€/noche, para una capacidad de 4-5 personas.

-**Chiclana de la Frontera**: 320 alojamientos. Con un precio medio por vivienda de 99€/noche, para una capacidad de 4-5 personas.

-Medias obtenidas con 20 muestras de cada ciudad-
Fuente: homeaway.es; tripadvisor.es; wimdu.es; 2017.

IV. TIPOS DE TURISMO

Debido al patrimonio y riqueza turística de Andalucía, cuenta con numerosos bienes para acoger la demanda turística. Por eso, hay que identificarlos y analizarlos según diferentes criterios. Se sectoriza principalmente en: Litoral, Interior, Cultural, Golf, Cruceros, Puertos deportivos, Camping, Ciudad, Salud y Bienestar, Reuniones y Congresos, Enogastronómico, Naturaleza y “Sol y Playa”. Andalucía se considera destino de “sol y playa”, ya que, dispone de 372 playas repartidas en 603km de costa, lo que representa el 65% del litoral; distribuidas en 60 municipios, siendo un 9,1% de Andalucía y un 35,6% del censo.



Img. 34-Fotografía con Chiclana a lo lejos, tomada desde el Muelle de Gallineras-
Fuente: Propia, 2017.

Refiriéndonos al conjunto, encontramos algo más de 3,5km de costa, de los cuales encontramos las siguientes playas:

- Cádiz** (5): Cortadura, Torregorda, la Caleta, la Victoria y Santa María del Mar.
- San Fernando** (2): Camposoto y la Casería.
- Chiclana de la Frontera** (2): La Barrosa y Sancti-Petri.



Img. 35-Playas del conjunto-
Fuente: Propia, 2017; Mapas Apple, 2017.

Por lo evidenciado anteriormente, trataremos únicamente los siguientes tipos de turismo: litoral, de crucero, de puerto deportivo.

TURISMO LITORAL

Se hace uso de la Encuesta de Coyuntura Turística de Andalucía (ECTA)⁽⁴⁾ que realiza el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA), atendiendo a criterios geográficos y no a motivaciones. Encuesta basada en 5.058 entrevistas a turistas en 2016.

	DATOS MENSUAL		
	DATOS	VAR./DIF INTERANUAL	PERIODO
Número de viajeros en establecimientos hoteleros	1.211.715	-0,7%	ago-17
Número de pernoctaciones en establecimientos hoteleros	5.429.217	-1,3%	ago-17
Cuota (% sobre total pernoctaciones en Andalucía)	76,4%	-0,5	ago-17
	DATOS AÑO COMPLETO		
	DATOS	VAR./DIF INTERANUAL	PERIODO
Número de viajeros en establecimientos hoteleros	9.070.330	6,2%	Año 2016
Número de pernoctaciones en establecimientos hoteleros	35.281.322	8,4%	Año 2016
Cuota (% sobre total pernoctaciones en Andalucía)	68,4%	0,3	Año 2016
Número de turistas (millones)	15,2	8,8%	Año 2015
Estancia Media (número de días)	9,7	0,1	Año 2015
Gasto medio diario (euros)	54,77	0,18	Año 2015

-Datos básicos sobre el turismo litoral de Andalucía-
Fuente: SAETA. Empresa Pública Turismo y Deporte de Andalucía a partir de datos ECTA (IECA) | Encuesta de Ocupación Hotelera (INE), Oct-2017



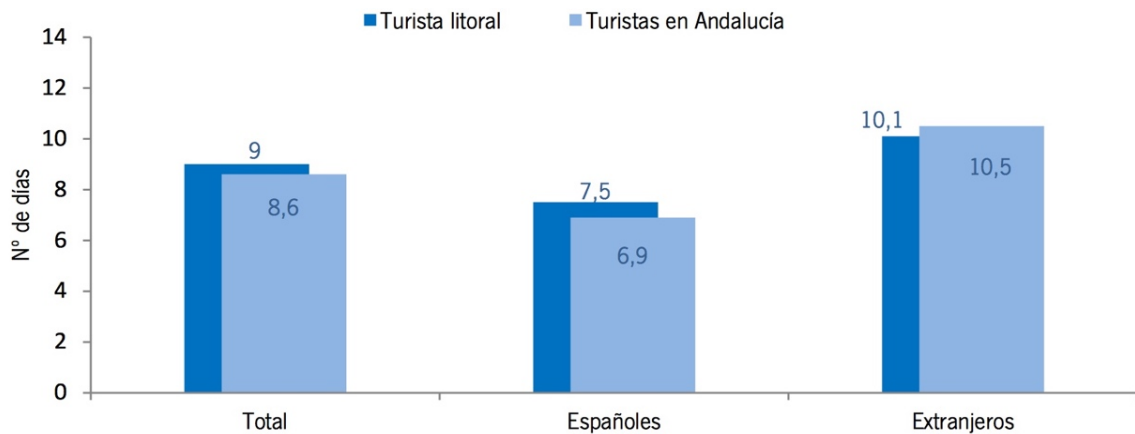
Img. 36-Fotografía desde playa de la Barrosa al resort Royal Hideaway, Sancti Petri, Chiclana de la Frontera-
Fuente: Web, royalhideawaysanctipetri.com, 2017

⁽⁴⁾ La ECTA proporciona información sobre variables tanto cualitativas como cuantitativas que permiten realizar estimaciones sobre el gasto, la estancia, perfil del turista, calificación del destino, etc.

Durante el año 2016, las costas andaluzas recibieron a 16,1 millones de turistas, es decir, un 57% del total de turistas en Andalucía en este año. El turismo de litoral ha experimentado un crecimiento del +5,6% con respecto al año pasado, inferior al registrado para el total de turistas de Andalucía (+8,3%).

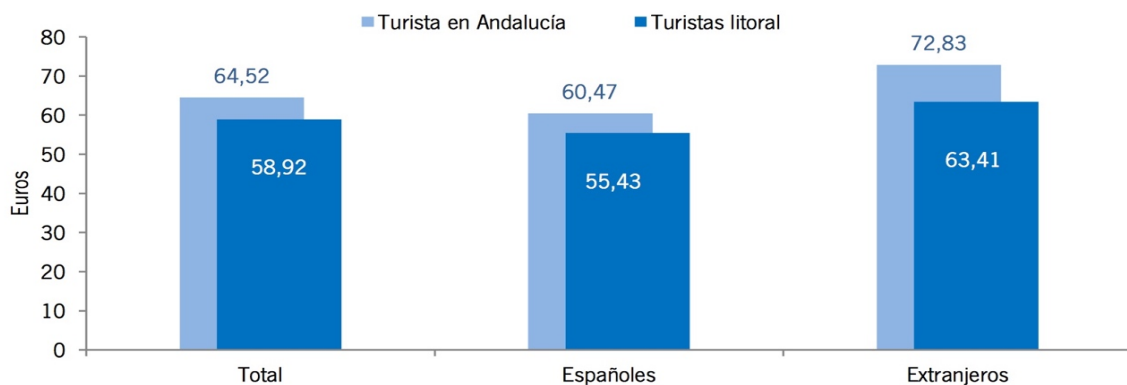
Un 56,3% del turismo es residente español y el 43,7% restante es extranjero, datos similares al 2015, llegando a aumentar un 1% el nacional en 2016 respecto el anterior. El principal consumidor son los propios andaluces con un 31,8%, seguidos de la Comunidad de Madrid con un 13,8%.

Durante un periodo desde 1999 a 2017, encontramos una estabilidad de niveles de estacionalidad, destacando las épocas estivales. La costa andaluza cuenta con 9 días de estancia media, inferior en un 0,3 respecto al resto de la comunidad. Cosas explicable por una estancia registrada más baja, por el turismo extranjero.



Graf.3-Estancia media de los turistas según procedencia. Relación entre el litoral y Comunidad- Fuente: SAETA. Empresa Pública Turismo y Deporte de Andalucía a partir de datos ECTA (IECA), 2016

El gasto medio en el litoral es de 58,92€, que es inferior en 5,6€ al del total de turistas, relacionado por la duración de la estancia. En 2016, el gasto medio diario ha aumentado en casi 4€, respecto 2015. El presupuesto extranjero aumentó en 3,78 €/persona/día y el español en 1,66 €/persona/día.

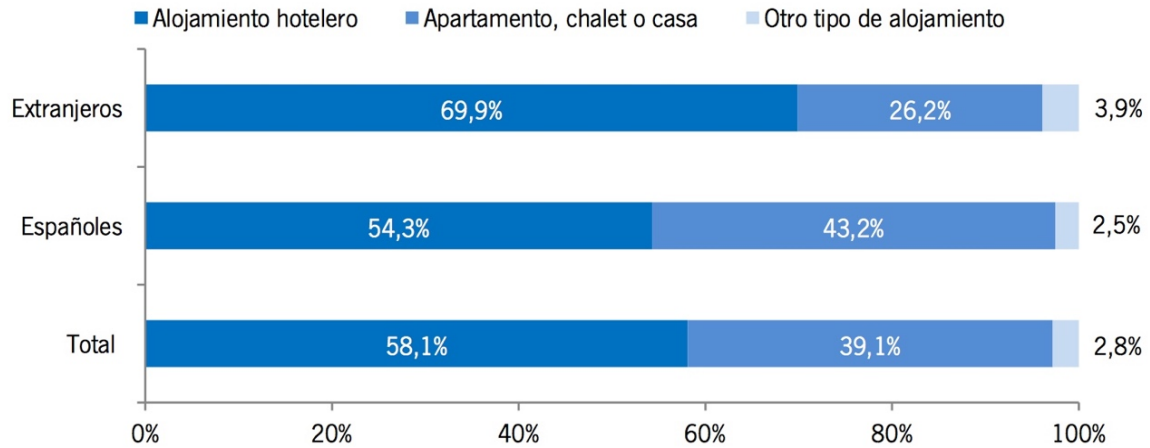


Graf.4-Gasto medio (€/persona/día) de los turistas según procedencia. Relación entre el litoral y Comunidad- Fuente: SAETA. Empresa Pública Turismo y Deporte de Andalucía a partir de datos ECTA (IECA), 2016

El 62,3% del gasto es en la restauración y el alojamiento (31,7% y 30,6% correspondientemente), aplicable para extranjeros y españoles. Le sigue el gasto en compras (23,3%) y al transporte (8,4%).

El medio de transporte predilecto es el coche (56,7%). Descendiendo en un 3%, respecto el 2015, favoreciendo al avión (encontramos aeropuertos en Sevilla, Málaga, Gibraltar, Granda, Faro y Jerez de la Frontera).

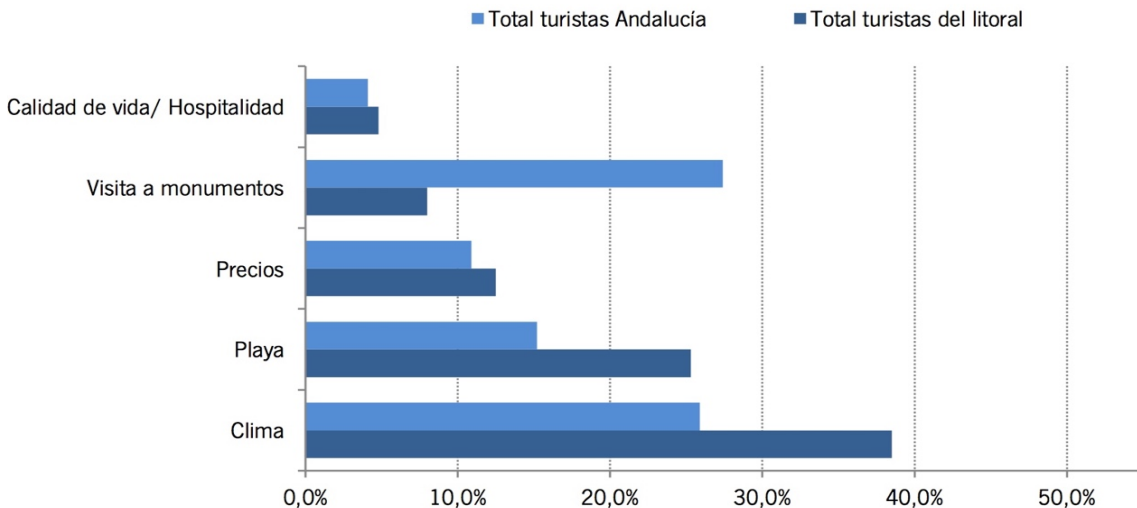
El tipo de alojamiento con mayor demanda en el litoral son los establecimientos hoteleros (hoteles, apartahoteles, hostales y pensiones) con un 58,1%.



Graf.5-Tipo de alojamiento de los turistas según procedencia-
Fuente: SAETA. Empresa Pública Turismo y Deporte de Andalucía a partir de datos ECTA (IECA), 2016

Para informarse sobre el destino, el canal de conocimiento más trascendental es la recomendación y experiencia de familiares (60,3%) y amigos (30,7%). Para los extranjeros (16,9%) se hace mayor uso de otras vías (agencias, redes sociales, web, publicidad, blogs etc).

Los principales atractivos para la elección del destino litoral son el clima (38,5%), la playa y el precio. Hablando a nivel comunidad, la visita a monumentos sería el motivo principal, superando a la playa y los precios.



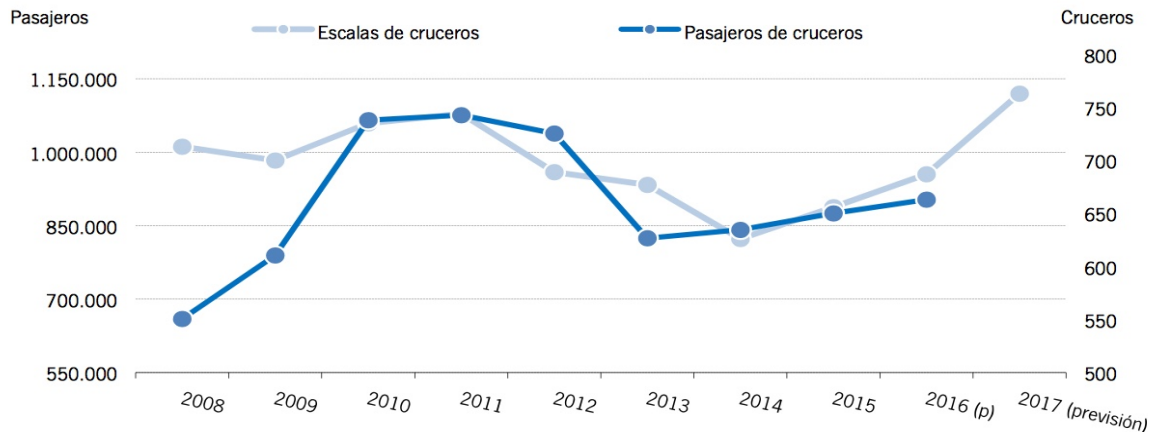
Graf.6-Razones de los turistas. Relación entre el litoral y Comunidad-
Fuente: SAETA. Empresa Pública Turismo y Deporte de Andalucía a partir de datos ECTA (IECA), 2016



TURISMO DE CRUCERO

En el 2016, en los puertos andaluces, han llegado unos 903 mil pasajeros de cruceros, reflejando un aumento del +3,2%, respecto 2015. También hay que resaltar, que han aumentado el número de escalas en los puertos de Andalucía, un +4,6% más que en 2015. Esto refuerza el pensamiento positivo que existe ante este turismo, ya que hay un incremento en los últimos dos año, caso que no sucedía desde 2011.

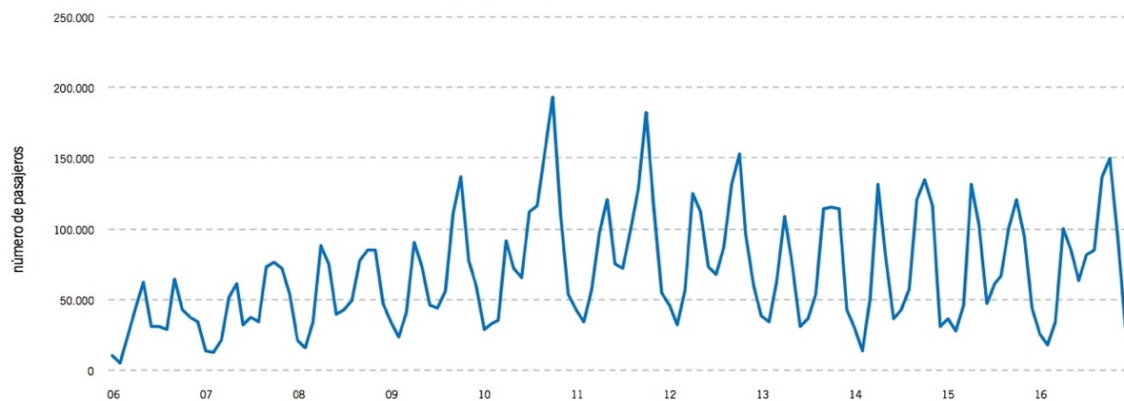
Se ve oportuno comentar, que se estima que el 2017 pueda cerrar con 763 escalas, un incremento del 11% respecto 2016, superando los niveles de 2011 (744 escalas).



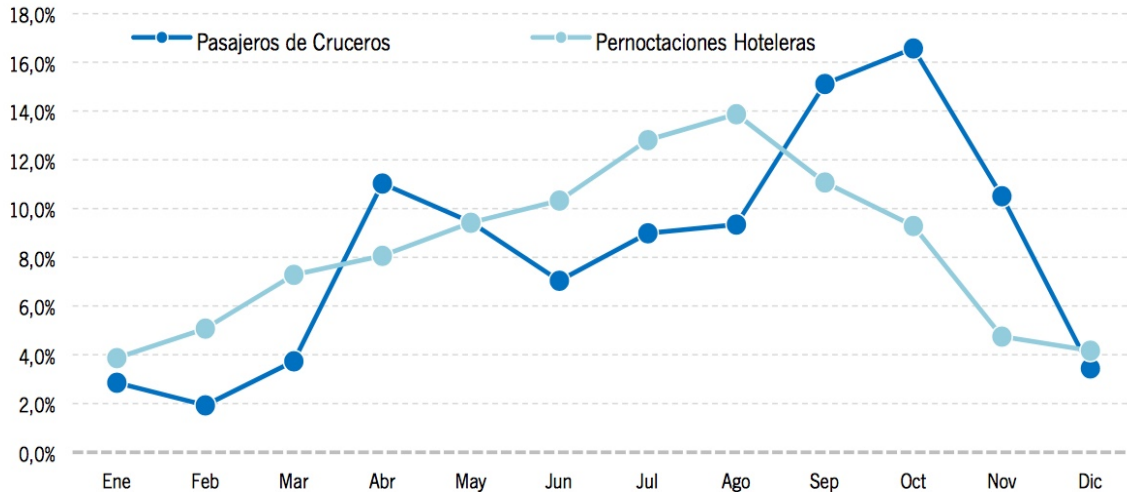
Graf.7-Evolución del movimiento de cruceros y pasajeros en Andalucía- Fuente: SAETA. Empresa Pública Turismo y Deporte de Andalucía a partir de datos ECTA (IECA), 2016

Andalucía se encuentra en la cuarta posición a nivel nacional, en la atracción de turistas de crucero, con un 10,4%, hay un ligero incremento respecto al 2015 de un 3,2%.

Si nos centramos en la distribución en el tiempo, los pasajeros de cruceros se centralizan en primavera (abril, mayo) y otoño (septiembre, octubre, noviembre). Esto es un comportamiento cíclico, que se agudiza en los meses de septiembre y octubre del 2016, suceso que ya tuvo lugar en los años 2009/2012. Hay que insistir en el potencial desestacionalizador del producto de cruceros, ya que difiere del del carácter estacional.



Graf.8-Número de pasajeros de cruceros en puertos andaluces. Distribución mensual- Fuente: Puertos del Estado, Ministerio de Fomento, 2016



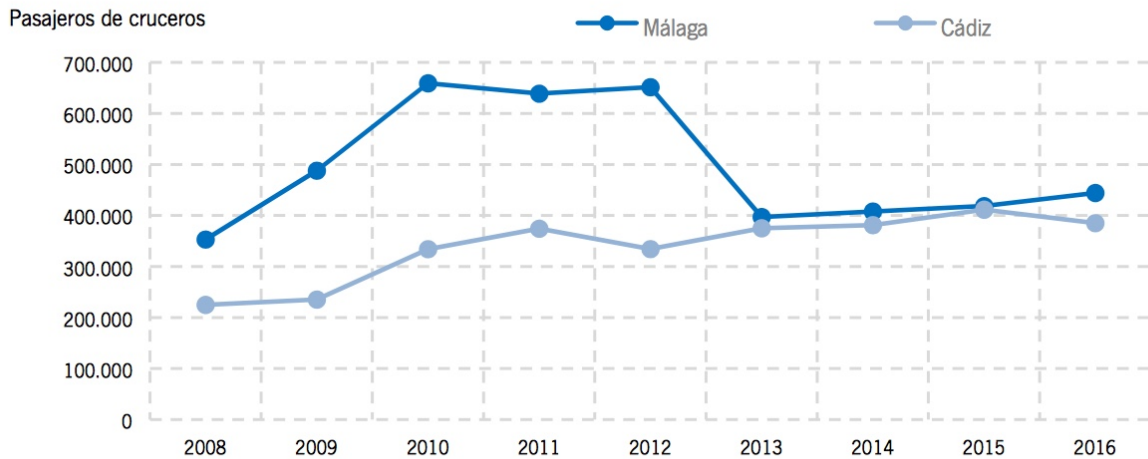
Graf.9-Distribución mensual (%) de pasajeros de cruceros en los puertos andaluces y pernoctaciones en establecimientos hoteleros andaluces- Fuente: Puertos del Estado, Ministerio de Fomento, 2016; Ecueta de Ocupación Hotelera (INE),2016.

De los puertos que encontramos en Andalucía, son los de la Bahía de Cádiz (42,6%) y Málaga (49,2%), lo que reciben la mayor actividad crucerística de Andalucía con un 91,8%.

El puerto de Cádiz ha recibido a 385 mil, siendo su segundo mejor cierre del año, respecto a hace diez años. A nivel estatal, éste ocupa una séptima posición en número de turistas de crucero, pero su evolución ha sufrido una evolución desacelerada del 6,4%.

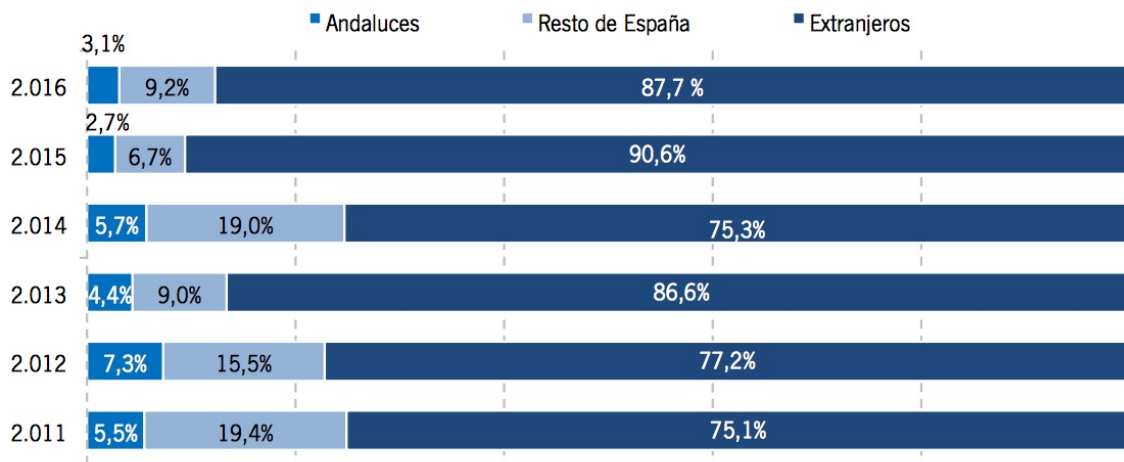


Img. 37-Fotografía a Puerto de Cádiz- Fuente: Mapas Apple, 2017



Graf.10-Llegadas de pasajeros de cruceros en los puertos de Málaga y Bahía de Cádiz. 2008/16-
Fuente: Puertos del Estado, Ministerio de Fomento, 2016.

Este año (87,7%) de la demanda de cruceros en la Comunidad lo conforma el mercado extranjero, seguido a distancia del procedente del resto de de España y del andaluz, tal y como muestra el siguiente grafico. No obstante, en este año se observa un crecimiento del mercado nacional, siendo el principal artífice el mercado procedente del Resto de España, que incrementa su participación en +2,4 puntos porcentuales respecto al año anterior, volviendo así a tener la demanda la misma distribución por procedencia que la observada en el año 2013.



Graf.11-Distribución (%) por procedencias-
Fuente: SAETA. Empresa Pública Turismo y Deporte de Andalucía, 2016

Las principales procedencias extranjeras son: británicos (44,2%), alemanes (10,4%), franceses (6,5%), estadounidense (13,5%). Otro dato, que se considera de interés, es que el 67,2% realiza el viaje con compañía de su pareja; el 16,4% con familiares; y el 14,9% con amigos.

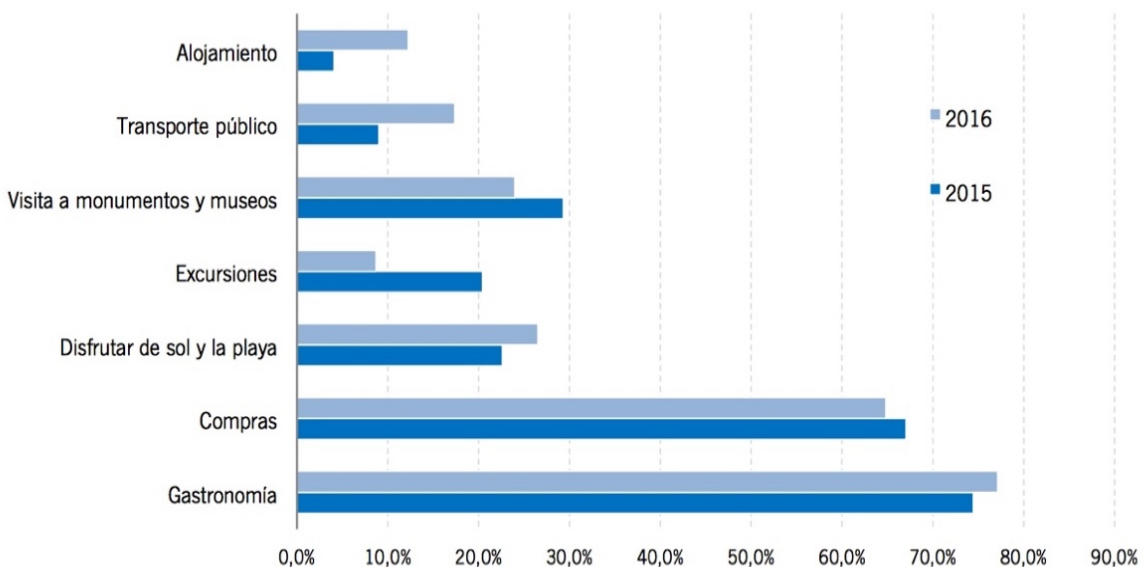
El tipo de alojamiento no es únicamente el propio barco, también hay que recalcar el posible uso de otras tipologías para el inicio o final del trayecto. Cuando se da este suceso, el 73,6% de los turistas prefieren hoteles y apartahoteles próximos, especialmente de calidad superiores; por el contrario el 10,1% se decanta por la casa de los conocidos.

Para comprender el gasto del turista de cruceros hay que comprender que su mayor gasto es en su origen, es decir, paga el paquete turístico en su lugar de residencia. En 2016, la media está en 1.980,00€. El gasto medio diario que se realiza en el destino turístico es de 40,60€ en 2016, lo que refleja un incremento de 6,4€ respecto 2015. Si realizamos un desglose del gasto en 2016: el 68,7% se destina a restauración y compras, la primera refleja un aumento del 2,9% y la segunda un descenso del 4%. El alojamiento, ha sufrido una gran evolución, de un 3,2% en 2015 a un 13,3% en 2016.



Graf.12-Distribución (%) del gasto en destino por conceptos del turista de cruceros en Andalucía- Fuente: SAETA. Empresa Pública Turismo y Deporte de Andalucía, 2016

De los turistas de crucero encuestados, se obtiene un resultado de sus preferencias de gasto: en tastar la gastronomía tradicional (77,1%) efectuar compras (64,8%, respecto años anteriores, en 2016 pierde protagonismo), gozar del sol y la playa (26,5%), visitas culturales (24%), el transporte público (17,4%, tomando protagonismo respecto el 9% de 2015) , alojamiento (12,2%, también sufre un aumento de demanda notable), excursiones (9%, sufriendo un reducciones notables respecto 2015).



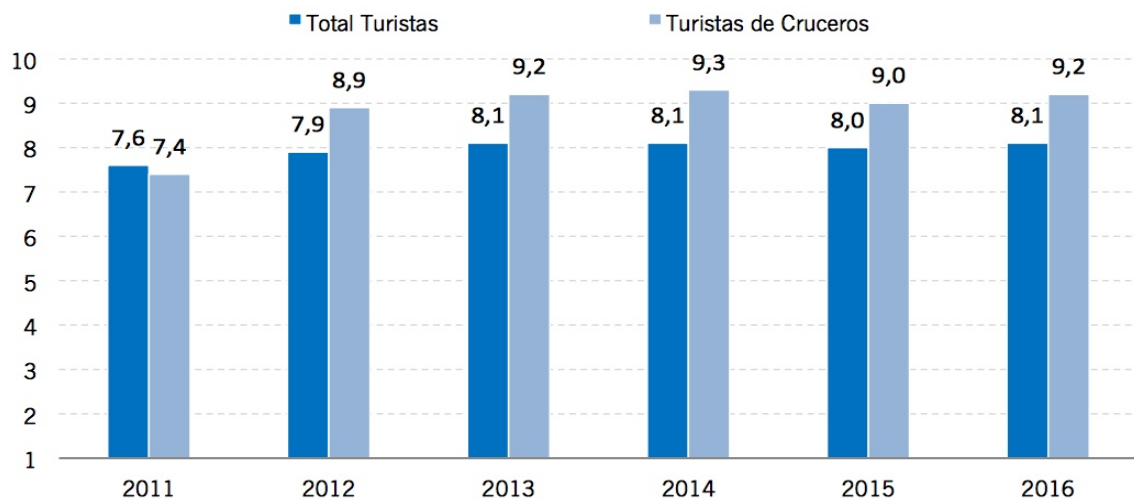
Graf.13-Actividades realizadas por los turistas de cruceros en Andalucía- Fuente: SAETA. Empresa Pública Turismo y Deporte de Andalucía, 2016

El 87% de los encuestados manifiesta que repiten su experiencia de viaje de cruceros, algunos recalcan que a pesar de ya conocer Andalucía, al existir escalas de los circuitos en la comunidad, les atrae. Para el 18,6%, era su primera visita.



Img. 38-Fotografía a Puerto de Cádiz desde C/Canalellas, Cádiz-
Fuente: Propia, 2017

Uno de los aspectos que Andalucía considera de mayor importancia, es la valoración. Cuando se realiza la encuesta se puntúa de 1 a 10, obteniendo como cifra 9,2 puntos, lo que se clasifica como sobresaliente la estancia. Con respecto a la media de valoración de cualquier tipo de turista, respecto al de crucero, se denota que el crucerista otorga mayor nota.



Graf.14-Valoración (1-10) de Andalucía. Total de turistas y turistas de cruceros. 2011/16-
Fuente: SAETA. Empresa Pública Turismo y Deporte de Andalucía, 2016

TURISMO DE PUERTO DEPORTIVO

El turismo de puerto deportivo está relacionado con el turismo náutico, integrando todas las actividades que se puedan realizar en contacto con el agua: submarinismo, vela, motor, paddel surf... Por su ubicación excepcional, Andalucía cuenta con la posibilidad de desarrollar este turismo (extensión de playas, clima, abundantes instalaciones náuticas, etc).

Al igual que sucedía en el turismo de crucero, Andalucía es muy apreciada por la variedad de oferta turística entre las poblaciones portuarias, es decir, a pesar de poder estar próximas, como localidad presenta unas características propias. Por ejemplo: las zonas del Mediterráneo ofrece una actividad náutica más suave y sencilla, mientras que las zonas del Atlántico una actividad náutica más dura y con mayor atractivo paisajístico. El perfil del turista de puerto deportivo destaca por: su alto poder adquisitivo, permitiendo que disfrute de la oferta turística; respetuoso con el medio ambiente; busca un atractivo paisajístico, es exigente y buscará un espacio cuidado, un mar limpio, un patrimonio natural cuidado y ligado al mar.

Según datos de la Federación Española de Asociaciones de Puertos Deportivos y Turísticos, en 2013, hubieron 132.930 atraque, siendo el 15,3% en Andalucía, con ello ocupando un tercer lugar en el ranking nacional. Por otro lado, la valoración realizada por la Consejería de Turismo y Deporte plasma un total de 380.000 turistas en 2015, aunque la cifra es positiva, si comparamos con 2014, hay un decaimiento de -2,9%.

La comunidad andaluza tiene 64 instalaciones, llama la atención que el 21 de los puertos o dársenas se encuentren en Cádiz, lo que simboliza el 35,6% del total de atraques de Andalucía.



Img. 39-Complejo deportivo "Elcano"-
Fuente: Web, turismo.cadiz.es , 2015.

En la zona de estudio encontramos los siguientes puertos deportivos:

- Cádiz** (3): Puerta América, Puerto Municipal de "Elcano", Real Club Náutico.
- San Fernando** (1): Club Náutico del Muelle de Gallineras.
- Chiclana de la Frontera** (1): Puerto Deportivo de Sancti Petri.



Img. 40-Puertos deportivos del conjunto-
Fuente: Propia, 2017; Mapas Apple, 2017.

Los turistas de puerto deportivo permanecen en los propios puertos aproximadamente una media de 10,5 días (año 2015), superando en 2,2 días al total de turistas en Andalucía. El gasto medio diario ronda los 71,50€, superando en 8,68€ al turista; esta cifra supera por 3,90€ a la del año 2014. El gasto es destinado en un 35% a un desembolso específico de la actividad (transporte, combustible, atraque, mantenimiento), en restauración un 28% y en comprar (alimenticias o no) un 26%.

La valoración de este segmento es de 8,3 puntos sobre 10, superando en 0,3 puntos a la del total de turistas.



Img. 41-Puerto deportivo de Sancti Petri"-
Fuente: Web, cadiz-turismo.es , 2016.

V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES

Tras realizar un análisis detallado de la situación turística que afronta la Bahía de Cádiz (sobre todo, el caso de estudio) y las conversaciones entabladas con personas ligadas directamente con el tema (administración, asociaciones, abogados...), se puede adquirir una correcta conclusión objetiva.

A pesar de que las cifras son positivas en el conjunto, una de las ciudades destaca con mayor notoriedad, con una actividad turística intensa, hablaríamos de **Chiclana de la Frontera**, con vistas a seguir desarrollándose, al saber potenciar sus recursos. La mayor problemática urbanística que presenta la ciudad es la dispersión urbana y la división que está sufriendo. Como comentaba Miguel Asencio -hostelero en San Fernando y Chiclana de la Frontera- “Chiclana se encuentra dividido en dos partes: la primera, un centro urbano obsoleto, sin un desarrollo claro, sin un potencial atractivo para el turista. La segunda, la zona costera de la Barrosa, la urbe de Novo Sancti-Petri, donde se encuentran el turista “de pulsera”, es decir, que se aloja en hoteles de lujo, que sólo disfruta de la playa y de la gastronomía ofertada en el alojamiento hotelero; y el turista que alquila un campo⁽⁵⁾, que vive la experiencia de la forma de vida en Andalucía”. El litoral está generando elevados beneficios para los empresarios de la zona, por lo que atrae a nuevos inversores.



Img. 42-Fotografía desde resort Royal Hideaway, Sancti Petri, Chiclana de la Frontera-
Fuente: Instagram, @royalhideawaysanctipetri, 2017

⁽⁵⁾ Campo _ Forma tradicional de denominar a la segunda residencia (casa de campo, chalet) en Cádiz.

Por otro lado, **Cádiz** presenta cifras positivas, como se demuestra con anterioridad. La ciudad sigue viviendo del turismo, en especial en el casco histórico, donde sabe potenciar una estética urbana uniforme y tradicional, siendo uno de lo atractivos turísticos. Otro de los elementos de vital importancia



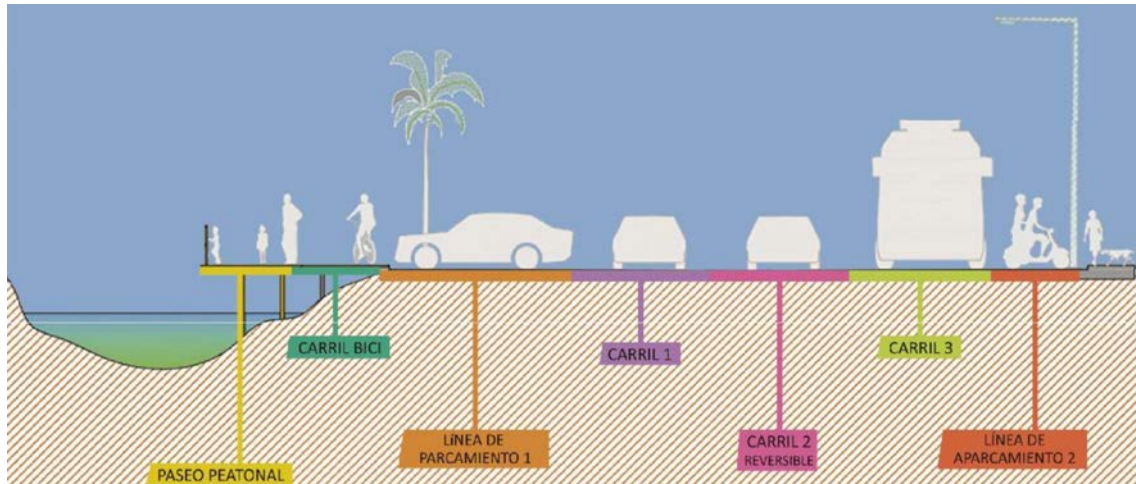
Img. 43-Calles de Cádiz
Fuente: Propias, 2017.

para el turismo es el paseo marítimo, que contornea la ciudad, convirtiéndola en una ciudad más sencilla de transitar por el turista. A este paseo, vuelcan edificios tan representativos como la Catedral de Cádiz. El problema que está impidiendo que la ciudad siga desarrollando, es que la ciudad ha llegado a su límite, no puede seguir expandiéndose, como sí puede hacer Chiclana; la capital ya le ha ganado al mar todo el espacio disponible. Al hablar con hosteleros de la zona, todos coinciden en que Cádiz sigue manteniendo una actividad turística, que ni mejora ni empeora.

Por último, **San Fernando** que se encuentra más alejada en cuanto a oferta turística, situación explicable por su historia industrial y militar. En palabras de Alfonso Rufino “el Popo” –pescador tradicional de la zona- “la ciudad nunca había tenido la necesidad de generar turismo, pero al desaparecer total o parcialmente estas actividades, el turismo se convierte en una meta que se desea alcanzar. La ciudad presenta potencial, tiene historia, tiene riqueza, tiene valor”. Las salinas y los esteros son los espacios naturales, que más miedo si tienen a perder, ya que son únicos y propios de la zona; con ellos se perderían dos de las actividades tradicionales más características de la ciudad. A pesar, de las ferias y actividades que se ejecutan, por parte de asociaciones centrados en el turismo como ASIHTUR⁽⁶⁾, no se consigue fomentar un turismo real en la ciudad. Por parte del ayuntamiento se pretenden implantar nuevos modelos y estrategias urbanísticas, para la mejora de la actividad turística: la generación de un paseo marítimo en la Playa de Camposoto, rehabilitar edificios históricos

⁽⁶⁾ ASIHTUR _ Asociación Isleña de Hostelería y Turismo. Asociación que surge de los propios hosteleros de San Fernando para fomentar la actividad turística en la ciudad.

mediante la implantación de otros usos, transformar la Calle Real (vía principal vertebral de la Isla)...



Img. 44-Sección del Paseo Marítimo proyectado para la Barrosa-
Fuente: Proyecto ciudad, Patricia Cavada, 2015.

En conclusión, las tres ciudades, se encuentran en tres puntos diferentes respecto a la actividad turística. Pero éstas, junto a Puerto Real y Puerto de Santa María, pretenden defender el **patrimonio propio de la Bahía de Cádiz**, donde se deben primar los elementos originales y naturales en su desarrollo, de ciudades con encanto urbanístico. El conjunto podrá sacarse un mayor partido si trabaja en hermanamiento. Haciendo uso de las palabras de Robert Sánchez Casas –abogado isleño– “Para que la actividad turística pueda existir tiene que aparecer la figura del inversor, pero para ello, tiene que existir la posibilidad de beneficio. Si no se fomenta la actividad por parte del conjunto, el nivel irá bajando.” La cuestión no es cambiar el urbanismo, es rescatar los tesoros abandonados y adaptarlo a la situación actual.



Img. 45-Despesque en los Esteros, San Fernando-
Fuente: Propia, 2017.

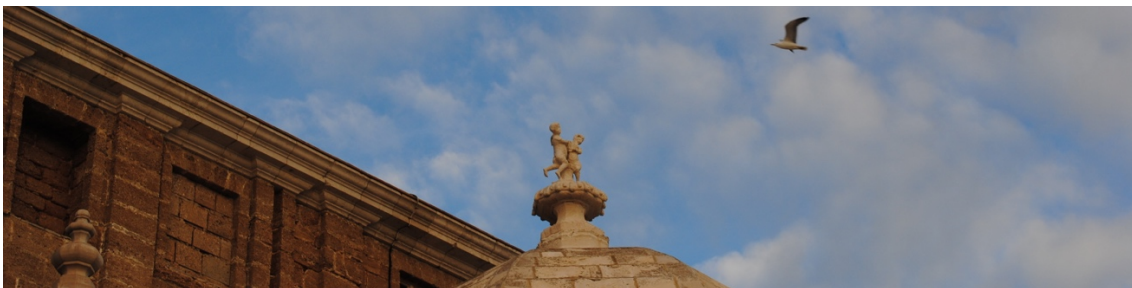
Siguiendo el modelo de Butler, podemos ubicar a cada uno de las ciudades en una situación concreta.

-**Cádiz**, se encontraría en la fase de estancamiento, es decir, tiene una imagen establecida, pero no está “de moda”, ha alcanzado un número más o menos contante de visitantes, no puede realizar nuevas capacidades de alojamiento, etc. A pesar de su un destino maduro, puede continuar satisfaciendo el atractivo turístico.

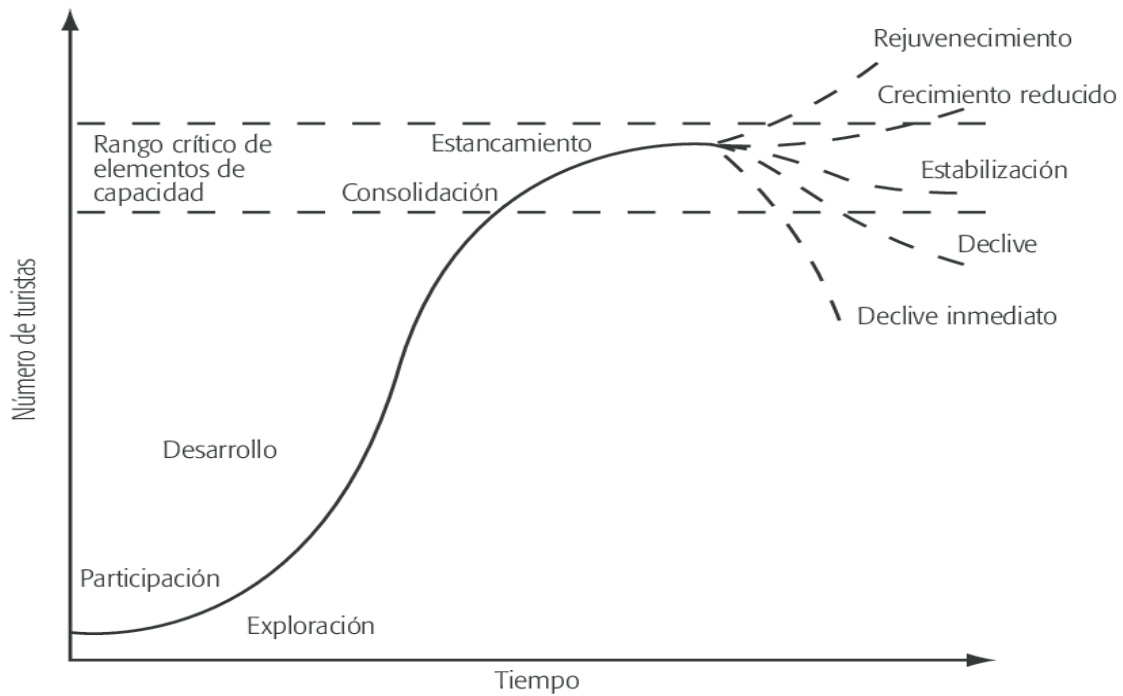
-**San Fernando**, se encontraría en un punto intermedio, entre la etapa de exploración y la de participación. En la primera fase, se justifica en que la ciudad espera que los turistas se sientan atraído por las cualidad medio ambientales y culturales únicas, presenta una estructura primitiva de desarrollo turístico, el turismo es poco representativo del nivel social y económico de los habitantes. La segunda fase, en que empieza a aparecer una colaboración por parte de los residente locales de suministrar los servicios mínimos turísticos, es un mercado básico turístico, surgen campañas/eventos para concienciar del potencial turístico, hay una correcta estructura de conexión entre las poblaciones que sigue evolucionando.

-**Chiclana de la Fontera**, al igual que “La Isla”, se encuentra entre dos fase, pero en este caso entre el desarrollo y la consolidación del destino. Como marca Butler, hay una mercado turístico marcado por campañas publicitarias (redes sociales, especialmente), con el desarrollo el comercio local pierde peso y da paso a cadenas extranjeras hoteleras, la población se “sostifica” perdiendo el carácter propio y las urbes costeras empiezan a ganar peso respecto el casco histórico. La consolidación se empieza a marcar, porque la tasa de crecimiento de turistas se reduce (número es más o menos constante en los últimos años), el número de cadenas y franquicias se mantiene constante (no hay apenas nuevas adiciones), es un lugar que está “de moda” entre los turistas y los residentes empiezan a sentirse “invadidos” por el turista.

Es decir, cada una de las ciudades se encuentra en un período diferente actualmente. Conociendo como es cada ciudad, se ve poco probable que Cádiz pueda seguir evolucionando, sólo puede alcanzar la estabilización, ya que no puede seguir creciendo; San Fernando puede que se desarrolle si “imita” las estrategias seguidas por Chiclana en su litoral, cosa poco probable, por la fuerte presencia militar y de espacio protegidos; por último, Chiclana, puede seguir evolucionando, en sus urbes de Barrosa y Novo Sancti Petri (el litoral).



Img. 46-Catedral de Cádiz-
Fuente: Propia, 2015.



Graf.15-Gráfica de Butler-
Fuente: Propia, 2017; basado en el modelo de Butler, 1980.

RECOMENDACIONES

Tras conversaciones con los ayuntamientos de las tres ciudades, asociaciones de turismo, hosteleros, abogados, figuras relevantes del lugar, etc. Se ha llegado a una puesta en común de recomendaciones para el planeamiento territorial y urbanístico para un beneficio de Cádiz, San Fernando y Chiclana de la Frontera.

GENERALES

Atender a las directrices y recomendaciones especificadas en las fichas de actuación del Plan de ordenación del territorio de la Bahía de Cádiz, referidas a la Protección y valorización del Legado Cultural para el reconocimiento del Territorio.



Img. 47-Fotografía aérea de la punta del boquerón, San Fernando-
Fuente: juntadeandalucia.es, 2004

ÁMBITO TERRITORIAL

Adecuación paisajística del entorno, mediante su puesta en valor como Parque Natural. Para que puedan convertirse en un atractivo turístico, los espacios deben estar cuidados, indicados y con recorridos para poder disfrutarlos. Para conseguir la idea de unidad en el conjunto, se deberían emplear las mismas estrategias.



Img. 48-Fotografía sendero de la punta del Boquerón, San Fernando-
Fuente: juntadeandalucia.es, 2004

ÁMBITO MILITAR

Actuación en el entorno del Puente Zuazo (San Fernando) y edificaciones próximas. Mediante el diseño de una ruta cultural que integre los bienes del patrimonio histórico defensivo y militar, se puede aprovechar las circunstancias históricas y la influencia, como atractivo turístico.



Img. 49-Fotografía del Puente Zuazo, San Fernando-
Fuente: Sendarismo.net, 2016

ÁMBITO EDIFICATORIO

Protección y puesta en valor de los recursos heredados de las actividades salineras. Para no perder uno de los referentes culturales más reconocibles y propios de la zona. Mediante rutas de las casas salineras, actividades de lúdico-sociales que relacionen al turista con la actividad.



Img. 50-Fotografía de la Salina San Vicente, San Fernando-
Fuente: La voz Digital de Cádiz, Óscar Chamorro, 2008

VI. POSIBLES ACTUACIONES

POSIBLE ACTUACIÓN EN SAN FERNANDO

Tras el análisis realizado, se puede comprobar como San Fernando se encuentra en la peor situación en el marco turístico. Con la ayuda de Claudia Márquez Ramírez, responsable municipal del Ayuntamiento de San Fernando, se han seleccionado unos suelos destinados para uso terciario, que podrían generar la estructura mínima necesaria en “La Isla” para que pueda encontrarse, según el modelo de Butler, en la fase de Participación turística, totalmente.

Partiendo del trabajo de Márquez Ramírez, C. (2017):

En cuanto a normativa sectorial, deberá tenerse en cuenta la Ley 13/2011 del Turismo de Andalucía y Decreto 47/2004 sobre Establecimientos Hoteleros. Respecto a la normativa municipal, hay que atender al articulado del PGOU de San Fernando de 2011, y concretamente al artículo 6.4.1 sobre el uso de Actividades Económicas, apartado "b" sobre Servicios Terciarios, y subapartado "b.3" que define el uso hotelero como “aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas conjuntamente con la prestación de una serie de servicios a los usuarios de los establecimientos hoteleros. Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales de la legislación de turismo sobre establecimientos hoteleros (Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos Hoteleros, reformado parcialmente por Decreto 80/2010). No se entienden incluidos en este uso los apartamentos turísticos”.

Bajo, la supervisión de Márquez Ramírez, estudiando los planos de ordenación completa, num. 8, así como las Normas Urbanísticas del PGOU, se diferenciará entre parcelas de uso exclusivo hotelero y para la “Actividades Económicas”. Se admite la compatibilidad de usos para incentivar el turismo y obtener el mayor número de plazas hoteleras.

Parcelas calificadas como **hoteleras**

1_ TIRO JANER

2_ Terrenos de la antigua fábrica de San Carlos

Parcelas calificadas como **Actividades Económicas.**

3_ PUERTO DE GALLINERAS 2

4_ Avenida Rafael Alberti, junto al Parque del Barrero.

5_ CAÑO HERRERA, calle Carpinteros.

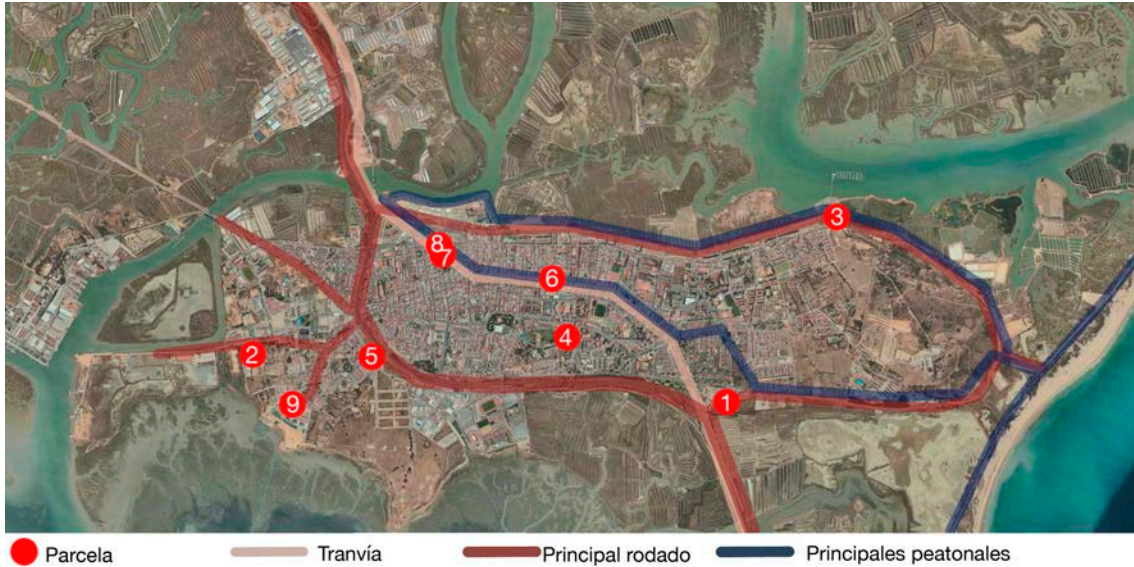
Parcelas residenciales con **compatibilidad de uso.**

6_ C/ Real 157 (“Casa Lazaga”). Al ser equipamiento, sólo si se destina a Hotel Escuela, tal y como consta en la ordenanza y ficha del PEPRICH.

7_ C/ Real 2 (antiguo edificio de la Cruz Roja)

8_ Formada por la agrupación de las ubicadas en C/ Real 1 y C/ Benemérita Guardia Civil 4, destinadas por el PGOU y PEPRICH a viviendas de protección oficial.

9_ C/ Ingeniero Vargas Machuca (Parcela PL6 del Sector 1 Casería de Ossio). Torre destinada a viviendas, en propiedad proindiviso con el INVIFAS.



Img. 51-Posibles parcelas con viarios principales, San Fernando-
Fuente: Propia, 2017.

Todas las parcelas se encuentran bien conectadas, por lo que se generaría una estructura uniforme, que no modificaría demasiado la estructura urbanística actual.

-Las parcelas 4, 6, 7 y 8 se encuentran en el casco histórico, por lo que se fomentaría el negocio interior.

-Las parcelas 1, 6, 7 y 8, se encuentran en la Calle Real, vía principal de la ciudad, donde se encuentra la mayor actividad de la ciudad.

-La 3 en el Muelle de Gallineras, lo que fomentaría el turismo náutico deportivo, que como se comprobó anteriormente, es muy activo en el conjunto. También reforzaría la conexión con el caño de Sancti-Petri

-Las parcelas 2, 5 y 9, se encuentran en la zona de la Casería, zona que está desarrollándose y con gran potencial. Se apoyarían en las infraestructuras existente actuales.

-Uno de los mayores atractivos de la ciudad, es su litoral. Los suelos 3, 2 y 9, son los que estarían más relacionados y que permitirían una conexión visual con el resto de ciudades de la Bahía.

BIBLIOGRAFÍA

- LOMAS SALMONTE, F.; SÁNCHEZ SAUS, R.; BUSTOS RODRÍGUEZ, M.; RAMOS SANTAN, R. Y MILLÁN CHIVITE, J.y L. (2005): *Historia de Cádiz*. Ed. Sílex.
- JIMÉNEZ MATA, J. y MALO DE MOLIA, J. (1995): *Guía de Arquitectura de Cádiz*. Consejería de Obras Púlicas y Transportes, Junta de Andalucía.
- MALO DE MOLIA, J. (2013): *Cádiz, un paseo*. Ed. Mayi.
- LLÁCER PANTIÓN, R. (2008): *Cádiz. Caracterización de los bordes de la ciudad histórica*. Tesis Doctoral. Director Dr. Rafael Lucas Ruiz. Universidad de Sevilla.
- LLÁCER PANTIÓN, R. (2008): *Fachadas marítimas de Cádiz*. Colección de cuadernos de paisaje. Ed. Entorno Gráfico.
- RUIZ NIETO, M^a del P. (1999): *Historia urbana de Cádiz: Génesis y formación de una ciudad moderna*. Ed. Caja San Fernando.
- VV.AA. (2012): *Cádiz. Guía de arquitectura del siglo XIX*. Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz.
- VV.AA. (2012): *Guía de las fortificaciones y sistemas de defensa de la bahía*. Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz.
- BARRAGÁN, J.M. (1995): *Puerto, ciudad y espacio litoral de la bahía de Cádiz: las infraestructuras portuarias en la ordenación del espacio litoral de la bahía de Cádiz*. Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz.
- GONZALES BERNÁLDEZ, F. (1981): *Ecología y paisaje*. Ed. Hermann Blume.
- ORGER, A.(2007): *Breve tratado del paisaje*. Edición de Javiera Maduruelo. Ed. Biblioteca nueva.
- BERMÚDEZ, L. Y DÍAZ, I. (1986): *La Bahía de Cádiz en Antonie Latour*. Diputación de Cádiz.
- DUMAS, A. (1846): *De París a Cádiz*. Ed. Sílex.
- FORD, R. (1845): *Manual para viajeros por Andalucía y lectores en casa*. Ed. Turner.
- GARCÍA-DONCEL, R. (1984): *Una nueva visión de Cádiz a través de un viajero inglés*. Richard Ford. Diputación provincial.
- BUTLER, R.W. (1980). *The Concept of a Tourist Area Cycle of Evolution: Implications for Management of Resources*. Canadian Geographer.

-BUTLER, R.W. (1997). *Modelling Tourism Development. Evolution, Growth and Decline. Tourism, Development and Growth*. Wahat, S. y Piyram, J.J.

-BUTLER, R.W. (2006). *Aspects of Tourism. The Tourism Area Life Cycle*.

-PIÉ I NINOT, R. Y ROSA JIMÉNEZ C.J. (2013): *Turismo líquido*. Instituto Hábitat Turismo Territorio a través de Iniciativa. Digital Politécnica (UPC). Universidad Politécnica de Catalunya y Universidad de Málaga.

-ÓPEZ LÓPEZ, A.; DE ESTEBAN CURIEL, J. (2008). *Turismo, Internet e indicadores ambientales de sostenibilidad*. Observatorio Medioambiental.

-PÉREZ, P.L. (2011) *El ciclo de vida de un área turística: aplicación a la Costa del Sol*. Tesis Doctoral en la Facultad de Ciencias Políticas y Sociología (UCM).

-JUNTA DE ANDALUCÍA (2004). *Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz*. BOJA, nº198. Consejería de Turismo y Deporte.

-JUNTA DE ANDALUCÍA (2007). *Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Cádiz*. BOJA, nº57. Consejería de Turismo y Deporte.

-JUNTA DE ANDALUCÍA (2016). *Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía HORIZONTE 2020*. BOJA, nº34. Consejería de Turismo y Deporte.

-JUNTA DE ANDALUCÍA (2016). *Ley de Viviendas con Fines Turísticos o Vacaciones*. BOJA, nº28. Consejería de Turismo y Deporte.

-PSOE de San Fernando (2015). *Proyecto Ciudad*. Patricia Cavada.

-www.lavozdigital.es

-www.juntadeandalucia.es

-www.andalucial.org

-www.turismoandaluz.com

-www.cadiz-turismo.es

-www.cadizturismo.com

-www.turismo-cadiz.es

-www.cadiz.es

-www.sanfernando.es

-www.chiclana.es

-www.turismochiclana.es

-www.turismosanfernando.es

ÍNDICE DE IMÁGENES

- Img. 1-Fotografía de los tres puntos de estudio, tomadas desde el Castillo de Sancti Petri- pág. 6
- Img. 2-Fotografía de San Fernando (Este), tomada desde los esteros- pág. 7
- Img. 3-Fotografía de la Casería, San Fernando- pág. 8
- Img. 4-Bahía de Cádiz- pág. 9
- Img. 5-Interpretación de las islas y Bahía de Cádiz durante el periodo fenicio y púnico- pág. 10
- Img. 6-Representación del estado actual- pág. 10
- Img. 7-Fotografía playa de Cádiz, en día de viento de levante- pág. 11
- Img. 8-Modelo Territorial de Andalucía- pág. 12
- Img. 9-Fotografía del horizonte de San Fernando- pág. 12
- Img. 10-Fotografía de La Carraca, E.N. Bazán, San Fernando, 1953- pág. 13
- Img. 11-Fotografía playa de la Barrosa, Chiclana de la Frontera- pág. 13
- Img. 12-Urbanizaciones de Chiclana de la Frontera- pág. 14
- Img. 13-C.C. Bahía Sur, San Fernando- pág. 15
- Img. 14- Campo del Sur hacia el Oeste. “La Catedral, con su rubia cúpula se asoma como referente, hito divisor del extenso paseo en dos mitades semejantes- pág. 15
- Img. 15-Fotografía desde la Playa de Santa María del Mar, Cádiz- pág. 16
- Img. 16-Dibujo de percepción de la Salina San Vicente- pág. 17
- Img. 17-Eras de sal- pág. 17
- Img. 18-Infraestructuras principales del conjunto- pág. 18
- Img. 19-La Caleta- pág. 19
- Img. 20-Ayuntamiento de Cádiz- pág. 20
- Img. 21-Panteón de Marinos Ilustres- pág. 20
- Img. 22-Castillo de Sancti-Petri- pág. 21
- Img. 23-Hitos culturales del conjunto- pág. 21
- Img. 24-Itinerario para completar la red viaria- pág. 24
- Img. 25-Relación de Puertos- pág. 24
- Img. 26-Recursos para la red de de espacios libres- pág. 25
- Img. 27-Frente de Caño de Sancti Petri- pág. 25
- Img. 28-Red de tranvía- pág. 25
- Img. 29-Áreas para la reserva de espacios libres protegidos de interés- pág. 26
- Img. 30-Áreas de actividad turística- pág. 26
- Img. 31-Áreas de protección especial- pág. 28
- Img. 32-Cádiz- pág. 31
- Img. 33-Fotografía Hotel + Apartahotel Bahía Sur, San Fernando- pág. 35
- Img. 34-Fotografía con Chiclana a lo lejos, tomada desde el Muelle de Gallineras- pág. 37
- Img. 35-Playas del conjunto- pág. 37
- Img. 36-Fotografía desde playa de la Barrosa al resort Royal Hideaway, Sancti Petri, Chiclana de la Frontera- pág. 38
- Img. 37-Fotografía a Puerto de Cádiz- pág. 44
- Img. 38-Fotografía a Puerto de Cádiz desde C/Canalellas, Cádiz- pág. 45
- Img. 39-Complejo deportivo “Elcano”- pág. 46
- Img. 40-Puertos deportivos del conjunto- pág. 46

- Img. 41-Puerto deportivo de Sancti Petri"- pág. 47
Img. 42-Fotografía desde resort Royal Hideaway, Sancti Petri, Chiclana de la Frontera- pág. 48
Img. 43-Calles de Cádiz- pág. 49
Img. 44-Sección del Paseo Marítimo proyectado para la Barrosa- pág. 50
Img. 45-Despesque en los Esteros, San Fernando- pág. 50
Img. 46-Catedral de Cádiz- pág. 51
Img. 47-Fotografía aérea de la punta del boquerón, San Fernando- pág. 52
Img. 48-Fotografía sendero de la punta del Boquerón, San Fernando- pág. 53
Img. 49-Fotografía del Puente Zuazo, San Fernando- pág. 53
Img. 50-Fotografía de la Salina San Vicente, San Fernando- pág. 53
Img. 51-Posibles parcelas con viarios principales, San Fernando- pág. 55

INDICE DE GRÁFICAS

- Graf.1 -Cuota de participación de las diferentes tipologías de alojamiento turístico- pág. 32
Graf.2-Ocupación hotelera, 1999/Sep-2017, Bahía de Cádiz- pág. 35
Graf.3-Estancia media de los turistas según procedencia. Relación entre el litoral y Comunidad- pág. 39
Graf.4-Gasto medio (€/persona/día) de los turistas según procedencia. Relación entre el litoral y Comunidad- pág. 39
Graf.5-Tipo de alojamiento de los turistas según procedencia- pág. 40
Graf.6-Razones de los turistas. Relación entre el litoral y Comunidad- pág. 40
Graf.7-Evolución del movimiento de cruceros y pasajeros en Andalucía- pág. 41
Graf.8-Número de pasajeros de cruceros en puertos andaluces. Distribución mensual- pág. 41
Graf.9-Distribución mensual (%) de pasajeros de cruceros en los puertos andaluces y pernoctaciones en establecimientos hoteleros andaluces- pág. 42
Graf.10-Llegadas de pasajeros de cruceros en los puertos de Málaga y Bahía de Cádiz. 2008/16- pág. 43
Graf.11-Distribución (%) por procedencias- pág. 43
Graf.12-Distribución (%) del gasto en destino por conceptos del turista de cruceros en Andalucía- pág. 44
Graf.13-Actividades realizadas por los turistas de cruceros en Andalucía- pág. 44
Graf.14-Valoración (1-10) de Andalucía. Total de turistas y turistas de cruceros. 2011/16- pág. 45
Graf.15-Gráfica de Butler- pág. 52