

**PLAYA BLANCA:  
TURISMO Y EVOLUCIÓN URBANA RECIENTE**

Ángel García Quintana  
Antonio J. Melián Vega



## 1. INTRODUCCIÓN

La presente comunicación pretende hacer un análisis de la evolución urbana reciente sufrida por un núcleo de población costero, como es el caso de Playa Blanca, tras la irrupción de la industria turística en el mismo; dicho análisis se centrará principalmente en conocer cual ha sido la evolución temporal de dicho núcleo desde los años setenta hasta la actualidad, así como la tipología y clase de establecimientos turísticos, junto al planeamiento municipal e insular que afectan a dicho enclave. El núcleo objeto de este análisis, como hemos mencionado, es Playa Blanca, al sur de Lanzarote, ya que es uno de los ejemplos más claros de una desmesurada ocupación del espacio por la actividad turística en un corto periodo de años. Anteriormente a este análisis, se llevará a cabo una somera descripción de la situación actual de la industria turística en las islas, con especial referencia a Lanzarote y a la entidad de población donde se asienta Playa Blanca.

## 2. LA INDUSTRIA TURÍSTICA EN CANARIAS

### 2.1. SITUACIÓN ACTUAL DEL TURISMO EN LAS ISLAS

Canarias es una de las principales regiones españolas donde la industria turística se ha convertido en el principal motor de su economía. Este fenómeno ha sido gradual y patente a partir de los años 50-60 de nuestra centuria y aunque no ha sido homogéneo para todo el archipiélago (siendo pioneras las dos islas capitalinas), el fenómeno se encuentra intensamente implantado en el resto de las islas, sobre todo las orientales. El volumen de turistas que visitan las islas cada año (sobre los 11 millones), así como las infraestructuras desarrolladas para el funcionamiento de la actividad turística en todas sus facetas (edificaciones, comercios, áreas de recreo y esparcimiento, paseos, puertos,...) han traído como principal consecuencia un cambio sustancial en el paisaje de las islas; tal es así, que el desarrollo turístico en Canarias ha reducido en tan solo 7 años el 40% de la superficie cultivable.

El litoral, sin duda, es el entorno natural que más ha sufrido dicha transformación, muy patente y grave en las islas de Gran Canaria y Tenerife, donde el desarrollo del turismo se ha llevado a cabo, en muchos casos, bajo

la óptica de la especulación del suelo y sin una planificación racional, no teniendo en cuenta los valores naturales del entorno y provocando así la aparición de numerosos impactos irreversibles para el mismo.

Junto a esta degradación del medio, la instalación de la industria turística ha traído consigo la aparición de nuevos núcleos, mayormente costeros, y el desarrollo urbano desmesurado en pocos años de otros ya existentes; uno de estos núcleos costeros ya existentes es Playa Blanca.

El desarrollo de la industria turística no cesa y en este sentido, en Canarias se tiene previsto la construcción de establecimientos turísticos por valor de medio billón de pesetas, siendo en su mayoría infraestructuras hoteleras, aumentando así la oferta actual de camas en unas 50.000. En este sentido, en Lanzarote se prevé una inversión en torno a los 25.000 millones. La afluencia de turistas también va en alza, y entre enero y mayo de este año se han contabilizado cerca de los 4,2 millones de visitantes; para el caso de Lanzarote, han visitado la isla unos 719.000 turistas que supone un incremento respecto al mismo periodo en 1998 del 5%.

## *2.2. ORIGEN, EVOLUCIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL DEL TURISMO EN LANZAROTE*

La isla de Lanzarote contaba en los años sesenta con aproximadamente 53.000 hab., teniendo un crecimiento muy por debajo de la media canaria. No obstante, a principios de los noventa ya contaba con cerca de 88.000 hab., aumento que se explica necesariamente por el desarrollo del turismo, con cifras que rondan el millón y medio de visitantes habidos, por ejemplo, en el año 1995, unido además a una oferta de cerca de 242 establecimientos hoteleros y 52.962 plazas para el mismo periodo. Este fenómeno tan acelerado puso en alerta a los sectores sociales de la isla, y con César Manrique a la cabeza, creyeron necesario poner un freno o techo a dicho crecimiento; así, el Cabildo Insular de Lanzarote tramitó el Plan Insular de Ordenación del Territorio (P.I.O.T.), cuyo principal objetivo era mantener la singularidad de Lanzarote mediante la compatibilización de los beneficios que genera el desarrollo turístico con la preservación del medio natural y cultural, que es la base del atractivo de la Isla.

No obstante, Lanzarote se incorporó con cierto retraso al desarrollo turístico en relación con Gran Canaria o Tenerife; en sus inicios, ofrecía un tipo de turismo distinto donde prevalecían más los valores paisajísticos, ecológicos, estéticos y culturales. En este sentido, el Cabildo de Lanzarote adquiere un especial protagonismo en el inicial desarrollo turístico de la isla, ya que se encargó de promocionar Lanzarote con la construcción del Parque Insular de Turismo en el Malpaís de la Corona mediante la apertura de Los Jameos del Agua y La Cueva de los Verdes en 1962, para en años siguientes declarar otras zonas como de Interés Turístico, caso del Mirador del Río, el Golfo o la Montaña del Fuego. En sus inicios, el turismo que acudía a la isla dependía funcionalmente de Las Palmas de Gran Canaria, ya que los pocos visitantes que acudían en los años sesenta eran de estancia corta y no pernoctaban en la Isla al no haber una mínima infraestructura hotelera.

Por último, el reciente turismo conejero tuvo como motor de su desarrollo al sector inmobiliario y no una planificación sectorial adecuada, tal y

como ocurriera en las islas capitalinas. Aparecieron urbanizaciones a lo largo de todo el perímetro costero, y las pocas playas existentes, se cubrieron de urbanizaciones con distinto grado de crecimiento y planificación. Así, hoy día el turismo queda prácticamente constreñido a tres grandes zonas, Costa Tegui, Puerto del Carmen y Playa Blanca, junto a otros sectores donde destacan las urbanizaciones de La Santa, Famara, Los Cocoteros,...

En cuanto al número de turistas y origen que visitan cada año la isla, destacar que progresivamente va aumentando dicha afluencia, y así se ha pasado de los 1.039.550 turistas en el año 1993 a los 1.381.195 turistas de 1996. Dicha afluencia continua en aumento, y ya en el primer trimestre de este año 411.559 turistas habían visitado la isla. La mayor parte de los turistas extranjeros son de procedencia Británica y Alemana, junto a la importante aportación del turismo nacional; en este sentido, entre Enero y Mayo de 1999 por el Aeropuerto de Guacimeta habían transitado cerca de los dos millones de viajeros (datos facilitados por AENA).

Los precios competitivos, la política de los touroperadores, el precio de los transportes, y el buen nivel de seguridad ciudadana, son algunos de los factores por los que el turista elige cada año como destino de descanso la isla de Lanzarote.

En cuanto a las plazas alojativas y establecimientos turísticos, Lanzarote cuenta actualmente con unas 57.702 plazas alojativas, de las que el 29,3% corresponden a hoteles (unas 16.958 plazas) y el resto a plazas extrahoteles (unas 40.744). Sin embargo, el número de plazas alojativas tiene un límite máximo contemplado en el documento de Revisión del P.I.O.T. de Lanzarote el cual lo cifra en unas 79.298 plazas alojativas para el año 1998. Para 1994 el número máximo de plazas se estableció en unas 68.166, ligeramente inferior a las censadas por el Instituto Canario de Estadística para el mismo periodo que establecía para el conjunto de la isla unas 52.678 plazas alojativas. Una de las características básicas de la oferta de plazas y establecimientos alojativos, es que la mayor parte de estas plazas (cerca al 65%) se corresponden con establecimientos extrahoteleros (apartamentos y bungalows), mientras que el resto se lo reparten entre hoteles apartahoteles y pensiones. A continuación, se muestra un gráfico donde se detalla la distribución de los establecimientos turísticos en la isla, así como las distintas plazas alojativas durante el periodo 1993-1996.

*Gráfico 1: Establecimientos y Plazas Hoteleras y Extrahoteleras en Lanzarote. 1993-1995*

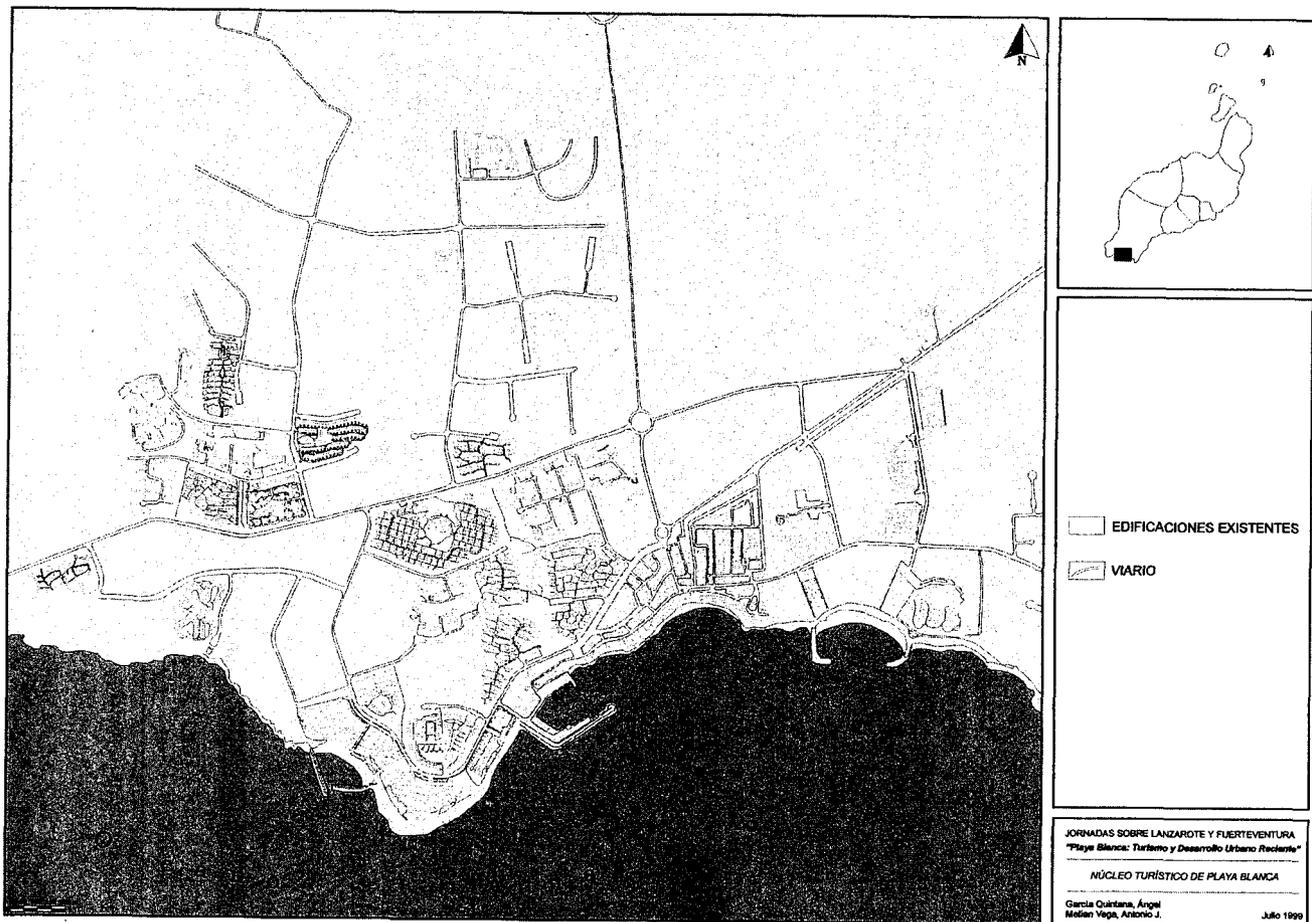
	TOTAL				EXTRAHOTELEROS				HOTELEROS*			
	1993	1994	1995	1996	1993	1994	1995	1996	1993	1994	1995	1996
LANZAROTE	242	238	226	235	207	203	193	202	35	35	33	33

\* Comprenden Hoteles, Apartahoteles y Pensiones.

Fuente: Instituto Canario de Estadística.

Supone, en 1996, el 13% del total de establecimientos extrahoteleros de Canarias.

Supone, en 1996, el 6,2% del total de establecimientos hoteleros de Canarias.



PLAZAS HOTELERAS Y EXTRAHOTELERAS EN LANZAROTE 1993-96												
	TOTAL				EXTRAHOTELEROS				HOTELEROS*			
	1993	1994	1995	1996	1993	1994	1995	1996	1993	1994	1995	1996
LANZAROTE	52.962	52.678	43.659	46.703	40.918	40.634	32.989	36.033	12.044	12.044	10.670	10.670

\* Comprenden Hoteles, Apartahoteles y Pensiones.

Fuente: Instituto Canario de Estadística.

Supone, en 1996, el 17% del total de plazas extrahoteleras de Canarias.  
Supone, en 1996, el 9,1% del total de plazas hoteleras de Canarias.

### 3. PLANEAMIENTO TURÍSTICO

#### 3.1. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LANZAROTE (P.I.O.T.)

El Plan Insular de Ordenación del Territorio de Lanzarote, así como la posterior modificación, surge como necesidad de mejorar y reajustar toda una serie de aspectos normativos en relación con las actividades rurales desarrolladas en la Isla, en todas sus facetas. Efectivamente, el documento de Revisión del P.I.O.T afirma que *"...aún aceptando que la base económica de Lanzarote descansa en su sector turístico, ello no es óbice, sino todo lo contrario, para estimular y compatibilizar las actividades tradicionales y muy especialmente la agricultura, tan estrechamente vinculadas a la conservación de los valores paisajísticos y ambientales que han hecho merecedora a la Isla de su título de Reserva de la Biosfera. Por ello, el permanente perfeccionamiento del PIOT como instrumento que regula los procesos espaciales y ordena el uso de los paisajes naturales o creados por el hombre es imprescindible para el futuro desarrollo de Lanzarote"*.

Así, los objetivos básicos de la Revisión del mismo se centran en:

- a) Reducción del crecimiento contemplado, si bien no se reducen los aprovechamientos urbanísticos recogidos en los planes vigentes.
- b) Limitación de la oferta alojativa, cuyo principal instrumento de aplicación va a ser la Moratoria turística.
- c) Rehabilitación de la oferta turística obsoleta.
- d) Cualificación de la nueva oferta alojativa turística y residencial de las zonas turísticas y garantizar la reserva de suelo para el desarrollo de la oferta turística complementaria.
- e) Mejora de la calidad ambiental.
- f) Mejora de los sistemas de control urbanístico y turístico.
- g) Favorecer el proceso de formulación y adaptación del planeamiento municipal a la legislación urbanística vigente.

Uno de los primeros Planes Insulares para la isla de Lanzarote, redactado en 1970, tenía ya contemplado la incidencia del desarrollo del turismo sobre los espacios litorales, y así, se delimitaron las áreas o "subzonas turísticas" que comprenden gran parte de los sectores costeros de la isla, y cada una de ellas con su correspondiente Plan de Ordenación (Plan Parcial, Especial,...). En este sentido, en 1978, existían en la isla 37 planes parciales o proyectos de urbani-

zación, de los cuales estaban aprobados 24 que afectaba a una superficie de 2.035 Ha. Uno de los logros de dicho Plan es que trajo consigo que se quedaran delimitadas las zonas susceptibles de aglomeración turística y evitando que coincidieran con las zonas de mayor valor ecológico. Muy contrario a lo que se produjo en Fuerteventura, el incremento de la promoción turística fue controlado no existiendo una excesiva y rápida especulación del suelo.

El principal debate que se mantiene referente a la planificación turística respecto al vigente P.I.O.T. se centra en el freno al desarrollo urbanístico de las zonas turísticas, por medio de la figura de la Moratoria Turística. Así, en la Revisión del Plan Insular, se establece que hasta el año 2007 no se podrá construir en la isla más de 10.707 nuevas plazas turísticas; con esta medida, se reduce en unas 18.000 las 115.000 camas que se había marcado como tope en la aprobación definitiva de dicho Plan Insular en 1991. A mediados de año, dicha figura entra en vigor ya que el Gobierno Regional aprueba una moratoria turística por dos años, por lo que los ayuntamientos se ven obligados a no conceder nuevas licencias de construcción, a excepción de las peticiones que se hayan tramitado antes de la entrada en vigor. En este sentido, unas 13.975 licencias se han concedido en Lanzarote por parte de los ayuntamientos, cifra alarmante si las comparamos con Gran Canaria o Tenerife, que tan solo tienen licencia de construcción 3.500 y 3.800 camas, respectivamente. La polémica se establece ahora entre los partidarios de dicha moratoria (Instituciones Públicas y más del 65% de la población de la isla) y los detractores (particularmente los empresarios turísticos y empresas constructoras).

### 3.2. PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE YAIZA Y AFECCIÓN DEL P.I.O.T.

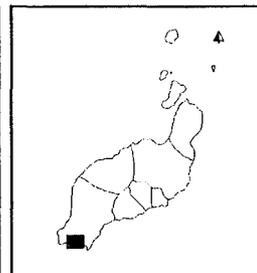
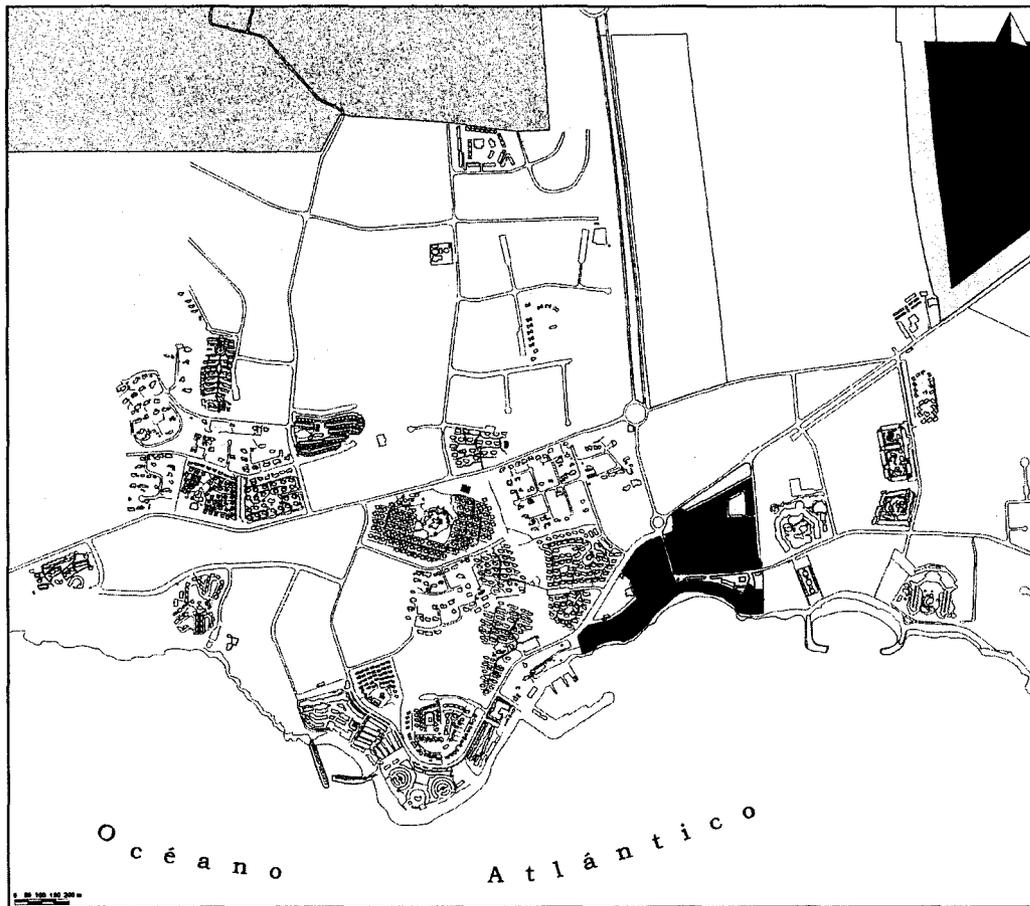
El Plan Insular de 1978 había establecido un total de 10 Planes para el municipio de Yaiza, de los cuales 3 estaban aprobados y el resto en trámite. Así, de los Planes que afectan a la zona de Playa Blanca destacan el Plan Parcial (P.P.) Montaña Roja, P.P. Playa Blanca, P.P. San Marcial del Rubicón, P.P. Playa Colorada y P.P. Costa de Papagayo, con una superficie ordenada entre ellos de 1.464 Ha.

Las Normas Subsidiarias de Yaiza contemplan para Playa Blanca la siguiente ordenación: Establece un perímetro urbano en torno a las 1.620 Ha. de los cuales, 1.356 corresponden a Planes Parciales que establecen la ordenación de los nuevos complejos turísticos; dichos planes parciales coinciden con los redactados por el P.I.O.T. para el año 1978, aunque con una pequeña reducción de superficie. El resto del suelo se reserva para Equipamientos, Viarios, Industrial, así como Suelo Urbanizable y Urbano (*ver gráfico 2 y plano 2*).

Gráfico 2: Clasificación y Calificación del Suelo en Playa Blanca

Suelo para Equipamiento Municipal	186.107 m <sup>2</sup>
Suelo Urbano	241487 m <sup>2</sup>
Suelo Urbanizable	1.604.553 m <sup>2</sup>
Suelo Industrial	458.330 m <sup>2</sup>
Superficie para Viarios	170.990 m <sup>2</sup>
C.I.T.N. Montaña Roja	9.429.711 m <sup>2</sup>
Planes Parciales	4.134.218 m <sup>2</sup>

Fuente: Normas Subsidiarias de Yaiza.



**CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO**

-  Suelo Urbano
-  Suelo Urbanizable
-  Planes Parciales
-  Suelo para Equipamiento Municipal
-  Suelo Industrial
-  Campo de Golf

JORNADAS SOBRE LANZAROTE Y FUERTEVENTURA  
 "Playa Blanca: Turismo y Desarrollo Urbano Reciente"

Plano 2 **PLANEAMIENTO MUNICIPAL YAIZA**

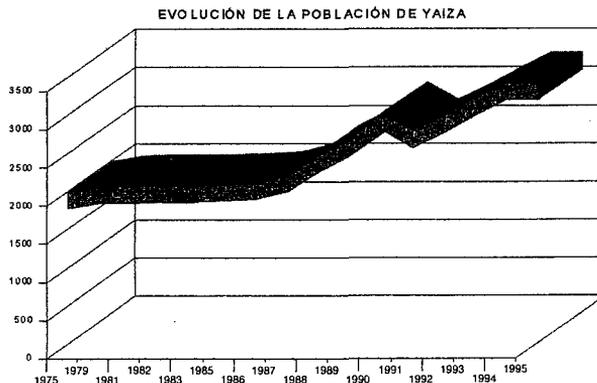
García Quintana, Ángel  
 Mellán Vega, Antonio J.

Julio 1993

#### 4. PLAYA BLANCA, EL “SUR TURÍSTICO” DE LANZAROTE

Yaiza ha visto duplicada su población en tan sólo dos décadas (1975-1995), y en 1998 ya vivían en este municipio unas 3.873 personas, que unidos a los turistas medios, contabilizan una población en torno a los 15.477 (ver gráfico 3). Antes de la irrupción del fenómeno turístico, tanto la agricultura de subsistencia como la de la pequeña producción mercantil, destinadas a abastecer el mercado interno, eran las actividades económicas más importantes de toda la comarca sur de Lanzarote. Pero toda esta evolución se explica con la aparición del turismo, sobre todo a fines de los setenta y principios de los ochenta, porque no sólo cambian los ejes dinamizadores de la vida económica comarcal, sino que se produce además un cambio social, cultural y espacial importante. El bajo precio del suelo facilitó la rentabilidad del proceso especulativo; la fragmentación de la propiedad de la tierra originó la rápida adquisición de las parcelas; y el escaso valor agrícola de las zonas costeras facilitó la aparición de urbanizaciones turísticas, ya que son áreas tradicionalmente con baja densidad de población, sin electricidad, sin agua, ni infraestructura suficiente, por lo que los precios de las parcelas eran bastante bajos; en este sentido, Yaiza ha visto reducida su superficie cultivable en siete años en torno al 17,2%, cultivándose sólo unas 625 Ha. concentradas en el interior del municipio. Todos estos factores tienen su plasmación espacial en torno al pequeño pueblo mariner de Playa Blanca. Así, Playa Blanca pasa de ser un pequeño pueblo de casas blancas de dedicación marinera a un centro turístico de vital importancia para la Isla (ver gráfico 4), donde se sitúan las más recientes urbanizaciones y un puerto que une diariamente a la isla con el Norte mayorero, favoreciendo un papel de encrucijada muy beneficioso desde el punto de vista turístico. Tal es así, que durante el año 1998 unos 610.000 viajeros utilizaron esta línea marítima a través de las dos navieras que operan en dicho puerto.

Gráfico 3: Evolución Población en Yaiza 1975-1995



Fuente: ISTAC

Gráfico 4: *Parámetros turísticos máximos permitidos para Playa Blanca, según P.I.O.T.*

		Capacidad Población	Delimitación n Has.	Capacidad Plazas	Densidad h/Ha
YAIZA	PLAYA BLANCA	13.214	1.576	31.433	20

Fuente: Revisión Plan Insular de Ordenación de Lanzarote. Enero 1999.

A continuación se realiza un análisis de la evolución de Playa Blanca desde tres puntos de vista: Evolución temporal del núcleo, Tipología de los Establecimientos Turísticos, así como los principales Usos y Actividades.

#### 4.1. EVOLUCIÓN DEL NÚCLEO TURÍSTICO

Para la realización de este apartado, se ha tomado como referencia la combinación de una serie de planos cartográficos así como imágenes aéreas u ortofotos de distinta cronología, estableciéndose tres periodos de evolución del poblamiento en este núcleo turístico: Edificaciones anteriores a 1977, edificaciones llevadas a cabo entre este periodo y 1984, y por último, las edificaciones llevadas a cabo desde 1984 hasta la actualidad. El criterio de selección de estas fechas viene condicionado principalmente por las fuentes cartográficas disponibles, pero que reflejan claramente las fases evolutivas de Playa Blanca.

##### 4.1.1. Edificaciones anteriores a 1977

Como habíamos comentado anteriormente, Playa Blanca hasta mediados de los años setenta era un pequeño núcleo costero de tradición pesquera donde las edificaciones no superaban la media centena. Dichas edificaciones se agrupaban en torno a la pequeña playa que da nombre al núcleo y a la carretera de acceso al mismo desde Yaiza. En este sentido, las edificaciones se encontraban concentradas en un corto espacio y cercanas a la costa, y la principal actividad económica era la pesca. Durante esta fase inicial, encontramos dos hoteles de escasa capacidad que en el año 1979 sólo disponían de 40 plazas alojativas, así como un grupo de chalets en las faldas de Montaña Roja. El crecimiento paulatino mantenía las características del núcleo originario, pero en este caso comenzaron a ocuparse los sectores occidentales y septentrionales de dicho núcleo y siempre tomando como referencia la costa y la carretera de acceso (ver plano nº 3: Evolución del Núcleo Turístico).

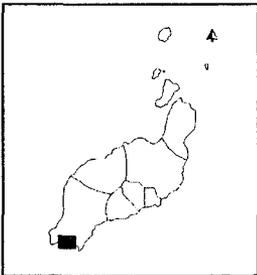


Foto 1. Vista de Playa Blanca sobre los años 70.

#### 4.1.2. Edificaciones llevadas a cabo entre 1977 y 1984

La llegada del “boom” turístico en la isla comenzó paulatinamente a notarse en Playa Blanca a partir de los años ochenta. Si bien en otros enclaves turísticos, como Puerto del Carmen, ya existía un desarrollo turístico considerable, Playa Blanca aún se encontraba en pañales en comparación con la trama urbana que presenta hoy día. En este sentido, durante el periodo de 1977 a 1984, el crecimiento se orienta en la consolidación del núcleo tradicional pesquero, pero en este caso con edificaciones de tipo residencial y de segunda residencia, llevadas a cabo principalmente por población de la isla, que comenzaron a disfrutar de Playa Blanca como lugar de descanso y disfrute durante los fines de semana y periodos estivales. Un hecho trascendental para el desarrollo de Playa Blanca durante este periodo lo constituye la construcción del muelle que se ha convertido en una pieza clave de enlace entre la isla de Lanzarote y Fuerteventura con la apertura de una línea marítima regular entre esta localidad y Corralejo. Una orografía suave (prácticamente llana) que viene dada por los Llanos del Rubicón, así como la disponibilidad de calas y playas de una extraordinaria belleza, y como no, el bajo coste del suelo, despertó en los empresarios turísticos la idea de establecer en este sector del sur de Lanzarote un enclave turístico que compitiera con los ya existentes en la isla, diversificando la oferta gracias a los distintos recursos naturales y culturales que posee el entorno cercano y que son un excelente reclamo para el turista, tales como El Golfo, Los Hervideros, La Montaña del Fuego, La Geria o Las Salinas del Janubio.

Antes de la masiva edificación en el sector posterior a 1984, ya encontramos algunos complejos turísticos, principalmente extrahoteleros (Bungalows y Apartamentos), que se comienzan a establecer en torno al núcleo tradicional ocupando los sectores al noroeste del mismo, aunque no lleguen a representar ni el 10% de los complejos turísticos que nos encontramos hoy día (*ver plano 3*).



**EDAD DE LAS EDIFICACIONES**

-  Antes de 1977
-  Entre 1977 y 1984
-  Después de 1984

JORNADAS SOBRE LANZAROTE Y FUERTEVENTURA  
 "Playa Blanca: Turismo y Desarrollo Urbano Reciente"  
 Plano 3  
 EVOLUCIÓN DEL NÚCLEO TURÍSTICO  
 García Quintana, Angel  
 Melián Vega, Antonio J. Julio 1999

### 4.1.3. Edificaciones posteriores a 1984

A partir de esta fecha es cuando se dispara el fenómeno turístico de masas en Playa Blanca que ha dado lugar a la trama urbana que presenta hoy día. Aparecen las primeras edificaciones hoteleras de alta calidad, y continúa la proliferación de urbanizaciones extrahoteleras, bungalows y apartamentos, que se dispersan por todo el espacio llegando incluso a las faldas de Montaña Roja. Paralelamente a la aparición de estas edificaciones alojativas, van apareciendo toda una serie de establecimientos complementarios que completan la oferta turística de la zona; de entre ellas destacan los restaurantes, bares, pubs, centros comerciales, supermercados, agencias de viajes, rent a car,..., unido a la mejora de los viales de acceso al núcleo, construcción de dos playas artificiales, ya que la pequeña playa de Playa Blanca no daba abasto a la demanda de visitantes, y a los distintos paseos marítimos que recorren la costa y llegan hasta el Faro de Pechiguera, completando así la oferta de servicios e infraestructuras que puede ofrecer cualquier núcleo turístico de importancia de las islas (*ver plano 3*).

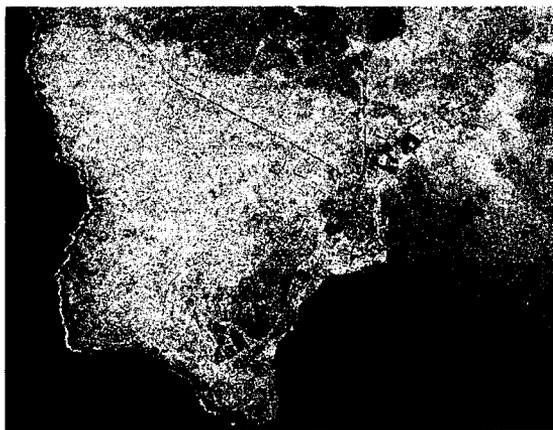
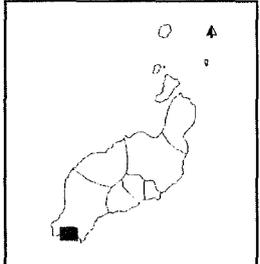
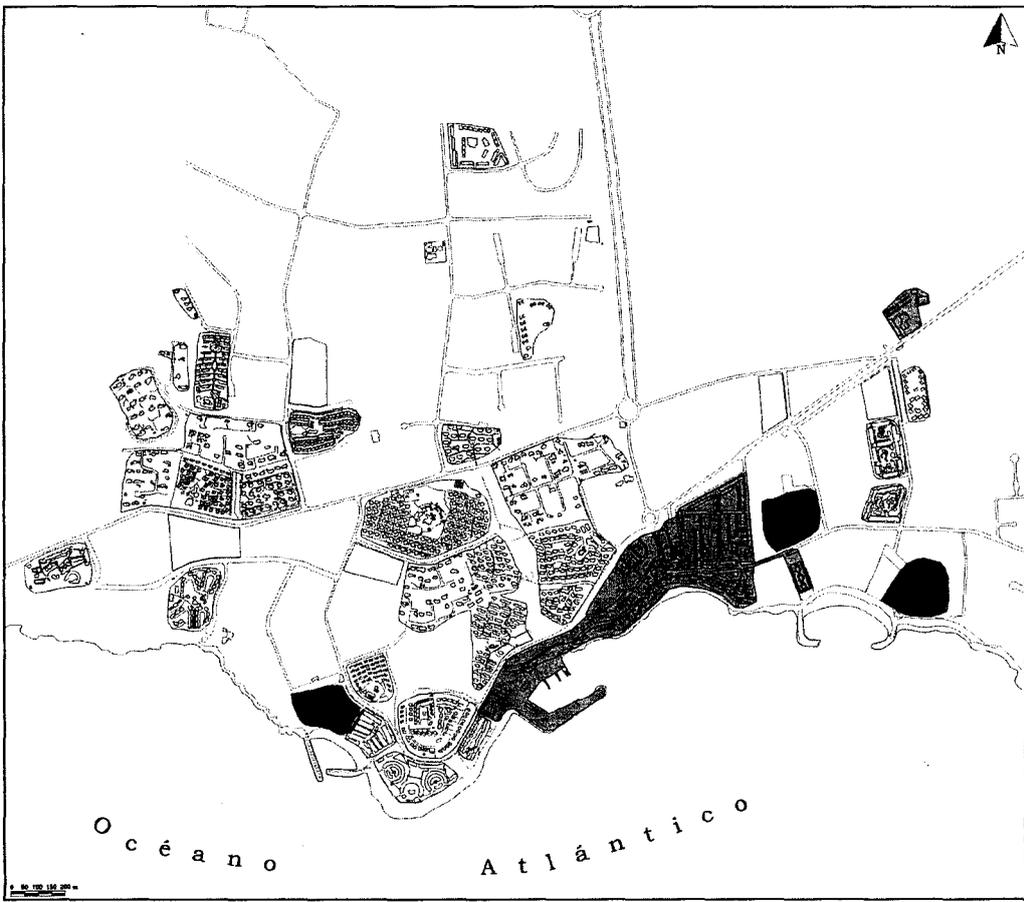


Foto 2. Vista aérea de Playa Blanca en la actualidad.

## 4.2. TIPOLOGÍA DE LAS EDIFICACIONES TURÍSTICAS

En este apartado se llevará a cabo una descripción de cuáles son los tipos de establecimientos alojativos que dispone Playa Blanca. Si bien en el conjunto de la isla, los establecimientos hoteleros solo suponen el 30% del total de las plazas alojativas, en Playa Blanca dicha media se supera llegando al 41,3% de las plazas (unas 9.919 camas), correspondiendo el resto a plazas extrahoteleras.

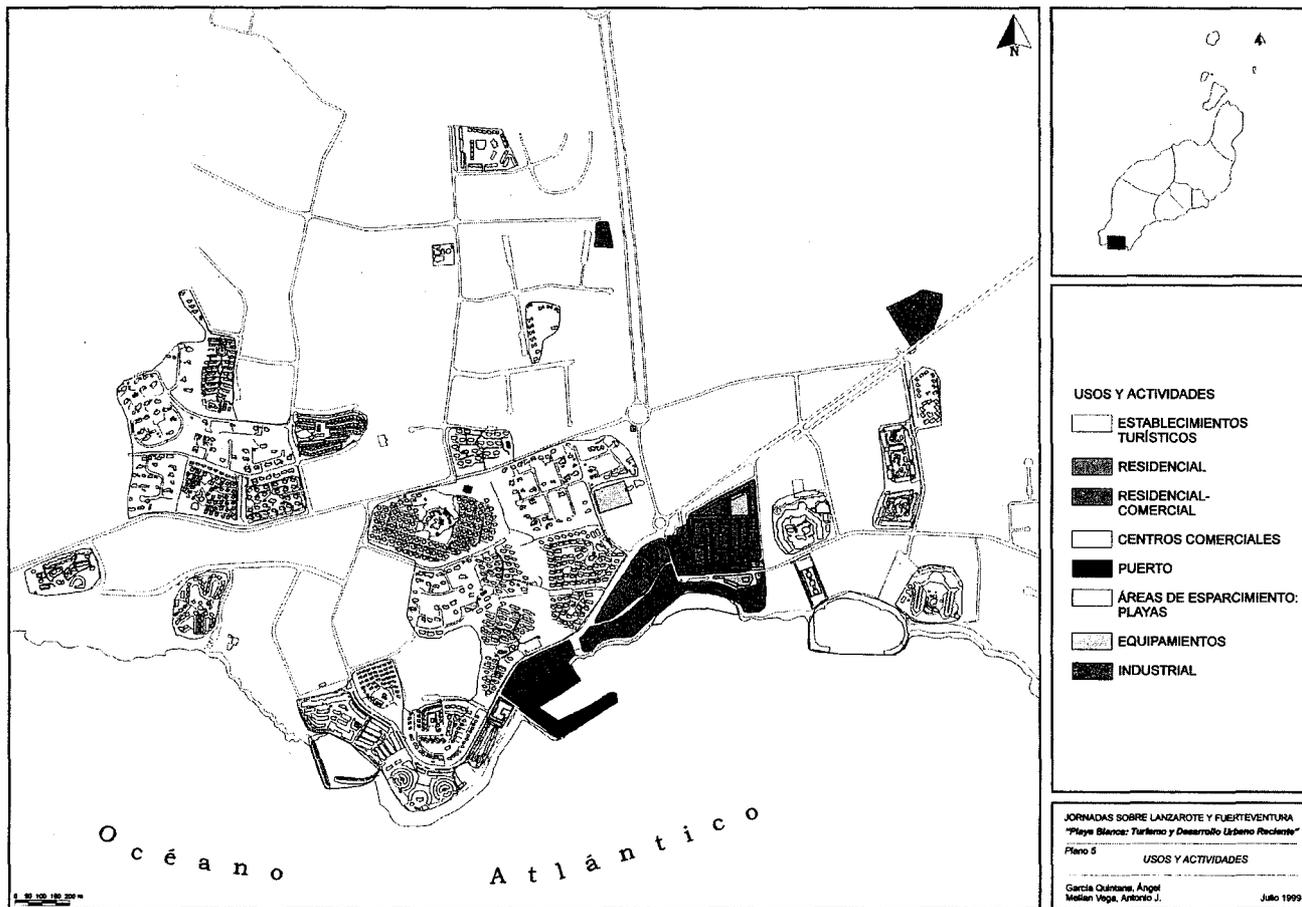
En cuanto a los establecimientos Hoteleros señalar que la componen básicamente 3 hoteles de alta calidad (3-4 estrellas) como son: Hotel Hespería Playa Dorada, Hotel Lanzarote Princess y Timanfaya Palace Hotel. Son edificaciones situadas a pie de costa cuya altura no supera las cinco plantas sobre la rasante, y además, han dado pie a la construcción de las dos playas artificiales que se localizan al este y oeste de la originaria Playa Blanca. La oferta hotelera de calidad se pretende ampliar con la construcción de tres nuevos hoteles, con una in-



**TIPOLOGÍA DE LAS EDIFICACIONES**

-  HOTELERAS (Hoteles)
-  EXTRAHOTELERAS (Apartamentos, Bungalows)
-  RESIDENCIAL-COMERCIAL
-  EN CONSTRUCCIÓN

JORNADAS SOBRE LANZAROTE Y FUERTEVENTURA  
 "Playa Blanca: Turismo y Desarrollo Urbano Resueto"  
 Plano 4 TIPOLOGÍA DE LAS EDIFICACIONES  
 García Quiñana, Ángel  
 Melán Vega, Antonio J. Julio 1990



versión que ronda los 15.000 millones de pesetas, aumentando así la oferta de camas en unas 1.452, repartidas en 700, 502 y 250 plazas respectivamente.

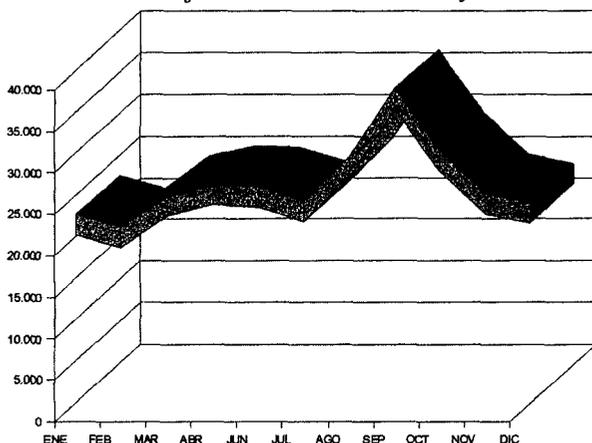
Como hemos citado, más de la mitad de las plazas alojativas que dispone Playa Blanca son establecimientos extrahoteleros, y se corresponden con urbanizaciones o villas compuestas por bungalows y apartamentos. La mayor parte de ellos son de una planta, salvo unos pocos de dos plantas (duplex), o aquellos complejos que se encuentran en un terreno con cierta pendiente que combinan las dos plantas en las edificaciones traseras, evitando así el efecto barrera de las que se encuentran delante. Forman conjuntos cerrados, en cuyo interior se localizan los distintos servicios (bares, piscinas,...).

El resto de las edificaciones se concentran en el núcleo costero. Se corresponden con edificios residenciales de dos plantas, que en la mayoría de los casos la planta inferior se dedica a alguna actividad comercial, bien tiendas de souvenirs, restaurantes,..., mientras los que se encuentran en primera línea de playa son edificaciones dedicadas exclusivamente a la oferta de servicios (*ver plano 4*).

#### 4.3. PRINCIPALES USOS Y ACTIVIDADES

La mayor parte del espacio turístico de Playa Blanca esta ocupado por establecimientos alojativos, bien hoteles, apartamentos o bungalows. Todos ellos se disponen en orla en torno al núcleo originario de Playa Blanca, en el cual se concentra la mayor variedad de actividades y usos. Así, en él nos encontramos un sector central donde dominan las edificaciones residenciales, que se combinan con establecimientos cuya dedicación es exclusivamente de servicios; estas últimas se localizan en primera línea de playa y es donde encontramos la mayor parte de los restaurantes, bares, pubs, centros comerciales, supermercados, tiendas de souvenirs, agencias de viajes,... El resto de los usos lo componen el recinto del Puerto, tiene una gran importancia como vía de comunicación marítima con Fuerteventura, un pequeño espacio destinado al sector industrial (al noreste de Playa Blanca, junto a la vía que conduce a Papagayo), así como espacios libres en torno al núcleo urbano central (*ver plano 5*).

Gráfico 5: Entrada de Pasajeros al Puerto de Playa Blanca en 1998



Fuente: ISTAC.

## 5. CONCLUSIONES

El paisaje de las islas ha sufrido en tan solo unos años una de las mayores transformaciones en su fisionomía; el paso de una economía dependiente del sector primario a otra donde la actividad turística se erige como el motor económico de las islas, ha provocado cambios en las zonas preferentemente costeras, abandonándose los cultivos y sustituyéndolos por edificaciones. Esta transformación de la economía se ha llevado a cabo, en la mayor parte de los casos, sin una planificación racional y sin tener en cuenta los valores naturales donde se asentaba; sin embargo, una de las islas donde esta fase se ha llevado con cierta racionalidad y planificación ha sido Lanzarote. Tanto el Cabildo Insular, con la redacción del PIOT, como César Manrique supieron controlar a tiempo el proceso especulador y de ocupación del litoral que ya se estaba llevando a cabo en la isla sobre los años setenta-ochenta, y en este sentido, se ha buscado la compatibilidad de este sector económico y las actividades que genera, con los recursos naturales de la isla, que en el caso de Lanzarote le confiere gran personalidad.

Playa Blanca ha visto como su pequeño pueblo marinero se ha transformado en tan solo 20 años en uno de los enclaves turísticos más importantes y de mayor proyección de Lanzarote. Lo más racional y con vistas a su futuro desarrollo sería que dicho núcleo turístico ofreciera un tipo de oferta turística que se aleje de los cánones establecidos para el resto de los emplazamientos turísticos de las islas. Deberá orientarse en un tipo de oferta hotelera donde prime la calidad de sus establecimientos, así como la tranquilidad de su entorno, de manera que se convierta en un espacio para el descanso. En este apartado, tiene un papel importante la planificación previa que se lleve a cabo mediante los diversos Planes de Ordenación propuestos por las distintas figuras de planeamiento competentes, el PIOT a escala insular y las Normas Subsidiarias a escala municipal.

El límite al número de camas promovida por el Cabildo, mediante la figura de la Moratoria Turística, supone un freno al aumento sin control de la industria turística, buscándose un desarrollo sostenible acorde con la capacidad de carga que puede soportar los espacios y paisajes aún libres de la mano del hombre en la isla de Lanzarote.

## 6. BIBLIOGRAFÍA

DE LA COBA VIERA, C. y MORENO MEDINA, C.: "El Sur Conejero", en *Geografía de Canarias*, fascículo 36. Edit. Prensa Ibérica S.A. Las Palmas de Gran canaria, 1993.

MORALES MATOS, G. y ROMERO RUÍZ, C.: "La Isla de Lanzarote", en *Geografía de Canarias*, fascículo 32. Edit. Prensa Ibérica S.A. Las Palmas de Gran canaria, 1993.

MORALES MATOS, G.: Proyecto de investigación para la obtención de la Cátedra de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria: "*Procesos de construcción y transformación inducidos por el turismo en el litoral gran-canario*". Inédito, 1992.

VV.AA.: *Revisión Normas Subsidiarias de Yaiza*. Edit. Ayuntamiento de Yaiza. Lanzarote, Enero 1998.

VV.AA.: *Revisión del Plan Insular de Ordenación del Territorio de Lanzarote*. Edit. Cabildo Insular de Lanzarote. Enero 1999.

VV.AA.: *Plan Indicativo de Usos del Dominio Público Litoral. Lanzarote e Islotes*. Edit. MOPU. Dirección General de Puertos y Costas. Madrid, 1980.

VV.AA.: *Instituto Canario de Estadística*. Anuario 1998.

VV.AA.: Periódicos "Canarias 7" y "La Provincia". Diciembre 1998-Junio 1999.

#### OTRAS FUENTES

Trabajo de campo. Inventario del núcleo turístico de Playa Blanca. Mayo 1999.