

EL PAPEL DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA EN EL
DESARROLLO TURÍSTICO-INMOBILIARIO
DE LA ISLA DE LANZAROTE

EZEQUIEL ACOSTA RODRÍGUEZ

INTRODUCCIÓN

La introducción de las actividades turísticas en Lanzarote ha propiciado unas transformaciones económicas, sociales y territoriales sin precedentes en su historia. Tales transformaciones se deben, en gran medida, a la producción de los espacios urbano-turísticos de la isla, que ha desviado a la costa sur la actividad económica, lo que ha incidido en una reordenación demográfica a favor de dicha zona.

La producción de los espacios urbanos es fruto de la intervención conjunta de una serie de agentes entre los que se encuentran los propietarios del suelo, los promotores inmobiliarios, las empresas de construcción y los organismos públicos¹. Sin embargo, en los espacios de ocio se puede distinguir la presencia de unos agentes que no son comunes a los que actúan en los espacios urbanos², ello se debe a ciertas diferencias entre los espacios urbano-productivos y los urbano-turísticos³.

En efecto, en la producción de los espacios turísticos, además de los agentes mencionados, concurre otro de enorme importancia: los operadores turísticos. Por otro lado, el papel desempeñado por la administración pública en la creación y ubicación de las ciudades turísticas ha sido mucho más importante que en las urbano-productivas.

Esta ponencia analizará el decisivo papel que la administración pública, en sus diferentes niveles, ha tenido en la conformación y ubicación de los núcleos turísticos de la isla de Lanzarote.

1. CAPEL, H: *Capitalismo y morfología urbana*. Realidad Geográfica, nº 4. Los Libros de la Frontera. Barcelona, 1975, p. 85.

2. Santana Santana, M. C.: La producción del espacio turístico en Canarias. Cabildo Insular de Gran Canaria. Las Palmas de G. C., 1993, p. 31.

3. GUARDIA PÉREZ HERNÁNDEZ, C. y otros: *Análisis del marco institucional de la planificación territorial en España*. Papers, Revista de Sociología, nº 3. Universidad de Barcelona. Barral Editores, S.A. Barcelona, 1974, p. 16.

EL ESTADO COMO AGENTE DE PRODUCCIÓN DEL ESPACIO TURÍSTICO

Tras la Guerra Civil se instaura en España un período de autarquía económica, pretendiendo la total autosuficiencia con respecto al exterior, lo que lógicamente produjo la carencia de productos básicos para el buen funcionamiento de la economía de país, que se prolongará hasta los años cincuenta cuando se mejora la relación con Estados Unidos y la ONU levanta el veto sobre España.

Esta tímida apertura al exterior junto a la grave crisis por la que pasaba el país, produjo un drástico cambio en el gobierno en 1957, instalándose en el mismo un grupo de tecnócratas (Rodó, Ullastres, Navarro Rubio...) que darán un giro espectacular a la política económica estatal, promoviendo una serie de medidas liberalizadoras que culminarán en el Decreto-Ley 10/1959, conocido como *Plan de Estabilización*. Entre las determinaciones que contemplaba se encontraban la aceptación de inversiones extranjeras en cualquier esfera de la producción (salvo defensa, servicios públicos e información), el levantamiento de los impedimentos para el comercio exterior y una nueva paridad de la peseta (60 pesetas por dólar).

Estas medidas supusieron una riada de inversiones extranjeras hacia el sector turismo que indujo una espectacular recalificación de amplísimas zonas costeras mediterráneas y de los archipiélagos, sustentándose en una legislación urbanística que no estaba preparada para el enorme poder de transformación espacial del turístico.

En efecto, la única normativa en materia de urbanismo era la *Ley del Suelo de 1956*⁴, que pretendía la ordenación urbanística de todo el territorio español mediante la aplicación de dos tipos de planes de ordenación: planes territoriales y planes especiales. Entre los primeros se encontraban los planes provinciales, municipales y comarcales, encaminados a la realización del Plan Nacional de Urbanismo; mientras que los planes especiales estaban concebidos para la ordenación de espacios de singular interés, entre los que se podían encontrar los espacios turístico-recreativos⁵.

Los planes territoriales se desarrollaban mediante los planes generales, que a su vez se ejecutaban a través de planes parciales de planeamiento y proyectos de urbanización. Los planes generales podían clasificar el suelo en *urbano*, *de reserva urbana* y *rústico*.

Esta Ley permitía, asimismo, la elaboración de *normas complementarias* y *subsidiarias de planeamiento* con objeto de ordenar aquellos espacios que

4. Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 12 de mayo de 1956.

5. La Ley no especifica que una de sus finalidades sea el ordenamiento de ciudades o complejos turísticos, pero resulta lo suficientemente ambigua para permitir a los promotores acogerse a ella para elaborar planes especiales con destino turístico.

careciesen de plan general y sólo podían ser dictadas por el Ministerio de la Gobernación a propuesta del Consejo Nacional de Urbanismo o de las comisiones provinciales de urbanismo.

Pese a que la Ley del 56 se manifiesta completamente inoperante ante los temas turísticos, pues se trataba de un capítulo totalmente innovador que escapaba de las grandes líneas maestras que tal documento trazaba⁶, fue un fabuloso instrumento para la orientación de un enorme volumen de capitales extranjeros hacia la compra-venta de terrenos litorales y su posterior urbanización. En efecto, ningún artículo de la Ley hace referencia al turismo y a su ordenación territorial, por lo que los promotores turísticos no tenían ningún impedimento a la hora de urbanizar grandes espacios costeros del territorio estatal. Para tal fin, los promotores, tanto extranjeros como nacionales, se acogieron al artículo nº 40 de la Ley que permitía a las personas privadas elaborar planes municipales, comarcales, especiales y proyectos de urbanización sin ningún tipo de traba por parte de la administración pública, lo que lógicamente supuso la recalificación y posterior urbanización de millones de metros cuadrados a lo largo del litoral español.

Lanzarote, que poseía unas fabulosas condiciones para el desarrollo turístico⁷, no quedó al margen de este proceso, pues desde finales de la década de los años cincuenta multitud de sociedades extranjeras y nacionales (Plalanza, S.A.; Club Lanzarote, S.A.; Explosivos Río Tinto, S.A....) adquirieron miles de hectáreas a lo largo del perímetro conejero, que posteriormente fueron urbanizadas y edificadas utilizando la figura de los planes parciales y planes especiales, convirtiendo a la isla en uno de los destinos turísticos más populares de España.

La importancia que estaba adquiriendo el fenómeno turístico, que se había convertido en una de las principales fuentes de divisas para el desarrollo industrial del país, indujo una remodelación del Gobierno, nombrándose a Manuel Fraga, Ministro de Información y Turismo en 1962, que muy pronto convirtió al Ministerio en el motor de la economía española. En efecto, ya en 1963⁸ se le atribuyen al Ministerio las competencias de ordenación y vigilancia de toda clase de actividades turísticas, así como el directo ejercicio de éstas o para el estímulo de la actividad privada y no sólo las que ostentaba desde su creación en 1951. En 1974⁹, se definen los objetivos de la política turística española y el Ministerio amplía sus competencias, pues se le confieren, entre otras, las de acomodar la expansión de la oferta turística en sus aspectos cualitativo, cuantitativo y territorial a las condiciones de la demanda del momento y de la previsible. El renovado

6. HERNÁNDEZ GUTIÉRREZ, A. S.: Arquitectura y urbanismo del turismo de masas en las Islas Canarias. Consejería de Turismo y Transportes. Sta. Cruz de Tenerife, 1987, p. 35.

7. Ver ACOSTA RODRÍGUEZ, E: El desarrollo económico del municipio de Tías: entre la agricultura y el turismo. Excmo. Ayuntamiento de Tías, 1994.

8. Ley 48/1963 de 8 de julio.

9. Decreto 2482/74, de 9 de agosto.

Ministerio inicia así una nueva política turística, que intentará abordar el turismo de una forma integral, abarcando desde el fomento y la promoción del turismo hasta una verdadera planificación y ordenación territorial del mismo.

Fruto de esta nueva orientación fue la *Ley de Zonas y Centros de Interés Turístico Nacional*¹⁰, que pretendía la ordenación territorial del turismo desviando la inversión de zonas que ya comenzaban a mostrar síntomas de saturación hacia otras que, a pesar de tener suficientes atractivos turísticos, no estaban suficientemente desarrolladas debido, fundamentalmente, a una infraestructura insuficiente y a la ausencia de una correcta política de fomento de dichas zonas. Los instrumentos con los que contaba el Ministerio para esta ordenación eran las deducciones fiscales, bonificaciones en los aranceles aduaneros, enajenación forzosa de los terrenos cuyos propietarios no hubieran seguido las indicaciones del Plan de Ordenación...

Entre 1964 y 1975 se declararon 78 Centros de Interés Turístico Nacional, lo que supuso un programa de preparación de suelo de más de 22.000 ha. con una capacidad de casi 890.000 plazas¹¹. En este período se declararon seis *Centros* en Canarias, cinco de ellos en Tenerife (Playa de las Teresitas, El Guincho, Playa de Las Gaviotas, Callao Salvaje y Acanalado de Los Gigantes) y uno en Gran Canaria (Costa Tauritos). Poco después, se declara¹² a los municipios de San Bartolomé de Tirajana, en la isla de Gran Canaria; y al Puerto de La Cruz y a Santa Cruz, en Tenerife, como Territorios de Preferente Uso Turístico.

En la isla de Lanzarote la promoción turística también tuvo mucha importancia, ejemplo de ello fue la declaración, en 1979¹³, de la gigantesca urbanización Montaña Roja, situada en Playa Blanca (Yaiza) como *Centro de Interés Turístico Nacional*. Mucha más importancia territorial tuvo la frustrada declaración de la isla de La Graciosa como *Zona de Interés Turístico Nacional*¹⁴. El Estado enajenó 500 ha. de la isla (que eran de su propiedad) para promover la construcción de una urbanización turística de 25.000 camas. Para tal fin, el Ministerio de Información y Turismo convoca dos concursos¹⁵ en los que se hacen públicas las bases de los mismos, pero las condiciones exigidas no fueron aceptadas por ninguna empresa o sociedad y ambos concursos quedaron desiertos.

10. Ley 197/63, de 23 de diciembre.

11. GALIANA MARTÍN, L. y BARRADO TIMÓN, D.: *Los Centros de Interés Turístico Nacional y el despegue del turismo de masas en España*. Investigaciones Geográficas, nº 39. Instituto Universitario de Geografía. Universidad de Alicante, 2006, p. 77.

12. Real Decreto 1.077/1977, de 28 de marzo.

13. Real Decreto 2.148/1979, de 9 de julio.

14. Ley 54/69, de 26 de abril.

15. Decreto 2.040/1969 y Decreto 3.078/1970.

Por otro lado, el Ministerio hizo valer la creciente importancia del turismo para la economía nacional incluyéndolo en los *Planes de Desarrollo*¹⁶, que pretendían una serie de objetivos de obligado cumplimiento para el sector público y orientaciones indicativas para la iniciativa privada con objeto de potenciar el sector.

El Primer Plan, 1964-1967, pretendía en materia turística alcanzar las 606.000 plazas hoteleras, urbanizar 3.250 hectáreas, mejorar la estructura turística y dedicar especial atención tanto a la propaganda como a la formación profesional.

El Segundo Plan, 1969-1972, propiciaba que la acción del Estado se dirigiera hacia la promoción y expansión del turismo extranjero e interior y muy especialmente, dentro de este último, del turismo social, mejorando los estímulos y beneficios que precisaran las industrias turísticas.

El Tercer Plan, 1972-75, plantea la promoción de suelo urbanizado a un precio razonable para nuevas instalaciones turísticas y créditos preferentes para la reforma de las instalaciones hoteleras ya existentes, cuya modernización se declarase de interés.

Asimismo, plantea la necesidad de elaborar una serie de programas regionales selectivos, que en el caso de Canarias se materializaba en el objetivo prioritario de mantener el pleno empleo. Para cubrir esta demanda de empleo la estrategia que se adopta es el desarrollo y diversificación del sistema económico a través de una serie de criterios selectivos, entre los que se encontraba la potenciación del turismo.

Por otro lado, el Plan trata de configurar la especialización estructural económica a escala insular, potenciando los recursos naturales peculiares de cada una de ellas, con objeto de conseguir un desarrollo lo más equilibrado posible, eliminando las excesivas diferencias intrarregionales. Así, en la isla de Lanzarote se tendió hacia su especialización turística puesto que el Plan pretendía la creación de un anillo turístico costero de 2 Km, con la asignación de 600.000 camas turísticas.

La Ley del 56 tuvo como principal consecuencia la saturación de las ciudades y el desorden urbanístico. Con objeto de corregir estos problemas nace la *Ley de Suelo* de 1975¹⁷, que al igual que la anterior pretendía el planeamiento de la totalidad del territorio español. Esta Ley, junto con el Real Decreto que la desarrolla¹⁸, no supuso un cambio cuantitativo en cuanto a la planificación de los espacios turísticos, pues sólo significó una reestructuración de la

16. En 1962 se crea la Comisaría del *Plan de Estabilización* cuyo objetivo fundamental era la fijación de los objetivos a alcanzar por las principales magnitudes económicas.....Tras analizar la situación de partida de la economía española, se publicaron tres *Planes de Desarrollo*, donde se indicaban los objetivos económicos a conseguir.

17. Ley 2/1975, de 2 de mayo, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

18. Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

clasificación del suelo y la introducción de nuevas figuras de planeamiento. En efecto, la nueva Ley distingue entre *suelo urbanizable*¹⁹ (antes de reserva urbana), *suelo no urbanizable* (antes rústico) y *suelo urbano*. Además, diferencia entre *clasificación* (destino del suelo) y *calificación* (uso pormenorizado y cantidad de aprovechamiento que adjudique el Plan). Por otro lado, aparecen nuevas figuras de planeamiento: *Plan Director Territorial de Coordinación* (que sustituye al Plan Provincial), *Programa de Actuación Urbanística y Estudios de Detalle*.

Asimismo, la Ley permite a los ayuntamientos redactar *Normas Subsidiarias de Planeamiento*²⁰ y crea la figura de los *Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano*. Ambas figuras tenían por objeto complementar, cuando fuera necesario, el Plan General o definir para los municipios que carezcan del mismo la ordenación urbanística concreta de su territorio.

Años después, debido al imparable incremento de los precios del suelo en las ciudades, el Parlamento estatal propone la *Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo*²¹, que distingue únicamente dos categorías: *suelo no urbanizable* y *suelo urbano y urbanizable (programado y no programado)*.

Este texto será refundido²², contemplando además la totalidad de las disposiciones sobre suelo y ordenación urbana en vigor. El Texto Refundido clasifica el suelo de diferente forma atendiendo a la existencia o no de planeamiento municipal. Así, en los municipios con Plan General o Normas Subsidiarias se distinguen tres categorías de suelo: *urbano, urbanizable y no urbanizable*; mientras que en los que carecen de planeamiento general el suelo sólo se puede clasificar como *urbano y no urbanizable*.

Sin embargo, esta Ley, al invadir competencias de las comunidades autónomas, fue recurrida ante el Tribunal Constitucional, que dictaminó²³ a favor de las mismas, lo que supuso de nuevo la puesta en vigor del texto de 1975. Poco después, en virtud de la Ley sobre *Medidas Liberalizadoras en materia de Suelo y Colegios Profesionales*²⁴, se suprime la distinción entre suelo urbanizable programado y no programado.

Posteriormente, la Ley sobre *Régimen del Suelo y Valoraciones*²⁵ vuelve a la antigua clasificación del suelo como *urbano, urbanizable y no urbanizable*.

19. En suelo urbanizable se puede distinguir entre *programado y no programado*.

20. La Ley del 56 no permitía a los ayuntamientos la elaboración y aprobación de Normas Subsidiarias, pues esta facultad correspondía al Ministerio de la Gobernación a propuesta del Consejo Nacional de Urbanismo o de las Comisiones Provinciales de Urbanismo.

21. Ley 8/1990, de 25 de julio.

22. Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de julio, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

23. Sentencia 61, de 20 de marzo de 1997.

24. Ley 7/1997, de 14 de abril.

25. Ley 6/1998, de 13 de abril.

Aunque, en la Disposición Adicional Cuarta se reconoce que en los terrenos insulares la legislación urbanística podrá establecer criterios complementarios para clasificar los suelos no urbanizables y urbanizables. A pesar de ello, una nueva sentencia del Tribunal Constitucional²⁶ deroga parte de la Ley del 98 por entrometerse en las competencias de las comunidades y de los ayuntamientos. Razón ésta por la que tuvo que ser modificada por el Real Decreto-Ley de *Medidas Urgentes de Liberación en el Sector Inmobiliario y de Transportes*²⁷ y por la Ley de 2003 del mismo título²⁸, que reconocen la facultad de las comunidades y ayuntamientos tanto para promover la transformación de suelo urbanizable, como para incluir los terrenos que consideren necesarios dentro del suelo no urbanizable.

Por otro lado, la Ley de *Ordenación de la Edificación*²⁹, establece los requisitos básicos que deben satisfacer los edificios, que abarcan tanto los aspectos de funcionalidad y de seguridad, como aquellos referentes a la habitabilidad.

Por último, en julio de 2007 entra en vigor la nueva Ley de Suelo³⁰, que únicamente considera dos situaciones del suelo: *rural* y *urbanizado*. Ello no implica que este último no se pueda urbanizar, sino que solamente puede clasificarse como urbanizable *el suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen e impedir la especulación, preservando de la urbanización el resto del suelo rural*. Un año después se aprueba el Texto Refundido³¹ de esta Ley y los preceptos que aún quedaban vigentes del texto de 1992.

En otro orden de cosas, cabe destacar la importancia que para el desarrollo urbano de los núcleos turísticos españoles tuvo la Ley de Costas. En efecto, en 1969 se aprueba la primera Ley de *Costas*³² que se limita a establecer los bienes de dominio público en las costas españolas, los usos permitidos en los mismos y a delimitar una zona de servidumbre de salvamento de 20 m³³. Lamentablemente, en la materia que nos ocupa la Ley solo indicaba que se necesitaba un informe favorable del Ministerio de Información y Turismo para toda obra de carácter turístico en el litoral. Esta Ley resultaba totalmente insuficiente para la preservación del espacio marítimo terrestre, por lo que, en 1980, se promulga la Ley sobre *Protección de las Costas Españolas*³⁴, que tenía por objeto la protección

26. Sentencia 164/2001.

27. Ley 4/2000, de 23 de junio.

28. Ley 10/2003, de 20 de mayo, de Medidas Urgentes de Liberación en el Sector Inmobiliario y de Transportes.

29. Ley 38/1999, de 5 de noviembre.

30. Ley 8/2007, de 10 de mayo, de Suelo.

31. Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

32. Ley 28/69, de 26 de abril.

33. Contados tierra adentro desde el límite interior de la zona marítimo-terrestre.

34. Ley 7/1980, de 10 de marzo.

del dominio público marítimo mediante el establecimiento de una serie de prohibiciones y las respectivas sanciones en caso de incumplimiento de las mismas. Entre ellas se encontraba la realización de cualquier tipo de obras en el dominio público y en la zona de salvamento sin la correspondiente autorización.

La ridícula legislación de costas vigente durante los años setenta y ochenta no sólo permitió, sino que impulsó de forma decisiva, la ocupación del litoral español por parte de urbanizaciones turísticas, responsables en gran medida de la enorme degradación ambiental de los mismos. Ante este estado de cosas se promulga una nueva Ley de Costas³⁵, que amplía la servidumbre de protección a una franja de 100 m³⁶, que podrá ser aumentada por la Administración del Estado, de acuerdo con la de la comunidad autónoma y el ayuntamiento correspondiente, hasta un máximo de otros 100 m. En esta zona se prohíbe toda edificación destinada a residencia o habitación, los tendidos aéreos de líneas eléctricas, la construcción de vías de transporte interurbanas, la destrucción de yacimientos de áridos, el vertido de residuos...

LA ADMISTRACIÓN AUTONÓMICA

La Constitución Española de 1978 en su artículo 148 dispone que las comunidades autónomas puedan asumir una serie de competencias. En respuesta a esta disposición constitucional el Título II de la Ley Orgánica Canaria 10/1982, de 10 de agosto, modificada por la Ley Orgánica 4/1996, por el que se aprueba el Estatuto de Autonomía de Canarias, otorga en su artículo 30 a la Comunidad la competencia exclusiva en materia relativa a la ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda, así como de los espacios naturales protegidos y del turismo.

Desde entonces, el Parlamento canario ha aprobado una amplia legislación de carácter urbanístico y turístico. Legislación que ha intentado, aunque con escasos resultados, mitigar los terroríficos efectos que la política turística desarrollista de la administración central ha provocado en un espacio tan frágil como el del archipiélago.

Uno de los primeros intentos de la comunidad fue la *Ley de Medidas Urgentes en materia de Urbanismo y Protección de la Naturaleza*³⁷, que pretendía articular una serie de medidas de salvaguarda del medio ambiente y de los espacios naturales. Sin embargo, no se refiere a la actividad turística en ningún momento,

35. Ley 22/1988, de 28 de julio.

36. 100 m tierra adentro del límite interior de la ribera del mar en el suelo no urbanizable y en el urbanizable no programado y de 20 m en el suelo urbano y urbanizable programado con Plan Parcial aprobado.

37. Ley 3/1985, de 29 de junio.

sino que señala que una serie de actividades en la naturaleza (movimiento de tierras, zonas de acampada, etc.) debían estar sujetas a licencia previa.

Un paso más lo supuso la *Ley Reguladora de los Planes Insulares de Ordenación*³⁸, que confiere a los cabildos las competencias para la elaboración de estos instrumentos de planificación territorial y urbanística a escala insular.

Los planes insulares son una figura de planeamiento que tienen por objeto principal la zonificación del territorio insular atendiendo a los usos y actividades a que debe destinarse prioritariamente el suelo (urbano, rural y protegido), a la vez que señalan las medidas de protección de aquellas áreas que por su calidad ambiental deban ser excluidas de los procesos de urbanización y edificación.

Posteriormente, se aprueba la *Ley Sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico*³⁹, que pretende salvaguardar los recursos naturales de las islas mediante una serie de actuaciones en este tipo de suelo entre las que se encuentran la prohibición de todo tipo de construcciones, instalaciones o transformaciones de su naturaleza, uso y destino, cuando las mismas no estuviesen concreta y expresamente autorizadas por el planeamiento.

En 1987 se aprueba la *Ley de Espacios Naturales de Canarias*⁴⁰, que sólo fue una ley declarativa en la que se calificaban varios espacios como protegidos, sin que se articule normativa alguna destinada a dicha protección. En Lanzarote, se declararon tres *Parajes Naturales de Interés Nacional* y tres *Parques Naturales*.

Esta Ley se complementa con la *Ley de Prevención de Impacto Ecológico*⁴¹ que intenta prevenir los posibles impactos negativos de la actividad humana sobre el medio ambiente. En cuanto al turismo, la Ley señala una serie de proyectos y/o actividades sujeta a evaluación: campos de golf, puertos deportivos, diques y playas artificiales, zonas de acampada y áreas recreativas...

Por otro lado, el Parlamento canario en un vano intento de regular la actividad urbanística, aprueba la *Ley de Disciplina Urbanística y Territorial*⁴², que tiene por objeto otorgar a las administraciones urbanísticas canarias los medios necesarios para llevar a cabo un riguroso control del ejercicio del derecho de edificación y uso del suelo, y para prevenir y reprimir las infracciones del ordenamiento urbanístico.

Para tal fin, la Ley articula dos tipos de medidas: preventivas de los problemas urbanísticos, mediante la obligatoriedad de licencia municipal para todo acto urbanístico; y la exigencia a los ayuntamientos de que los estudios de detalle y las delimitaciones de suelo urbano deban ser puestos en conocimiento

38. Ley 1/1987, de 13 de marzo.

39. Ley 5/1987, de 7 de abril.

40. Ley 12/1987, de 19 de junio.

41. Ley 11/1990, de 13 de julio.

42. Ley 7/1990, de 14 de mayo.

de la Administración Urbanística de la Comunidad Autónoma, que se reserva la facultad de, si su contenido fuere contrario a la legalidad vigente, efectuar su impugnación ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, que podría ilegalizarlos.

Años después, con objeto de llenar el enorme vacío dejado por la legislación anterior, se aprueba la *Ley de Espacios Naturales de Canarias*⁴³, que además de crear cinco categorías de protección, estipula claramente una serie de usos permitidos y prohibidos en estos espacios. Entre estos últimos se encuentra, aunque no lo menciona expresamente, cualquier tipo de edificación y construcción.

Durante la década de los años ochenta se produce la total desarticulación de la economía canaria, donde las actividades tradicionales se ven sustituidas por la construcción y el sector servicios. El turismo, por tanto, se convierte en un sector estratégico para Canarias, por lo que el Gobierno Autónomo promueve la *Ley de Ordenación del Turismo en Canarias*⁴⁴, que además de reglar la materia específica que trata⁴⁵, contiene determinaciones con clara incidencia territorial, pues pretende la ordenación del suelo y del territorio a escala del Archipiélago.

En efecto, la Ley permite la declaración por parte de los planes urbanísticos del uso turístico del suelo en zonas urbanas o urbanizables y en asentamientos rurales delimitados. Asimismo, obliga a los planes insulares de ordenación territorial a contener previsiones específicas de desarrollo turístico, identificando cada uno de los atractivos y núcleos, capacidad máxima, zona de influencia y límites de la oferta alojativa.

Por otro lado, la declaración de zona turística en los planes insulares de ordenación, obliga a los municipios a adaptar su planeamiento general y, en su caso, sus proyectos de delimitación de suelo urbano y las ordenanzas urbanísticas, para incorporar las limitaciones, restricciones y obligaciones específicas que deriven de tal declaración.

Por último, el Gobierno se arroga la facultad de suspender la vigencia de los planes insulares y de los municipales para su revisión y adaptación a esta Ley y la concesión de licencias en ciertas zonas turísticas hasta que se produzca la adaptación del planeamiento municipal a las previsiones de los planes insulares de ordenación.

La Ley de Suelo de 1998 permite, en la cláusula adicional cuarta, a los espacios insulares la elaboración de una legislación que se adapte a las especificidades de un territorio discontinuo⁴⁶. En este contexto nace la *Ley de Ordenación del*

43. Ley 12/1994, de 19 de diciembre.

44. Ley 7/1995, de 6 de abril.

45. Delimitación de competencias de la Administración en el sector, regulación de las empresas turísticas, el régimen sancionador, promoción y fomento del turismo...

46. Núcleos a rehabilitar, zonas mixtas (donde conviven espacios turísticos y residenciales y/o industriales) y zonas insuficientemente dotadas.

*Territorio de Canarias*⁴⁷ que pretende una ordenación integral del territorio del Archipiélago con el objeto de posibilitar su interrelación y coordinación con el planeamiento urbanístico y la ordenación de los recursos naturales. Para la consecución de tales fines se establece una jerarquización de los distintos niveles de ordenación, creándose la figura de las Directrices de Ordenación que orientarán y coordinarán la ordenación de los recursos naturales y del territorio.

A escala insular, y supeditados a la figura anterior, estarán los planes insulares que deberán incluir una descripción y evaluación detallada de los recursos naturales, su estado de conservación y previsible evolución futura, así como los criterios de aplicación en la ordenación de recursos. En este sentido, deberá contener las limitaciones de uso en función de la singularidad de los ecosistemas y de su estado de conservación, así como una serie de criterios para la gestión de los espacios naturales protegidos y para la defensa, mejora y protección del ambiente natural, del patrimonio histórico, del espacio litoral y para los espacios rurales y agrícolas.

Asimismo, los planes insulares fijarán los criterios para la sectorización de los suelos urbanizables turísticos y establecerán las áreas del territorio insular que deban preservarse del desarrollo urbanístico por su valor agrícola existente o potencial así como definir el modelo de ordenación territorial que se propugna para la isla y hacia cuya consecución deberán dirigirse coordinadamente las actuaciones públicas y privadas.

Las figuras con las que se ordena el territorio se completan con los proyectos de actuación territorial y la calificación territorial. La primera tiene como función dar cabida a aquellas actuaciones puntuales que no habiendo sido contempladas en el planeamiento territorial se consideren de interés general para la colectividad.

A escala municipal la actividad de ordenación urbanística se regula mediante las figuras de los planes generales y de los planes de desarrollo, que se adoptan como únicas figuras de planeamiento a este nivel, suprimiendo tanto las normas subsidiarias de planeamiento municipal como los proyectos de delimitación de suelo urbano.

Los planes generales clasificarán el suelo en tres categorías: urbano⁴⁸, urbanizable⁴⁹ y rústico⁵⁰. En este tipo de suelo se podrán permitir los usos turísticos que comprendan los establecimientos con equipamiento complementario y los centros recreativos destinados a actividades de ocio o deportivas, que

47. Ley 9/1999, de 13 de mayo.

48. Consolidado (dotado de servicios) y no consolidado.

49. Se divide en sectorizado y no sectorizado. Este último puede adoptar las siguientes categorías: turístico, estratégico (reservado para uso industrial o de servicios) y diferido.

50. Suelo rústico de protección ambiental (natural, paisajística, costera...) y suelo rústico de protección de valores económicos (agrario, forestal, minero...).

requieran su emplazamiento en el medio rústico. Estos establecimientos sólo podrán implantarse en el suelo rústico de protección territorial. Para el desarrollo del plan general se recurrirá a los planes parciales de ordenación y a los planes especiales de ordenación, que, a su vez, serán completados o reajustados por los estudios de detalle.

Sin embargo, ante el altísimo nivel de deterioro ambiental sufrido por el archipiélago, el gobierno inicia el camino de la sostenibilidad como único recurso para preservar el medio ambiente canario, soporte de la actividad turística que se había convertido en el principal sector de la economía canaria. Así, en 2001 se aprueba el *Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias*⁵¹, que pretende la preservación de los recursos naturales del archipiélago mediante una serie de instrumentos, entre los que se encuentran, entre otros, *las directrices de ordenación, los planes insulares de ordenación y los planes territoriales de ordenación*.

Por otro lado, el Texto Refundido regula el suelo turístico como una calificación obligada diferente al suelo residencial, industrial o terciario y con una específica categoría de suelo urbanizable, contemplando el fenómeno turístico como una actividad de tal importancia en el territorio de Canarias, que exige un tratamiento diferenciado.

Con posterioridad, y conforme a lo establecido en el Texto Refundido, se aprueba el Decreto 4/2001⁵², por el que se acuerda la formulación de las *Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias*, que tienen como finalidad la articulación de las actuaciones necesarias para garantizar el desarrollo sostenible y equilibrado de Canarias. Para tal fin, se permite la suspensión de la tramitación y aprobación de las modificaciones y revisiones parciales de los instrumentos de planeamiento general (planes generales y normas subsidiarias) y de los planes y normas de espacios naturales protegidos, cuando permitan el uso turístico. Asimismo, se suspende la aprobación de planes parciales de ordenación y de proyectos de urbanización y el otorgamiento de toda licencia de obra nueva de establecimientos turísticos, salvo en el caso de establecimientos de turismo rural y de establecimientos hoteleros con categoría mínima de cuatro estrellas y que sean complemento de actividades e instalaciones de ocio (campos de golf y puertos deportivos) o de salud (balnearios, medicina preventiva...).

Sin embargo, este decreto fue suspendido por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias ante el recurso interpuesto por la sociedad tinerfeña Complejo del Carmen. Ante esta sentencia⁵³, el Gobierno de Canarias aprueba un nuevo

51. Decreto Legislativo 1/2000.

52. Decreto 4/2001, de 12 de enero, por el que se acuerda la formulación de las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias.

53. Sentencia de fecha 5 de septiembre de 2003.

decreto⁵⁴, más restrictivo que el anterior, y aprueba, asimismo, la *Ley de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo en Canarias*⁵⁵ que retoma la suspensión prevista en los anteriores decretos, dándoles un rango legislativo superior. Asimismo, aprueba el Decreto 10/2001⁵⁶ que regula los estándares turísticos y considera como urbanizaciones turísticas las que el planeamiento califique como tales y aquellas en que se permita un uso de esta naturaleza igual o superior al 30% de la edificabilidad total y/o de la superficie de las parcelas.

Poco después se aprueban definitivamente las *Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias*⁵⁷ que tiene como el primero de sus objetivos básicos la articulación de las actuaciones tendentes a garantizar el desarrollo sostenible de Canarias y establece, entre otras consideraciones, la necesidad de limitar el crecimiento y aumentar la cualificación de la oferta alojativa, mediante la rehabilitación de las áreas turísticas degradadas y la renovación de los establecimientos, adaptando sus estándares a las exigencias de los usuarios.

La Ley suspende todos los planes parciales turísticos que no hayan comenzado las obras en el momento de entrada en vigor de la misma, salvo los especificados en la Ley 4/2001. Igualmente, insta a los cabildos a elaborar un *plan territorial especial de ordenación turística insular* que tendrá por objeto establecer previsiones específicas de desarrollo territorial y turístico conforme con las directrices y contendrá las previsiones específicas de desarrollo turístico, el número de plazas alojativas de nueva creación susceptibles de ser implantadas en la isla durante el trienio y los criterios para la reclasificación y recalificación, por el planeamiento general, de los sectores y ámbitos de suelo con destino alojativo turístico, para la sectorización del suelo urbanizable no sectorizado con destino turístico y para la revisión del planeamiento de desarrollo.

Por último, en 2009 se aprueba la *Ley de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial para la Dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo*⁵⁸, que pretende definir el marco cuantitativo y cualitativo de la carga turística del archipiélago para los próximos tres años, centrándose en la renovación y mejora de las infraestructuras y establecimientos turísticos, mediante la acción concertada entre el sector privado y la administración.

Por otro lado, establece que durante el quinquenio 2008-2012 en las islas de Gran Canaria, Tenerife, Fuerteventura y Lanzarote, el planeamiento sólo

54. Decreto 126/2001, de 28 de mayo, por el que se suspende la vigencia de las determinaciones turísticas de los planes insulares de ordenación y de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

55. Ley 6/2001, de 23 de julio.

56. Decreto 10/2001, de 22 de enero.

57. Ley 19/2003, de 14 de abril.

58. Ley 6/2009, de 6 de mayo.

podrá clasificar nuevo suelo urbanizable sectorizado con destino turístico cuando se adopte un nuevo modelo territorial que determine una relocalización turística (siempre que se desclasifique un número igual de suelo con similar edificación en otro lugar de la isla) o cuando el planeamiento contemple la deslocalización de suelo turístico debido a la implantación en la zona de equipamientos o sistemas generales.

Por último, en las citadas islas sólo se podrán, durante un periodo de tres años, otorgar autorizaciones para los siguientes establecimientos turísticos: renovación o rehabilitación de la planta obsoleta, establecimientos de turismo rural, hoteles de cinco estrellas, hoteles escuela y sustitución de plazas de igual o superior categoría ubicadas en suelo urbano de uso turístico o urbanizable turístico sectorizado dentro del mismo municipio.

LA ADMINISTRACIÓN INSULAR Y MUNICIPAL

El *Plan de Estabilización* permitió la entrada de capitales foráneos para invertir en prácticamente todos los sectores de la economía española, este hecho unido a las fabulosas condiciones que presentaba la isla de Lanzarote para el turismo, propició la deriva de esa inversión hacia la compra-venta de terrenos con el objeto de especular con ellos y, finalmente, edificarlos. En efecto, desde finales de los años cincuenta hasta comienzos de la década de los setenta los procesos de especulación se habían extendido por amplísimas zonas del perímetro litoral conejero, hasta el punto que prácticamente no quedaban zonas litorales al margen de este proceso⁵⁹.

Durante la segunda mitad de la década de los años sesenta, los ayuntamientos, amparados en la amplia libertad que la Ley de Suelo les otorgaba en la planificación territorial de sus respectivos municipios, recalificaron enormes superficies como urbanas y aptas para urbanizar a la vez que concedieron multitud de licencias para el establecimiento de planes parciales y especiales de carácter turístico.

En este período tan sólo el municipio de Arrecife redacta, en 1969, su Plan General. Este plan contemplaba una zona turística-recreativa que abarcaba todo el espacio litoral de la ciudad salvo el portuario, así como los islotes y los terrenos que resultasen de la desecación o relleno del Charco para el paseo marítimo. Se permitían los usos turísticos, residenciales y hoteleros de todas las categorías, así como el comercial y deportivo. Se prohibía todo tipo de industrias y viviendas unifamiliares y todo tipo de construcción en la zona comprendida entre la pleamar y 300 metros tierra adentro.

59. Sólo quedan exentas de especulación los siguientes espacios: la zona del aeropuerto y la de Papagayo, las Montañas del Fuego y el Malpaís de La Corona.

PLANES PARCIALES PRESENTADOS ANTES DE LAS NNSS (1970)

PROYECTO	Año	Ha	Camas
TÍAS			
MALPAÍS DE LA RINCONADA	1969	2´4	503
PLAYA BLANCA	1970	29	2.768
COSTA LUZ	1970	33´55	2.980
YAIZA			
SAN MARCIAL DEL RUBICÓN	1966	20	1.772
TEGUISE			
ISLAND HOMES	1969	36	740
PLAYA DE FAMARA	1969	54	6.700
PLAYA DEL PEREJIL	1970	-	-

Fuente: *Planes Parciales. Ayuntamientos y Oficina del PIOT*

El incremento de los cambios de titularidad del suelo junto con la aprobación de multitud de planes parciales y especiales y del Plan General de Arrecife, obligan al Cabildo a promover la ordenación territorial y turística de la isla. Así, en 1970 el Ministerio de la Vivienda autoriza la elaboración de las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento para la isla de Lanzarote, que pretendían, en teoría, controlar el desorden que ya se intuía en la edificación turística de la isla.

Para urbanizaciones de tipo turístico, las normas delimitaron unas zonas concretas del perímetro litoral conejero, que, con una profundidad máxima de dos kilómetros, se extendían desde Playa Quemada hasta Playa de las Cucharas, por el sur; y desde Los Lajares hasta el final de la Playa de Famara, cuando ésta se ve interrumpida por el Risco de Famara, por el norte. Asimismo, para las edificaciones turísticas se exigía la redacción de un plan parcial con una superficie mínima de diez hectáreas y, en caso de lindar con el mar, un frente mínimo de cien metros. Además, obligaba a acatar una serie de disposiciones urbanísticas entre las que se encontraban una altura máxima de dos plantas (salvo en hoteles, que podría alcanzar las cinco plantas), una superficie mínima de la parcela superior a los 500 m y el 20% como mínimo reservado para zonas verdes.

Tres años después se aprueba el Plan Insular de 1973⁶⁰, que clasificaba el territorio de la isla en tres zonas bien delimitadas de acuerdo con los distintos usos a los que iban destinadas: zonas rústicas de reserva, zonas urbanas y zonas de reserva urbana.

Dentro de esta última se delimitan unas zonas con fines turísticos y residenciales. El Plan Insular asignaba para cada zona un número máximo de hectáreas dedicado al uso residencial y turístico y una línea topográfica que señalaba el límite de profundidad que podía dársele, así como el respectivo coeficiente volumétrico.

60. Se trata de un Plan Insular con carácter de Plan Provincial.

Por otro lado, el Plan Insular exigía para acometer un plan parcial en aquellas zonas carentes de Plan General una serie de condiciones, entre las que se encontraban una superficie mínima del plan parcial de 20 ha, una parcela mínima de 1.000 m² y una altura de las edificaciones entre dos y cinco plantas.

Por último, el Plan no establecía un límite máximo de plazas turísticas, sólo delimitaba una serie de zonas de uso preferentemente turístico, casi diez mil hectáreas, y la edificabilidad permitida en cada una de ellas. De esos datos se deduce que la isla podría albergar entre 400.000 y 600.000 camas turísticas, lo que a todas luces resultaba inviable, pues el limitado territorio insular no podría soportar tal presión demográfica, sin hablar del colapso total de las infraestructuras insulares y de los sistemas de producción de agua y energía y de los servicios de evacuación de residuos.

PLAN INSULAR DE 1973. SUPERFICIE Y EDIFICABILIDAD PERMITIDA

ZONAS	Hectáreas	Edificabi. m³/m²	Cota límite
Ajaches	150	0'45	75 m
Papagayo	1.100	1'0	75 m
Pechiguera	1.600	0'5	50 m
Janubio	200	0'6	-
Mña. Bermeja	40	0'3	-
El Golfo	65	0'4	-
YAIZA	3.155	-	-
La Santa	1.300	0'8	50 m
Famara	1.000	0'6	50 m
Bajo el Risco	300	1'0	40 m
TINAJO-FAMARA	2.600	-	-
Tías-Playa Quemada	1.200	0'9	-
Playa Honda	120	0'9	-
COSTA SUR-ESTE	1.320	-	-
La Corona	600	0'5	-
Arrieta-Guatiza	1.000	0'8	50 m
Guatiza-Arrecife	1.000	0'4	30 m
COSTA NORTE-ESTE	2.600	-	-
LANZAROTE	9.675	-	-

Fuente: *Plan Insular de 1973*

Tras la aprobación de las Normas y del Plan de 1973, los distintos ayuntamientos de la isla se embarcan en el proceso de elaboración y aprobación de las figuras de planeamiento que les permitiesen calificar amplias superficies de sus respectivos municipios como zonas de reserva urbana para uso turístico.

PLANES PARCIALES PRESENTADOS EN LA DÉCADA DE LOS SETENTA

PROYECTO	Año	Ha	Camas
TÍAS			
Playa de los Pocillos	1972	15	2.500
Playa Grande	1973	12	1.098
Playa de los Pocillos Este	1973	13'6	1.039
Matagorda	1974	43	3.591
YAIZA			
Cortijo Viejo	1972	23'4	1.074
Costa de Papagayo	1976	129	8.900
Montaña Roja	1979	1.195	61.000
TEGUISE			
Los Charcos	1971	10	841
Costa Atlántica Caleta Famara	1972	73	6.221
Dehesa de Famara I	1972	100	8.831
Dehesa de Famara II	1973	160	14.414
Costa Teguisse	1973	765	68.535
Marina de Famara	1973	10	950
Vegavista	1973	130	6.566
Tilama	1974	76	5.062
Tahiche-Caletas	1974	10	813
TINAJO			
La Santa Sport	1971	128	12.000
ARRECIFE			
Playa del Cable	1973	17	961

Fuente: *Planes Parciales. Ayuntamientos y Oficina del PIOT*

En 1973, antes de la aprobación del Plan Insular y asumiendo de forma indirecta las normas subsidiarias, el ayuntamiento de Yaiza elabora y aprueba su Plan General, que clasifica como suelo de reserva urbana la práctica totalidad del litoral del municipio. Permitía la urbanización, con una profundidad de 300 m en las playas y 200 m en los riscos, desde el Janubio hasta Playa Quemada. El único requisito para las urbanizaciones turísticas era la elaboración de un plan parcial o proyecto de urbanización que abarcara más de 20 ha, aunque en algunas zonas se exigía un mínimo de 50 ha, y que la superficie de edificación superase las 10 ha. El Plan permitía la urbanización de más de 3.000 ha y la construcción de 190.000 camas turísticas.

Asimismo, entre 1974 y 1975 los municipios que no contaban con plan general aprobaron sus respectivos proyectos de delimitación de suelo urbano que asumen por completo las determinaciones del Plan Insular. Esta normativa supone un nuevo impulso a la presentación y posterior aprobación de planes parciales, con la consiguiente edificación de urbanizaciones turísticas a lo largo de la costa de isla.

PLANES PARCIALES PRESENTADOS DESPUÉS DE 1982

PROYECTO	Año	Ha	Camas
TÍAS			
COSTAMAR	1982	13	1.200
LOS CASERONES	1986	10	583
YAIZA			
PUERTO CALERO	1986	30'6	1.990
	1988	46'8	2.067
CASTILLO DEL ÁGUILA	1986	82'2	5.021
LAS COLORADAS	1987	70	4.710
PLAYA BLANCA	1989	115'5	4.451
COSTA PLAYA QUEMADA	1993	48'6	1.900
PLAYA QUEMADA	1987	120	4.723
	1993	74'5	2.133

Fuentes: *Planes parciales. Ayuntamientos y Oficina del Plan Insular de Lanzarote*

Sin embargo, la conformación de las nuevas corporaciones locales surgidas tras las primeras elecciones democráticas no supuso un giro drástico en la política desarrollista imperante hasta el momento. Muy al contrario, los ayuntamientos aprobaron una gran cantidad de planes parciales que intensificaron de forma irresponsable la ocupación y urbanización de los espacios costeros de la isla. Período que coincide con una nueva oleada de inversiones dirigidas hacia la construcción de urbanizaciones turísticas que incrementaron de forma desmesurada la oferta de camas, con la consecuente masificación y degradación de muchos espacios de calidad de la isla, lo que repercutirá en una palpable pérdida de calidad del producto turístico *Lanzarote*.

EVOLUCIÓN DE LA OFERTA ALOJATIVA DE LANZAROTE

Año	Plazas	Año	Plazas
1969	1.108	1995	51.969
1973	6.734	2000	58.132
1982	9.570	2002	60.846
1988	25.407	2004	65.867
1990	35.080	2009	63.660*

Fuente: *Censo de Edificaciones Turísticas y Centro de Datos del Cabildo*

* Marzo de 2009.

Ante esta situación crítica surgen multitud de voces desde distintos colectivos insulares, encabezados por la mítica figura de César Manrique, exigiendo la redacción de un nuevo Plan Insular que pusiese límite a la destrucción de la isla. La toma de conciencia por parte del Cabildo de los riesgos que conllevaba el crecimiento turístico desordenado y voraz que estaba teniendo lugar en la isla, lleva a esta corporación a la redacción del Plan Insular de Ordenación del Territorio⁶¹, que pretende ser un instrumento de ordenación integral del territorio de la isla de Lanzarote.

Con este objetivo, el Plan determina una organización del territorio en zonas diversas, plantea un conjunto de actuaciones estratégicas, una serie de condiciones para un desarrollo de calidad y unos límites al crecimiento turístico. El PIOT clasifica el suelo en función de sus posibles usos y aprovechamientos, estableciendo en la isla una serie de áreas que se pueden sintetizar en tres grandes categorías: zona urbana y turística, zona rural y zonas protegidas.

La finalidad de la zona turística es albergar este tipo de actividades, extendiéndose preferentemente por la franja sur-sureste de la isla con enclaves menores en el norte y noreste, englobando los núcleos de Playa Blanca, Puerto del Carmen, Costa Teguiuse, Charco del Palo, La Santa, Famara... El Plan propone un crecimiento controlado de los establecimientos turísticos, para lo cual fija para estas zonas una extensión superficial máxima y un número de camas no superable. Con este propósito ha reducido la edificabilidad y las plazas turísticas de los planes parciales existentes hasta 1988, anulando muchos de ellos y recalificando sus terrenos como rústicos.

- Planes anulados. El planeamiento sin aprobación definitiva o en situación administrativa irregular queda definitivamente anulado por el Plan Insular. En esta situación se encuentran los siguientes planes: P.P. Cortijo de Bajamar; P.P. Malpaís de la Rinconada; P.P. Ampliación de Matagorda; P.P. Matagorda Este; P.P. Ampliación y Modificación de Pocillos Este; P.P. Barranco de la Isla; P.P. Playa Quemada; P.P. Costa de Mala; P.E. Costa Blanca de Soo; P.P. Las Malvas; P.P. Bellavista de Janubio; P.P. de los Pueblos; P.P. Cortijo Costa Rosa; etc.

- Planes parciales y especiales recalificados. PEOT Tilama, PEOT Vegavista, PEOT Costa Atlántica y planes parciales y especiales Caleta de Famara, PEOT Dehesa de Famara (1ª y 2ª fase), PEOT Marina de Famara, PU Playa de Famara, PU Playa del Perejil y PEOT de Tahíche, zona de Las Caletas. Todos estos planes se previeron en áreas actualmente protegidas por la Ley de Protección de Espacios Naturales y sobre zonas de alto valor medioambiental y paisajístico no se han desarrollado nunca y su suelo se clasifica como *suelo rústico*.

El resto de los planes parciales son respetados, total o parcialmente, en cuanto a delimitación y edificabilidad, pero modifica la distribución de esta última entre

61. Decreto 63/1991, de 9 de abril.

los distintos usos y actividades. En este sentido, cabe destacar que Puerto del Carmen no se verá afectada pues en 1984 aprueba una nueva Delimitación de Suelo Urbano (Los Mojones, zona del pueblo), que será modificada en 1986 (resto del núcleo, salvo los planes parciales de las playas de los Pocillos y de Matagorda); normativa que reducirá la edificabilidad en un 30%. Posteriormente, las Normas Subsidiarias de 1989 integran estos planes y proponen una capacidad global de casi seis mil nuevas camas que se repartirán entre dichos planes parciales.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TÍAS, 1989

PLANEAMIENTO	DELIMITACIÓN (ha)	PLAZAS TURÍSTICAS
DSU	175´77	10.948 existentes
Playa Blanca	33´55	7.034 existentes 5.828 nuevas 12.862 totales
Costa Luz	12´27	
Los Pocillos	12´09	
Playa Grande	13´16	
Los Pocillos Este	42´74	
Matagorda	12´87	
Costa Mar	10´00	
TOTAL	344´00	23.810

Fuente: *Normas Subsidiarias de Tías, 1989*

PLANEAMIENTO TURÍSTICO DETERMINADO POR EL PIOT DE 1991

PLAN	EDIFICABILIDAD (m ² c.)	PLAZAS
PEOT Costa Teguisse	1.130.500	32.300
PP Island Homes	No se modifica, 27ha	740
PP Playa Quemada	46.137	1.318
PEOU La Santa Sport	215.005	6.143
CITN Montaña Roja	744.280	21.265
PP Costa Papagayo	112.584	3.216
PP San Marcial del Rubicón	40.001	1.143
PP Castillo del Águila	89.140	2.547
PP Las Coloradas	69.091	781
PP Puerto Calero	62.000	1.771
PP Cortijo Viejo	27.852	796

Fuente: *Plan de Ordenación Territorial de Lanzarote de 1991*

El Plan de 1991, a pesar de haber anulado una veintena de planes parciales y reducir el techo alojativo a poco más de 108.000 camas, no cumple con las expectativas de la sociedad conejera, que se había embarcado en la senda de la

sostenibilidad. En efecto, en 1993, a instancias del Cabildo, la isla es declarada *Reserva de la Biosfera*, lo que implicará la adopción de una serie de medidas medioambientales y territoriales que pasarán por una drástica reducción de la capacidad alojativa de la isla.

Sin embargo, la inclusión de la isla en la Red no supuso en modo alguno, por múltiples razones, una adaptación del modelo turístico a los requerimientos que ello suponía. En efecto, la construcción sigue con su ritmo acelerado y no se incluyen elementos de sostenibilidad en las nuevas urbanizaciones ni en las actividades desarrolladas en la isla, muy al contrario, la degradación medioambiental continúa a la par que el incremento de la población desborda todos los sistemas insulares (residuos, suministros de agua y electricidad...).

En un intento de solucionar estos problemas se desarrolla el programa *Life* de la Unión Europea (*Agenda Local 21 aplicada a Lanzarote*), que lleva a cabo un análisis pormenorizado de los distintos escenarios de riesgo de los sistemas insulares, elaborando una serie de propuestas. Entre ellas destaca la implantación de una moratoria turística durante diez años, basada en que el número de turistas alojados en la isla no sobrepase los 51.000 diarios y que el alojamiento no se amplíe en más de 8.000 nuevas plazas y no supere la cifra total de 61.300⁶².

Esta propuesta, junto con la aprobación de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, insta al Cabildo a promover una moratoria turística ante el Parlamento canario, aprobándose, en 2000, la *Revisión Parcial del Plan Insular de Ordenación de Lanzarote*⁶³. Este decreto limita el crecimiento de la planta alojativa de Lanzarote en 10.707 plazas, solo hoteleras y de cuatro estrellas como mínimo, en el período 2000-2010. Además, permite la reconversión de camas turísticas en residenciales en la mayoría de los planes parciales.

En 2002 se aprobó en pleno del Cabildo la adaptación del Plan Insular de Lanzarote al Texto Refundido y a la Ley de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias con el objeto de garantizar el modelo territorial y la sostenibilidad insular. Aunque, la aprobación de las *Directrices* hizo que se archivara el proyecto.

Sin embargo, y a pesar de la *Moratoria y de la Ley de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo en Canarias*, se han construido de forma ilegal, tras obtener las correspondientes licencias municipales, algunos complejos hoteleros y extrahoteleros en varios municipios de la isla. Ejemplo de ello son las 1.500 camas extrahoteleras construidas en el Plan Parcial Playa Blanca y los 68 bungalows en el Plan Parcial Las Coloradas (Yaiza); los 67 apartamentos construidos en la urbanización Galeón Playa, los 59 en Lanzarote Paradise, los 157 en la parcela 214 y los 422 apartamentos en la parcela 242B del

62. Lanzarote en la Biosfera. Documento para el debate. Cabildo de Lanzarote. Marzo de 1998, p. 56.

63. Decreto 95/2000, de 22 de mayo.

PROGRAMACIÓN DE PLAZAS TURÍSTICAS 2000-2010

DENOMINACIÓN	1997	2000-2010	Máxima 2010	Total PIOT
HARÍA	292	0	292	292
PP ISLAND HOMES	614	0	614	614
PP COSTA TEGUISE	14.732	2.500	17.232	32.300
ARECIFE	15.346	400	1.735	1.735
SAN BARTOLOMÉ	0	0	0	0
ARRECIFE	1.335	300	1.230	1.230
LA SANTA	930	300	1.230	1.230
PUERTO DEL CARMEN	29.971	850	30.821	30.821
PAYA BLANCA (Pueblo)	80	0	80	80
PP MONTAÑA ROJA	7.191	1.500	8.691	21.265
PP COSTA PAPAGAYO	1.943	705	2.648	2.648
PP SAN MARCIAL DEL RUBICÓN	0	397	397	397
PP CASTILLO DEL ÁGUILA	0	1.000	1.000	1.000
PP PUERTO CALERO	0	815	815	815
PP CORTIJO VIEJO	0	600	600	600
PP PLAYA QUEMADA	0	340	340	340
PP COSTA PLAYA QUEMADA	0	300	300	300
PP PLAYA BLANCA	0	0	0	0
TOTAL	57.088	10.707	67.795	95.437

Fuente: *Moratoria Turística. Decreto 95/2000*

Plan Parcial Costa Tegui... Todos ellos recientemente anulados por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias y algunos otros pendientes de sentencia.

Ante esta lamentable situación, el Pleno del Cabildo Insular de Lanzarote, en sesión ordinaria celebrada el 3 de noviembre de 2006, adoptó el acuerdo de suspender por el período de un año el procedimiento de aprobación, modificación y revisión de los siguientes instrumentos de ordenación:

a) Plan Parcial Playa Quemada y Plan Parcial Costa Playa Quemada, así como el Plan Parcial del antiguo sector 8 del suelo apto para urbanizar de las Normas Subsidiarias de Tías.

b) Instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo de algunos sectores del Charco del Palo (Tegui), de Playa Blanca-núcleo y de La Isleta y Ría de La Santa de Tinajo.

En la actualidad los municipios de la isla se encuentran en distintas fases de elaboración y aprobación de sus respectivos planes generales adaptados a la normativa vigente⁶⁴. (Arecife, Haría, Tegui, Tías y Tinajo los tiene adaptados). Mientras que el Cabildo inicia en 2016 la elaboración de un nuevo Plan Insular de Ordenación.

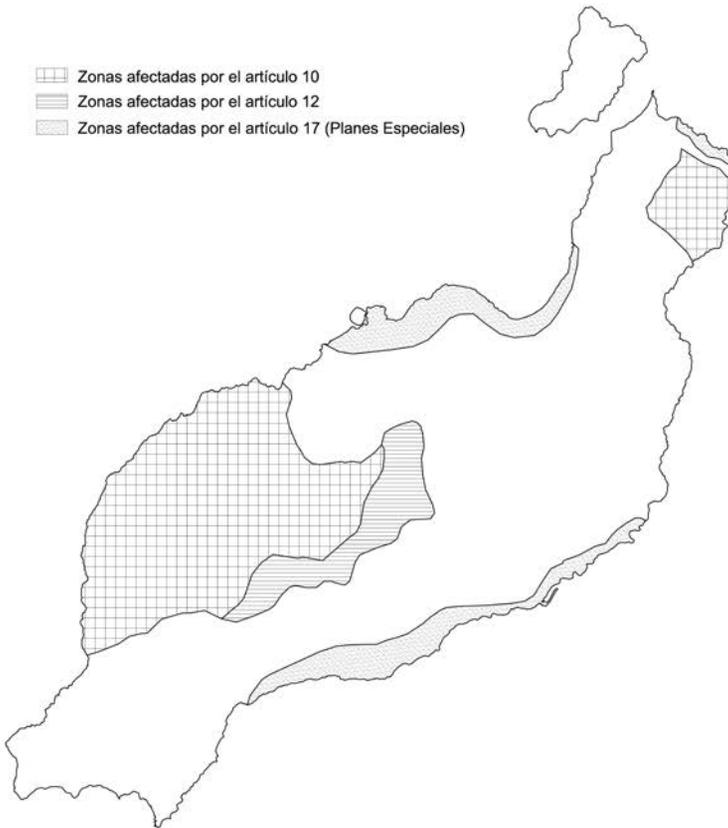
64. Decreto legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de las Leyes de Ordenación del territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC).

ZONAS SOMETIDAS A ESPECULACIÓN (1973).



E: 1/250.000

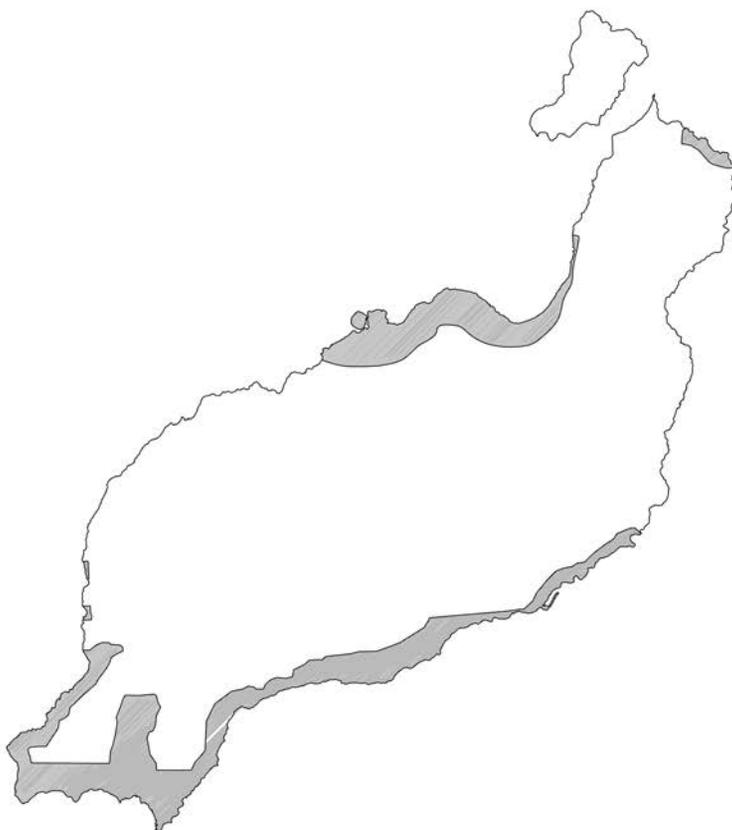
NORMAS SUBSIDIARIAS. 1970



E: 1/250.000

FUENTE: NORMAS SUBSIDIARIAS DE 1970. ELABORACIÓN PROPIA

PREVISIÓN DE SUELO TURÍSTICO. 1973



E: 1/250.000

FUENTE: OFICINA DEL PIOT. ELABORACIÓN PROPIA

PLAN GENERAL DE YAIZA. 1973



E: 1/100.000

FUENTE: PLAN GENERAL DE YAIZA DE 1973. ELABORACIÓN PROPIA.

LEYENDA

Suelo urbano	Cascos urbanos	Yaiza	
		Uga	
	Urbanizaciones	Playa Blanca 0.90 M ³ / M ²	
		S.Marcial 0.70 M ³ / M ²	
Suelo de reserva urbana	Ensanche casco		
	Subzona especial costera uso turístico	Zona 1 0.70 M ³ / M ²	
		Zona 3 0.45 M ³ / M ²	
		Zona 4 0.80 M ³ / M ²	
		Zona 7 0.50 M ³ / M ²	
		Zona 8 0.70 M ³ / M ²	
		Zona 9 0.80 M ³ / M ²	
		Zona 10 1.00 M ³ / M ²	
		Zona 11 0.60 M ³ / M ²	
		Zona 13 0.30 M ³ / M ²	
		Zona 14 0.40 M ³ / M ²	
	Zona del interior	Zona 2 0.40 M ³ / M ²	
		Zona 5 0.30 M ³ / M ²	
		Zona 6 0.25 M ³ / M ²	
		Zona 7 0.50 M ³ / M ²	
		Zona 8 0.70 M ³ / M ²	
Zona 9 0.80 M ³ / M ²			
Zona 11 0.50 M ³ / M ²			
Zona 12 0.40 M ³ / M ²			
Suelo rústico	De cultivos	Zona 15 0.20 M ³ / M ²	
	Reserva paisajística	Zona 16-18 0.20 M ³ / M ²	
		Zona 17 0.20 M ³ / M ²	
	Protecciones especiales	Lavas volcánicas	
		Macizo de los Ajaches	
			La Geria

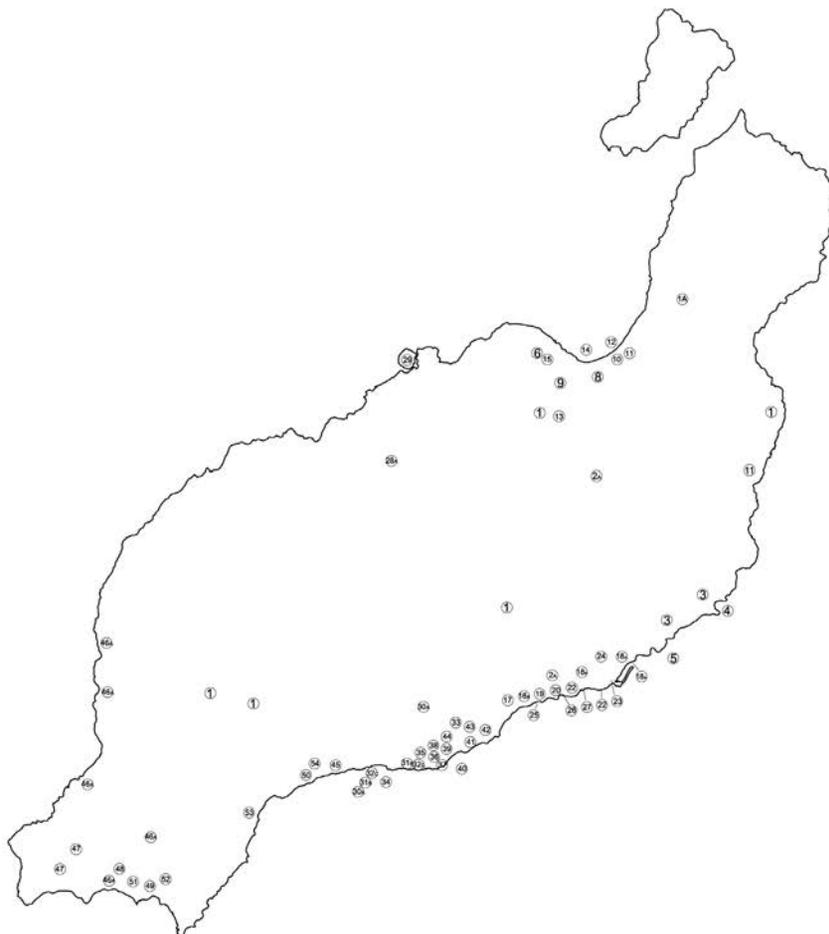
PRICIPALES ACTUACIONES TURÍSTICAS. 1982



E: 1/250.000

FUENTE: DELEGACIÓN INSULAR DE TURISMO. ELABORACIÓN PROPIA

PLANES PARCIALES APROBADOS. (1.987)



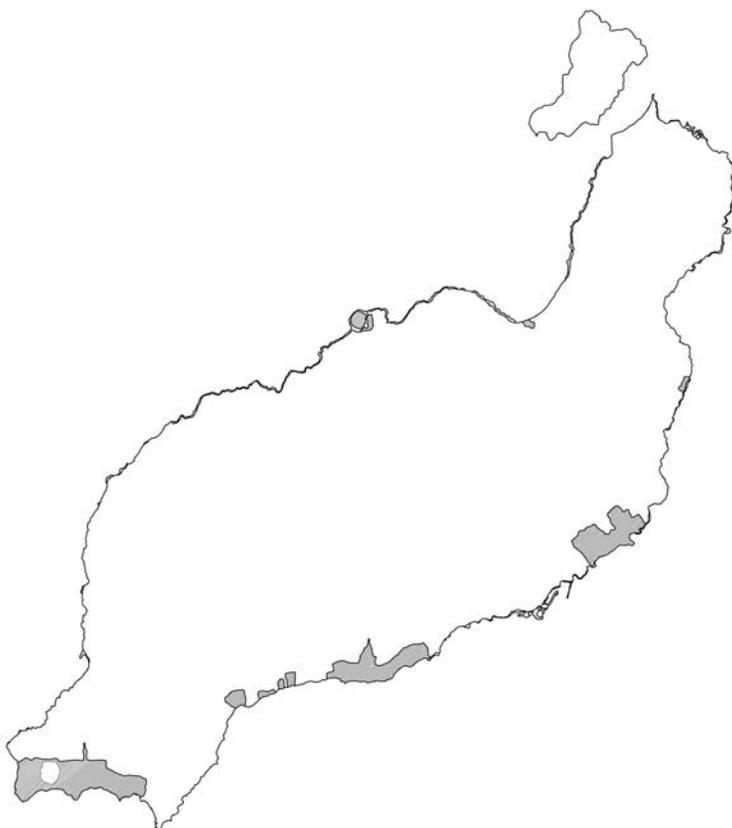
E: 1/250.000

FUENTE: OFICINA DEL PIOT LANZAROTE. ELABORACIÓN PROPIA

PLANEAMIENTO VIGENTE EN 1987

- | | |
|--|---|
| 1- DSU Haría. | 28- DSU Tinajo. |
| 2- DSU Teguisse. | 29- PEOT La Santa Sport |
| 3- PEOT Costa Teguisse. | 30- DSU Tías y Puerto del Carmen. |
| 4- PP Los Charcos. | 31- DSU Los Mojones. |
| 5- PEOT Tahíche-La Caleta. | 32- DSU Puerto del Carmen. |
| 6- PEOT Tilama. | 33- PU Malpaís de La Rinconada. |
| 7- PEOT Vegavista. | 34- PU Turística Playa Blanca. |
| 8- PP Playa de Famara-Island Homes. | 35- PP Costa Luz. |
| 9- PEOT Costa Atlántica-Caleta de Famara | 36- PP Los Caserones. |
| 10- PEOT Dehesa de Famara I. | 37. PEOT Playa de Los Pocillos-Edisol. |
| 11- PEOT Dehesa de Famara II. | 38- PEOT Playa de los Pocillos (Costa Mar). |
| 12- PEOT Marina de Famara. | 39- PEOT Pocillos Este (Lanzarosa). |
| 13- PP Playa de Famara. | 40- PEOT Playa Grande. |
| 14- PP Playa del Perejil. | 41- PEOT Matagorda. |
| 15- PP Cortijo de Bajamar. | 42- Ampliación Matagorda. |
| 16- DSU S. Bartolomé y Playa Honda. | 43- PP Matagorda Norte. |
| 17- PP Guacimeta- Playa Honda. | 44- Ampliación Pocillos Este. |
| 18- PGOU Arrecife. | 45- PP Barranco de La Pila. |
| 19- PP La Concha. | 46- PGOU Yaiza. |
| 20- PP Playa del Cable. | 47- CITN Montaña Roja. |
| 21- PP La Bufona. | 48- PP Costa de Papagayo. |
| 22- PP Zona XII. | 49- PP San Marcial del Rubicón. |
| 23- Zona VI Charco de San Ginés. | 50- PP Puerto Calero. |
| 24- PP Zona X (Manejo). | 51- PP Castillo del Águila. |
| 25- PP Ampliación La Concha. | 52- PP Las Coloradas. |
| 26- PP La Bufona-Vista Graciosa. | 53- PP Playa Quemada. |
| 27- DSU Sector XII. | 54- PEOT Cortijo Viejo. |

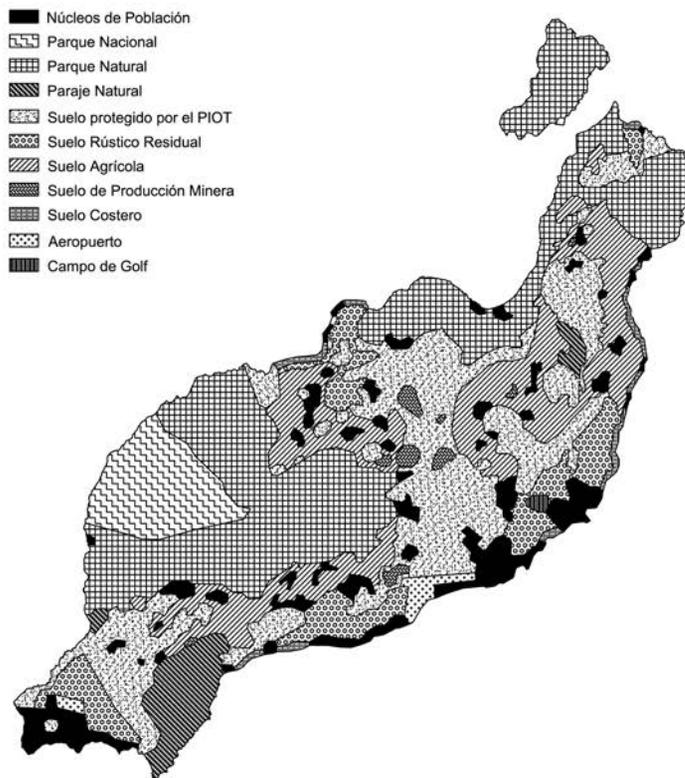
PREVISIÓN DE SUELO TURÍSTICO. 1991



E: 1/250.000

FUENTE: OFICINA DEL PIOT. ELABORACIÓN PROPIA

ZONIFICACIÓN PAISAJÍSTICA (PIOT 1991)



E: 1/250.000

FUENTE: PIOT LANZAROTE DE 1991. ELABORACIÓN PROPIA

