

EL DESARROLLO TURÍSTICO DE YAIZA:
UN CASO PARADIGMÁTICO DE TURISMO DE SOL Y PLAYA

Alejandro González Morales

Departamento de Geografía, ULPGC

Resumen: el objetivo de la presente comunicación es reflejar cómo en los últimos años el municipio de Yaiza (Lanzarote, islas Canarias) ha experimentado un crecimiento muy notable en su infraestructura alojativa turística, tanto de tipo hotelero como extrahotelero. Este fenómeno llama poderosamente la atención por dos razones: primero, porque hasta los años noventa estuvo creciendo de forma pausada y sostenible, a pesar de tener aprobados numerosos planes parciales; de hecho el primer plan parcial que se aprueba para la isla de Los Volcanes es el de San Marcial del Rubicón en Playa Blanca (Yaiza). Estos planes no se ejecutan pues la zona se encontraba en fase especulativa del suelo. En otras palabras, se compraban solares, se solicitaban los planes parciales, pero no se construía, ya que otros lugares más próximos al aeropuerto insular y con mejores infraestructuras viarias y equipamientos comerciales (Puerto del Carmen, Tías) eran los que se estaban desarrollando en esos momentos. La segunda razón es que en los años noventa, sobre todo a partir de 1993, cuando Lanzarote es declarada Reserva de la Biosfera y también de 1995 cuando se aprueba un nuevo Plan Insular de Ordenación del Territorio (PIOT) que pretende introducir un modelo de desarrollo sostenible en la isla, así como que entre el año 2000 y 2001, se aprueba también la Ley de Directrices de Ordenación del Turismo del Gobierno de Canarias, más conocida como Moratoria Turística, es cuando más se construirá en esta zona.

Palabras claves: turismo de masas; sol y playa; urbanismo expansivo; deterioro ambiental; Yaiza.

Abstract: the purpose of this communication is to reflect as in recent years the municipality of Yaiza (Lanzarote, Canary island) has experienced a remarkable growth in tourist accommodation infrastructure, both hotel and non-hotel type. This phenomenon catches the attention for two reasons: first, because until the nineties was slow growing and sustainable way, despite having approved a number of partial plans, in fact the first partial plan is approved for “the island of volcanoes” is the San Marcial del Rubicon in Playa Blanca (Yaiza). These plans are not executed because the area was in the speculative phase of the soil. In other words they bought lots, partial plans are requested, but not built, as other places nearest to the island airport and better road infrastructure and commercial facilities (Puerto del Carmen, Tías) were those that were developed in these time. The second reason is that in the nineties, especially after 1993 when Lanzarote was declared a Biosphere Reserve and 1995 when adopting

a new Island Plan Planning (PIOT) aimed at introducing a sustainable development model on the island, and that between 2000 and 2001, the law also approved Planning Guidelines for Tourism of the Canary Islands, better known as Tourist Moratorium is when more will be built in this area.

Key words: mass tourism; sun and beach; expansive urbanization; environmental degradation; Yaiza.

INTRODUCCIÓN

El desarrollo urbano turístico de Playa Blanca, localidad situada al sur del municipio de Yaiza en Lanzarote (ver figura 1) y espacio que conforma parte de la zona turística del sur de la isla¹, ha experimentado un descomunal crecimiento a partir de 1995, justo cuando se aprueban una serie de leyes y decretos para frenar el crecimiento turístico de la Isla de Los Volcanes². Resulta

¹ Las zonas turísticas de Yaiza son, fundamentalmente, dos:

1.- Playa Blanca que comprende las siguientes subzonas:

- a. Plan Parcial Montaña Roja.
- b. Playa Blanca-Núcleo.
- c. Plan Parcial Costa Papagayo.
- d. Plan Parcial San Marcial del Rubicón.
- e. Plan Parcial Castillo del Águila.
- f. Plan Parcial Las Coloradas.
- g. Plan Parcial Playa Blanca

2.- Costa Sureste que abarca las subzonas:

- a. Plan Parcial Cortijo Viejo.
- b. Plan Parcial de Puerto Calero.

Fuente: Memoria del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Lanzarote (PTE), p 29.

Según el PIOL (Plan Insular de Ordenación de Lanzarote, de 1991 son núcleos turísticos los siguientes:

- 1) Centros de Alojamiento y Servicios Turísticos (% significativo de residencia estable): Puerto del Carmen; Costa Teguse; y Playa Blanca.
- 2) Núcleos turísticos con alojamiento y servicios turísticos (% significativo de residencia estable): Puerto Calero-Cortijo Viejo y la Santa.
- 3) Núcleos con alojamientos turísticos y/o residencial: Charco del Palo; Island Homes; Playa Quemada y Oasis de Nazaret.

² En 1995 se prueba un nuevo Plan Insular de Ordenación del Territorio (PIOT), pero incluso dos años antes (1993) la isla había sido declarada Reserva Mundial de la Biosfera. En este mismo año de 1995 tiene lugar en Lanzarote la celebración de la reunión anual de la Conferencia Mundial del Turismo, en la cual se aprueba la declaración de la Carta de Turismo Sostenible, también se aprueba la Ley 7/1995 de Ordenación

paradójico que cuando comienzan a tomarse medidas desde la Administración Insular para frenar el crecimiento urbano turístico de este espacio insular es cuando más ha crecido; en cambio, con anterioridad a esta fecha apenas se habían construidos alojamientos hoteleros y extrahoteleros en la zona, aunque ya disponía de importantes planes parciales aprobados³. Las razones son de diversa índole, pero, sobre todo, se explican porque a pesar de la aprobación de legislación restrictiva y que se reforzará más adelante con nuevas leyes o con cambios endureciendo las ya existentes, estas no tenían carácter retroactivo, lo cual posibilita que las licencias otorgadas con anterioridad a 1999 y a 2001 se puedan seguir construyendo, no así las de obra nueva, salvo las excepciones que preveía la ley.

La aprobación del Plan Insular de Ordenación de 1991 y las directrices de Ordenación del Turismo de 2000 y 2003 tampoco han podido frenar este proceso, pues el marco legal y técnico vigente no lo permite, aunque las últimas sentencias judiciales, como veremos más adelante, empiezan a propiciarlo; la necesidad de pagar indemnizaciones por los derechos privados también es una poderosa razón, ya que al ser numerosos los planes parciales aprobados pero no construidos en Playa Blanca, los empresarios fuerzan al ayuntamiento a dejarles construir, pues de lo contrario tendrían que indemnizarlos, siendo las cuantías de estas muy elevadas para las arcas municipales; por último, el ayuntamiento no ha cumplido con los preceptos legales de adaptarse a los planes insulares, tanto de 1991 como de 2000, con lo cual ha otorgado licencias contrarias a la ley.

del Turismo de Canarias, que en 1997 experimenta un cambio a favor de una mayor planificación del crecimiento turístico; de igual manera se aprueba la ley que regula los alojamientos a tiempo compartido (conocida también como ley de time-sharing). En 1996 se crea el Consejo Canario de Turismo, encargado de velar por los intereses de este sector en el archipiélago. En 1998 se aprueba la ley de regulación de los establecimientos de turismo rural. En 1999 se vuelve a reformar la Ley de Ordenación del Turismo, pues los acontecimientos del desarrollo turístico de Canarias cambian tan rápido en estos momentos que es necesario ir adaptando la legislación a la realidad. Este mismo año se suspende el otorgamiento de licencias de nueva obra alojativa turística para Lanzarote. Dos años más tarde (2001) el Gobierno de Canarias aprueba para todo el archipiélago el Decreto 4/2001 de Ordenación General del Turismo de Canarias, más conocido como *Moratoria Turística*, por el que se suspende la otorgación de nuevas licencias, salvo contadas excepciones como hoteles de lujo e infraestructura complementaria de ocio (campos de golf y puertos deportivos). Desde este año en Yaiza (Lanzarote) no se ha aprobado ningún nuevo plan parcial.

³ El primer plan parcial que se aprueba para este espacio es el de San Marcial del Rubicón en 1966, pero que no se ejecuta hasta la década de los noventa del siglo XX.

La razón fundamental de esto último se explica porque la principal inyección de capital de los concejos municipales proviene de la otorgación de licencias y permisos de construcción, pero los ayuntamientos siguieron obviando la ley y concediendo, incluso, nuevas licencias⁴. Según el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Lanzarote, desde 1991 se han anulado más de 20 planes parciales para toda la isla, suponiendo ello una reducción de 250.000 plazas turísticas en el periodo que abarca de 1973 a 2006. Reducir la oferta alojativa es muy complicado en una isla donde la población ha crecido de media entre 1996 y 2006 un 7,5% debido al fenómeno de inmigración masiva.



Figura 1. Situación de Playa Blanca. Yaiza (Lanzarote).

De igual manera la carga ambiental de Lanzarote ha sido muy notable, superando la capacidad de carga en algunos lugares turísticos debido

⁴ Hasta la fecha el Cabildo Insular de Lanzarote y la Fundación César Manrique han denunciado este tipo de práctica ante los tribunales de Justicia, ganando todos los juicios celebrados hasta el momento. De esta manera, la situación se ha vuelto muy controvertida, pues se obliga a derribar lo construido, siendo el ayuntamiento el último responsable y, por tanto, debe pagar la indemnización a los propietarios. Otra fórmula que baraja el Cabildo Insular, es dejar la construcción pero que sus propietarios compensen a la administración pública con terrenos de uso público en lugares de semejante valor.

al excesivo consumo de suelo, agua, energía, movilidad o generación de residuos; así, entre 1996 y 2006 el crecimiento de estos parámetros se ha establecido entre un 9 y un 11%, es decir, en una dinámica totalmente insostenible, pues la isla no es capaz de regenerar nuevos recursos en tan poco tiempo. En el municipio de Yaiza los planes parciales extinguidos por su inejecución son tres: a) *Plan Parcial Playa Quemada*, del Plan General Municipal de Ordenación de Yaiza, de uso residencial y turístico, aprobado definitivamente por Orden de 9 de agosto de 1993 (BOC de 26 de enero de 1993, b) *Plan Parcial Costa Playa Quemada*, del Plan General Municipal de Ordenación de Yaiza, de uso residencial y turístico, aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias el 22 de diciembre de 1993 (BOC de 17 de octubre de 2001 y c) *Plan Parcial Playa Blanca*, del Plan General Municipal de Ordenación de Yaiza, de uso turístico y residencial, aprobado definitivamente, por silencio positivo, el 6 de julio de 1989 (Sentencia del tribunal Supremo, Sala 3.ª, Sección 5.ª, de 10 de julio de 1996). Es cierto que desde 1991 no se aprueban en la isla de los Volcanes nuevos planes turísticos, por tanto las nuevas plazas generadas corresponden a planes aprobados con anterioridad que no han sido invalidados o bien que se adaptan a la ley de directrices de 2000 y 2003. Se sabe que se han construido plazas ilegales pero estas han sido recurridas y, hasta el presente, se ha ganado por parte de la administración insular (Cabildo) todos los pleitos sobre el particular.

Para la confección de este trabajo se acudió a diversas fuentes como el archivo del Ayuntamiento de Yaiza, donde se consultaron los planes parciales, los generales y las normas subsidiarias aprobadas de 1960 hasta la actualidad. De igual manera hemos analizado las fotos áreas de la oficina de planeamiento del propio ayuntamiento para observar el crecimiento de la urbanización en el transcurso del tiempo. Se revisaron también las actas de otorgación de licencias. En el Cabildo de Lanzarote se acudió al Observatorio de Reserva de la Biosfera, y a la Oficina de Planeamiento. En ambos se estudiaron los documentos de planificación territorial que afectan al municipio de Yaiza y se comprobó la cartografía a diferentes escalas y para distintos años para cotejar el crecimiento urbano de Playa Blanca. Asimismo, y dependiente del propio Cabildo Insular, se acudió a la página web del centro de datos⁵ donde se ha podido consultar:

- 1.- El Plan Insular de Ordenación de 2010 (PIOT).
- 2.- Modificación puntual del PIOT de Lanzarote.

⁵ www.datosdelanzarote.com

- 3.- El Plan de Desarrollo Rural de Lanzarote (PDR).
- 4.- Recursos contra licencias urbanísticas interpuestos por el Cabildo de Lanzarote.
- 5.- Avance del Plan de Ordenación de Infraestructuras Energéticas de Lanzarote.
- 6.- Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Lanzarote (PTE).
- 7.- Valoración de los cambios territoriales de Lanzarote desde la perspectiva de su condición como Reserva de la Biosfera.

Por último, estudiamos la documentación de la Consejería de Política Territorial del Gobierno Autónomo de Canarias, donde hay copia de los planes parciales y generales del municipio, así como de diversa documentación de planeamiento.

Nuestra hipótesis de partida es que el crecimiento urbanístico de Playa Blanca es fruto de una operación, primero, especulativa, para permitir la posibilidad de generar abundantes plusvalías en el cambio de manos de la tierra entre propietarios o sociedades anónimas, y, más tarde, sobre todo a partir de 1995, en la construcción de alojamientos hoteleros y extrahoteleros para amortizar las inversiones previas en las compras de terrenos. Todo ello sin una planificación racional de explotación de la actividad turística, pues los márgenes de beneficios de la actividad de explotación del ocio y la recreación son inferiores a los de la construcción de los establecimientos. En otras palabras, se ha actuado más en función de la dinámica constructiva que en confeccionar un resort turístico de calidad para un turismo sostenible. De esta manera, el recurso territorio se ha consumido de forma rápida y poco racional colocando a Yaiza en una difícil disyuntiva para su futuro como espacio turístico.

El trabajo lo dividimos en los siguientes apartados: una introducción, donde se aborda el objetivo del trabajo, las fuentes empleadas y la hipótesis de partida. En el primer capítulo se analizan las distintas fases por las que ha pasado el desarrollo urbano-turístico de este espacio. Distinguimos tres, la primera antes de los años setenta, de inequívoco signo especulativo; la segunda, de 1970 hasta 1995, con unas incipientes construcciones y escasa dotación de infraestructuras; por último, a partir de mediados de la década de los noventa hasta hoy, con un vertiginoso crecimiento urbano, turístico y demográfico, al igual que una importante proliferación de carreteras,

centros comerciales, servicios... Cerramos este estudio con unas conclusiones a modo de síntesis.

2. LAS ETAPAS DEL CRECIMIENTO URBANO-TURÍSTICO DE PLAYA BLANCA (YAIZA)

Playa Blanca, al igual que el resto de Lanzarote, ha pasado por distintas etapas en su desarrollo urbano-turístico. Cada una de ellas ha tenido una importancia destacada en la configuración del actual modelo urbano de este resort turístico del sur de Lanzarote. Veamos a continuación este proceso de forma pormenorizada.

2.1. ETAPA ESPECULATIVA, ANTES DE 1970

El desarrollo del turismo de sol y playa en la isla comienza a partir de la década de los sesenta, correspondiente a la segunda etapa que hemos establecido en este trabajo, pero con anterioridad –antes de los setenta– se fueron sentando las bases para este despegue del turismo de masas en Lanzarote. Se trataba de unos turistas de reducido número, aunque de notable capacidad adquisitiva y de buen nivel cultural. Se interesaban, sobre todo, por el clima, la fauna, la flora y por la volcanología, en particular por la erupción de Timanfaya de 1730-1736, sus preocupaciones eran de tipo científico y, entre estos ilustres viajeros, cabe destacar a Berthelot, Haeckel, Glas, Stone, Vernau,... (González Morales et al, 2005, 51). De igual manera, algunos también visitaban la isla por su clima, pues era muy recomendable para determinadas enfermedades de la piel y de los bronquios, es decir, venían por motivos de salud. En este sentido George Glas sostiene que este clima era muy recomendable para la salud (Glas, 1976, 31), también Madoz se expresa en similares términos señalando que el clima es: *dulce y templado, habiendo menos enfermedades estacionales que en las restantes islas* (Madoz, 1986, 136). Por último estaban los que pernoctaban en la isla de Los Volcanes por razones comerciales, sobre todo ingleses, franceses y alemanes de paso hacia las colonias africanas de sus respectivos países. En esta primera fase los turistas y viajeros se asentaban, sobre todo, en Arrecife, pues la infraestructura alojativa de Yaiza en general y de Playa Blanca en particular era muy escasa; algunos de estos viajeros y turistas pernoctaban en casas de vecinos, donde a cambio de unas pocas monedas recibían comida y alojamiento. Las primeras noticias que tenemos del interés turístico por Yaiza datan de finales de la década de los años treinta donde se propone la creación de un parador nacional para que se puedan alojar aquellos que deciden visitar la Montañas del Fuego (Cabrera Déniz et al, 1995). Más tarde, en 1951, la

Oficina General de Turismo solicita información del folclore, gastronomía y artesanía del municipio para incluirlo en un calendario turístico⁶. En esta primera etapa solo se aprueban 7 planes parciales, de los cuales 3 se localizan en Yaiza, en concreto el de San Marcial del Rubicón de 1966⁷, pero que no se ejecutará hasta la década de los noventa del siglo XX, pues Playa Blanca estaba lejos del aeropuerto y del puerto y las carreteras eran escasas y de deficiente construcción. Los otros dos planes aprobados son los de Playa Quemada y Costa de Papagayo. Todos ellos dentro de la zona declarada por el Gobierno de España como zona de interés turístico⁸. Ninguno llega a construirse ya que en un primer momento lo que se pretende es especular con el suelo para generar plusvalías que permitan luego obtener mayores beneficios en el momento de su venta o construcción, pues, como señalan Guerra y Pérez, apenas se establecen las mínimas infraestructuras de bordillos y alcantarillado, dejando el resto para una mejor ocasión (Guerra y Pérez, 2001, 26). Así que de momento solo tenemos un núcleo pesquero, unas buenas playas y excelentes condiciones meteorológicas, pero no se construye.

2.2. ETAPA INTERMEDIA, DESPEGUE CONSTRUCTIVO (1970-1995)

En esta etapa se aprobarán una mayor cantidad de planes parciales, pero todavía siguen sin ejecutar la mayoría de ellos, pues esta zona de Playa Blanca seguía manteniendo los mismos inconvenientes, lejanía del aeropuerto, deficiente infraestructura viaria, problemas para hacer llegar el agua de abasto hasta el extremo sur de la isla, según se recoge en el Plan Parcial de San Marcial del Rubicón: *La zona que se trataba de abastecer dista unos 41 kilómetros de la capital de la isla, Arrecife, y actualmente carece por completo de fuentes de abastecimiento de agua*⁹.

⁶ Archivo Municipal de Yaiza (en adelante AMY). Informe de la alcaldía de 1957. Serie correspondencia. Libro de registro de salidas 1945-1962. Legajo 2.

⁷ Este Plan se aprueba por silencio administrativo como se señala en la memoria del mismo: *Considerando que ha transcurrido con exceso el plazo de seis meses desde que tuvo entrada el proyecto en el registro de esta Comisión Provincial de Urbanismo, y de conformidad con lo previsto en el apartado 2º del art. 32 de la vigente ley del suelo (1956) ha de entenderse dicho proyecto aprobado por silencio administrativo.* Ministerio de Vivienda. Comisión Provincial de urbanismo. Plan San Marcial de Rubicón, 5 de diciembre de 1966.

⁸ AMY. Acta de la sesión del 2 de abril de 1967. Serie Actas. Libro de Sesiones del Ayuntamiento 1959-1971. Legajo 6.

⁹ **Plan San Marcial de Rubicón**, 5 de diciembre de 1966.

**CUADRO 1. NÚMERO DE PLANES PARCIALES APROBADOS EN
LOS MUNICIPIOS DE LANZAROTE 1966-2009**

	Años	Teguise	Tías	Yaiza	Total
1ª etapa	< 1970	2	2	3	7
2ª etapa	1971 -1995	14	18	15	47
3ª etapa	1996 -2010	0	15	7*	22
Total	1970 -2009	16	35	25	76

*A partir de 2001 no se aprueba ningún plan parcial nuevo.

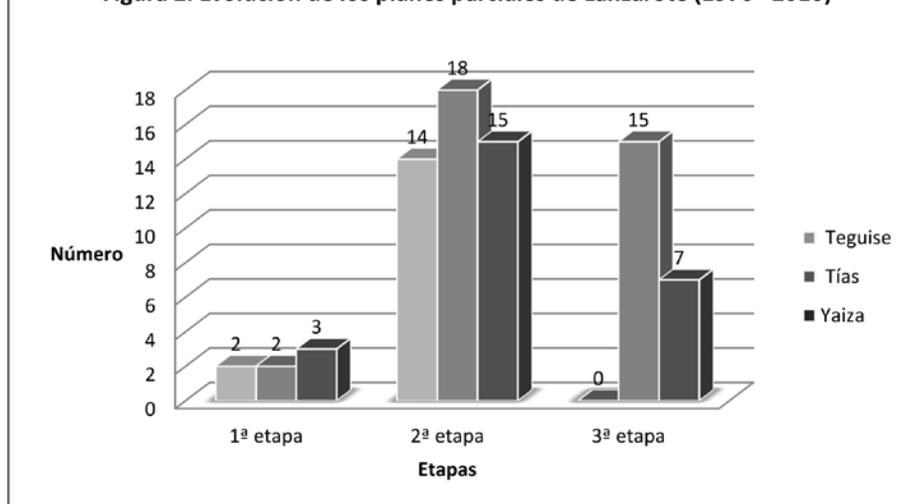
Fuente: Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias. Ayuntamiento de Yaiza y Cabildo de Lanzarote. Elaboración propia.

Yaiza cuenta en este periodo con la aprobación de 15 planes parciales, casi todos ellos localizados en las inmediaciones del núcleo pesquero primitivo de Playa Blanca. Estos planes se irán construyendo primero de forma paulatina y más adelante de manera más acelerada hasta llegar a finales de la 2.ª etapa con un número de más de 9.000 plazas aprobadas y unas 7.000 construidas¹⁰. En esta segunda fase no solo se construirá en Playa Blanca, sino que también empieza el desarrollo de Playa Quemada y, sobre todo, de Puerto Calero, casi en el límite con el vecino municipio de Tías. De igual manera los planes aprobados, que no las urbanizaciones, pues estas se desarrollarán en la tercera etapa, se extienden hacia Montaña de Pechiguera y el oeste de Playa Blanca, pero también al este de este núcleo urbano, llegando hasta el límite del Parque Natural de Los Ajaches. En 1970 se crea también el Centro Turístico Nacional de Timanfaya, que promueve la construcción del islote Hilario, según idea de César Manrique. En esta zona se construye un restaurante y una serie de infraestructuras de ocio (géiseres artificiales, la cueva para prender fuego a las aulagas, parrilla natural...). En 1972 el Ayuntamiento de Yaiza paraliza la pretensión de construir en las playas de Papagayo por incumplir una serie de normativas legales¹¹.

¹⁰ En 1997 se contabilizan 9.214 plazas aprobadas y 7.191 construidas, según información obtenida del ayuntamiento de Yaiza.

¹¹ AMY. Acta de la sesión de 4 de diciembre de 1972. Serie Actas. Libro de sesiones 1971-1979. Legajo 10.

Figura 2. Evolución de los planes parciales de Lanzarote (1970 - 2010)



Fuente: Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias. Ayuntamiento de Yaiza y Cabildo de Lanzarote. Elaboración propia.

En 1973 se aprueba el Plan General del municipio, en estos momentos ya hay construcciones en las zonas de Playa Blanca y Punta Pechiguera, ascendiendo la superficie construida a 765 has, y pretendiendo urbanizar otras 243 has más con la realización de los complejos turísticos de Atlantis Sol y Cortijo Rojo (CIES, 1975). Desde esta fecha hasta mediados de los ochenta se paralizarán las construcciones, pues el capital se está invirtiendo sobre todo en Tías (Acosta Rodríguez, 1994). En 1985 el número de plazas era de 3.005 hoteleras y de 3.590 extrahoteleras, estas últimas sobre todo tipo *bungalows*.¹² Cinco años más tarde (1990) ya ascienden a 4.094 y 5.049 plazas las hoteleras y extrahoteleras respectivamente¹³.

¹² Consejería de Política Territorial del Gobierno Autónomo de Canarias.

¹³ *Ibidem*.

CUADRO 2. PLANES URBANÍSTICOS DE YAIZA. 1966-2009

Tipo	Plan de edificación	Año	Denominación	Etapas
P.P.	P. U. San Marcial del Rubicón	1966	J. Montesdeoca	1.ª etapa
P.P.	P.U. de Papagayo	1967		
P.P.	P.U. Playa Quemada	1967		
P.G.	Plan General	1973	Ayuntamiento	2.ª etapa
P.P.	P.E. Cortijo Viejo	1974	Lanzarote Club S.L.	
P.P.	Costa de Papagayo y P.U.	1976		
P.P.	Montaña Roja	1977		
M.P.	Mod. P.P. Costa de Papagayo	1984		
P.P.	Puerto Calero	1986		
M.P.	Revisión del Plan Parcial San Marcial	1987		
P.P.	Castillo del Águila	1987		
P.R.	T.R. P.P. Castillo del Águila	1988		
P.P.	Las Coloradas	1988		
M.P.	Mod. Ampl. P.P. Puerto Calero	1988		
P.P.	Puerto Calero	1990		
P.P.	Playa Quemada	1993		
P.P.	Costa Playa Quemada	1993	Lanzasuiza S.A.	
P.G.	Mod. Puntual Playa Blanca	1996	Ayuntamiento	
P.E.	Playa Blanca	1996	Ayuntamiento	
P.P.	Mod. P.E. Cortijo Viejo	1998	Temuime S.A.	
P.R.	Adaptación PIOL P.P. Castillo del Águila	1998	Junta de Compesación	
P.R.	Mod. Puntual n.º 1 P.P. Castillo del Águila	1999	Horinsa	
P.P.	Mod. P.P. Las Coloradas adpt. PIOL	2000	Coloradas S.A.	
P.P.	Castillo del Águila	2001*		

*Después de 2001 no se ha aprobado ningún nuevo plan parcial, pero se sigue construyendo de los anteriores.

Fuente: Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias. Ayuntamiento de Yaiza y Cabildo de Lanzarote. Elaboración propia.

El Plan Insular de Ordenación realizado en 1991 intentó reducir el crecimiento urbanístico, que en esta época no afectaba sobremedida a nuestro espacio objeto de estudio. El mencionado plan ya tenía entre sus objetivos los siguientes:

- a.- Visualizar a Lanzarote como un sistema territorial integrado y frágil.
- b.- Contener la expansión urbanística ilimitada.
- c.- Impulsar la calidad de las zonas con instalaciones turística.
- d.- Preservar la frágil identidad patrimonial del territorio insular.
- e.- Incorporar a la sociedad al debate de los procesos territoriales de la isla.

El segundo y tercer aspecto no se han conseguido, al menos en su totalidad, pues ni se frenó el desarrollo urbano-turístico, ni todo lo construido responde a los cánones de calidad, sobre todo en la oferta alojativa extra-hotelera.

2.3. ETAPA FINAL, CRECIMIENTO EXPANSIVO (1995-2009) (VER FIGURA 3)

Ahora el crecimiento será muy notable, pues los planes que hasta este momento se habían aprobado se empezarán a construir a partir del inicio de esta tercera fase. Así, en 1997 se contabilizan 9.214 plazas aprobadas y 7.191 construidas, pues solo se había ejecutado el Plan Parcial de Montaña Roja, ya que el de Papagayo seguía en fase especulativa del suelo. Entre el año 2000 y el 2010 se tiene previsto construir 6.657 nuevas plazas, con lo cual el total del municipio pasará a tener en esta última fecha casi 16.000 camas turísticas entre aprobadas y construidas. En este periodo de los últimos 10 años se construirán en Yaiza el 42% del total de camas de la isla, mientras que el 58% restante se realizará en los otros dos municipios turísticos (Tías y Tegüise). Como se desprende de lo anterior, es en Yaiza donde se produce el más vertiginoso crecimiento, siendo las zonas de Montaña Roja, Las Coloradas y Castillo del Águila las de mayor número de camas. El fenómeno del crecimiento está más relacionado con la construcción y los procesos inmobiliarios que con la propia demanda turística, pues, mientras que en el periodo de 1996 a 2006 la construcción crece a un ritmo del 6%, no solo la turística, también la residencial, en cambio los servicios solo lo hacen en un 0,1%; ello ha propiciado que en este periodo se hayan creado unas 74.000 plazas turísticas para Lanzarote, de las cuales unas 38.700 se han materializado en Yaiza, esto es casi el 50%, de ahí la

necesidad de desclasificar suelo urbano para uso turístico y residencial y de convertirlo en suelo rústico o suelo urbanizable no sectorizado. Esto se planteó tanto en la Ley de Moratoria Turística (Ley 6/ 2001) como en la ley de directrices del turismo (Ley 19/2003), donde se proponía pasar el suelo de los planes parciales de Playa Quemada, costa de Playa Quemada, sector norte de Playa Blanca a rústico y el Plan Parcial de Playa Blanca a urbanizable no sectorizado. Planes como el Papagayo se siguen edificando superando en 3.000 las plazas que estaban previstas construir en el mismo. De igual manera, planes como el de Playa Blanca que no tenía previsto construir por pasar a urbanizable no sectorizado han terminado también edificando¹⁴. Todo ello a pesar de que entre las recomendaciones de los diversos PIOT y planes turísticos se recomendaba: *No deberían permitirse nuevos crecimientos turísticos ni actuaciones capaces de incrementar los desequilibrios insulares, mientras no se haya conseguido reconducir la evolución insular hacia situaciones de sostenibilidad en las que, además, sea posible asimilar dichas actuaciones positivamente y sin deteriorar nuevamente los parámetros turísticos/económicos, socioculturales y ambientales clave*¹⁵.

Este incumplimiento ha colocado a la isla en una difícil tesitura, pues su futuro turístico depende de administrar de forma adecuada el consumo del territorio y también de gestionar con criterios de sostenibilidad los escasos recursos territoriales turísticos que posee, tanto de tipo natural como cultural. Lanzarote vivió una etapa, antes de los años setenta, cuando César Manrique y el equipo técnico-político que lideraba en aquel entonces el Cabildo Insular, que se puede calificar de auténticamente sostenible¹⁶.

¹⁴ PET: Memoria del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Lanzarote.

¹⁵ *Ibíd.*

¹⁶ Este equipo estaba formado, aparte del mencionado César (artista) por: José Ramírez Cerdá (presidente del Cabildo), Antonio Álvarez (vicepresidente y tesorero), Luis Morales (capataz de obras), Eduardo Cáceres (arquitecto) y Jesús Soto (artista).



Figura 3. Infraestructuras de transporte y núcleos turísticos de Lanzarote. 2009.
Fuente: elaboración propia.

CUADRO 3. EVOLUCIÓN DE LAS PLAZAS TURÍSTICAS DE LANZAROTE EN LA TERCERA ETAPA 1995 -2009

Denominación	1997	2000/2010	Máx. Plazas 2010	Total plazas turísticas PIOT
Playa Blanca pueblo	80	0	80	80
P.P. Mña. Roja	7.191	1.500	8.691	21.265
P.P. Papagayo	1.943	705	1.648	2.648
P.P. S. Marcial del Rubicón		397	397	397
P.P. Castillo del Águila		1.000	1.000	1.000
P.P. Las Coloradas		1.000	1.000	1.000
P.P. Puerto Calero		815	815	815
P.P. Cortijo Viejo		600	600	600
P.P. Playa Quemada		340	340	340
P.P. Costa Playa Quemada		300	300	300
P.P. Playa Blanca		0	0	0
Total Yaiza	9.214	6.657	15.871	28.445
Total isla	57.088	10.707	67.795	95.437

Fuente: Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias. Elaboración propia.

3. CONCLUSIONES

Para que la actividad turística siga teniendo futuro en Lanzarote es necesario detener el crecimiento de la oferta alojativa, sobre todo la extrahotelera de baja calidad, asimismo, se requiere el impulso de la rehabilitación urbana de determinadas zonas obsoletas, como el núcleo primitivo de Playa Blanca. Favorecer los segmentos de gasto más interesantes con oferta complementaria de ocio que potencie los aspectos diferenciales y la singularidad de la isla como destino turístico; para ello hay que apostar por el patrimonio natural y cultural de este espacio insular, pues esos elementos exclusivos son los que, en última instancia, pueden hacer atractiva la isla de volcanes frente a los destinos que presentan recursos turísticos vulgares y estandarizados. Por otro lado, también conviene mejorar la calidad integral y ambiental de la isla, consumiendo menos suelo, agua, energía eléctrica producida con fuel, así como generando una menor cantidad de residuos y de gases. Con todo ello contribuiríamos a frenar el cambio climático y el efecto invernadero.

Se debe apostar en las nuevas construcciones por una tipología hotelera de 4 y 5 estrellas, con ello se consume menos espacio, aunque los hoteles gastan casi siempre más recursos que los apartamentos y bungalows; por ello hay que hacer un esfuerzo en que los alojamientos hoteleros también introduzcan prácticas ecológicas de ahorro energético, sobre todo en una isla que tiene la categoría de Reserva de la Biosfera desde 1993.

Se deben promover áreas de rehabilitación integral (ARI) para reorientar la actividad de la construcción, ya que parar este sector supondría la pérdida de numerosos puestos de trabajo y la consiguiente caída del nivel de renta de la población insular. Por ello, todos aquellos núcleos y lugares que han quedado obsoletos deben ser objeto de rehabilitación, siendo los principales objetivos de la misma, según el PET¹⁷:

- 1.º Impedir el declive/desvalorización de piezas básicas del desarrollo insular.
- 2.º Orientar el sector de la construcción hacia una actividad desvinculada del crecimiento.
- 3.º Requerir una reorientación de la Reserva para Inversiones de Canarias¹⁸ (RIC) y programas específicos de la Administración Autónoma hacia la rehabilitación.

En efecto, así no solo se mantiene la actividad del subsector constructivo sino se mejora la calidad de la oferta alojativa. En este sentido sería muy interesante que se promovieran medidas legislativas y políticas tendentes a orientar la RIC. Esta rehabilitación solo en el caso de Playa Blanca puede afectar a unas 20.000 plazas turísticas alojativas según el PTE. De igual manera se puede incrementar la oferta de espacios complementarios de ocio, con algunos centros temáticos, centros de interpretación o aulas de naturaleza relacionadas con la original fauna, vegetación o geología del próximo Monumento Natural de Los Ajaches o también en relación con el Parque Nacional de Timanfaya (una parte del mismo se halla en este municipio), o incluso de espacios tan originales como Los Hervideros o El Golfo. Además, también se pueden aprovechar zonas de patrimonio cultural como Las Salinas de Janubio, creando un parque temático de la sal y la pesca en la isla, o La Geria, explotando el paisaje del viñedo y la acción del hombre para obtener recursos de una zona de naturaleza inhóspita.

¹⁷ Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Lanzarote.

¹⁸ R.I.C.: Reserva de Inversiones Canarias, figura económica y fiscal dimanada del Poseican tras el cambio de opción de la integración del archipiélago canario en la UE.

4. APÉNDICE

CUADRO 1. OFERTA DE PLAZAS ALOJATIVAS DE LANZAROTE, SEGÚN TIPOS Y MUNICIPIOS (2009)

Plazas 2009	Hoteleras	Extrahoteleras	TOTAL
Arrecife	1.044	591	1.635
Haría	50	295	345
San Bartolomé	30	73	103
Teguise	5.110	9.915	15.025
Tías	7.465	20.075	27.540
Tinajo		962	962
Yaiza	11.723	6.088	17.811
LANZAROTE	25.422	37.999	63.421

Establecimientos 2009	Hoteleros	Extrahoteleros	TOTAL
Arrecife	9	5	14
Haría	2	12	14
San Bartolomé	1	9	10
Teguise	10	58	68
Tías	18	177	195
Tinajo		5	5
Yaiza	28	38	66
LANZAROTE	68	304	372

Plazas 2000	Hoteleras	Extrahoteleros	TOTAL
Arrecife	613	591	1.204
Haría	18	307	325
San Bartolomé	30		30
Teguise	5.360	10.846	16.206
Tías	7.787	21.752	29.539
Tinajo		930	930
Yaiza	5.090	4.808	9.898
LANZAROTE	18.898	39.234	58.132

Establecimientos 2000	Hoteleros	Extrahoteleros	TOTAL
Arrecife	9	5	14
Haría	1	6	7
San Bartolomé	1		1
Teguisse	10	44	54
Tías	18	178	196
Tinajo		1	1
Yaiza	10	26	36
LANZAROTE	49	260	309

Plazas 1996	Hoteleras	Extrahoteleras	Total
Arrecife	626	709	1.335
Haría	0	292	292
San Bartolomé	34	0	34
Teguisse	4.819	9.591	14.410
Tías	7.653	21.704	29.357
Tinajo	0	930	930
Yaiza	3.548	3.992	7.574
LANZAROTE	16.680	37.218	53.898

Establecimientos 1996	Hoteleros	Extrahoteleros	TOTAL
Arrecife	10	5	15
Haría	0	5	5
San Bartolomé	1	0	1
Teguisse	8	39	47
Tías	15	172	187
Tinajo	0	1	1
Yaiza	7	22	29
Lanzarote	41	244	285

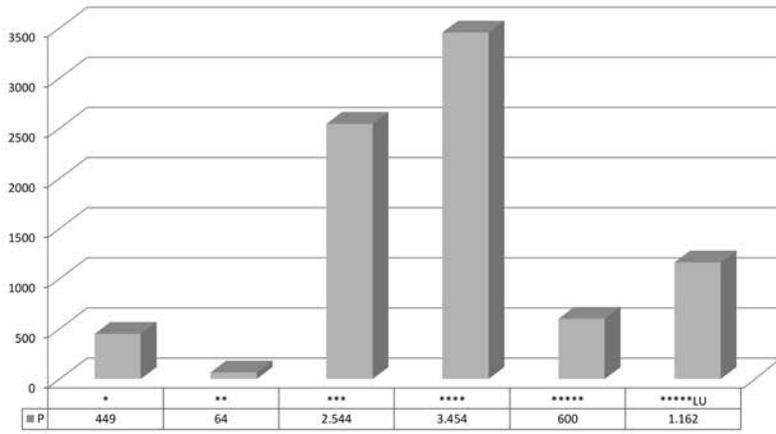
Fuente: Ordenación Turística. Cabildo de Lanzarote.

CUADRO 2. OFERTA ALOJATIVA DE LANZAROTE SEGÚN TIPO, CATEGORÍA Y MUNICIPIO (2009)

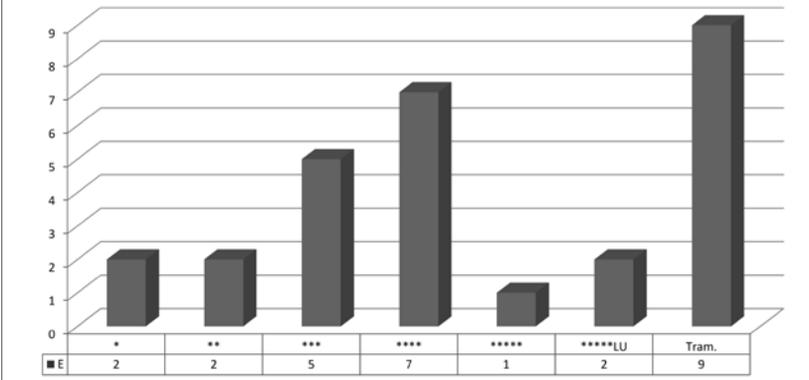
	Hotelera			Extrahotelera			Casa Rural		Vivienda Turística	
	C	E	P	C	E	P	E	P	E	P
Yaiza	*	2	449	1 LL	5	1.162	3	22	4	30
	**	2	64	2 LL	2	943				
	***	5	2.544	3 LL	12	2.668				
	****	7	3.454							
	*****	1	600							
	*****LU	2	1.162							
	Tram.	9	3.450	Tram.	8	1.230	4	33		
Total		28	11.723		27	6.003	7	55	4	30
LANZA-ROTE	*	7	1.334	1 LL	67	5.554	11	100	36	223
	**	5	184	2 LL	116	17.854				
	***	11	4.550	3 LL	40	11.759				
	****	24	13.049							
	*****	3	942							
	*****L	3	1.765							
	Tram.	15	3.598	Tram.	19	2.396	21	113		
Total 2009		68	25.422		242	37.563	32	213	35	223

C= Categoría; E= Establecimientos y P= Plazas. Fuente: Ordenación Turística. Cabildo de Lanzarote.

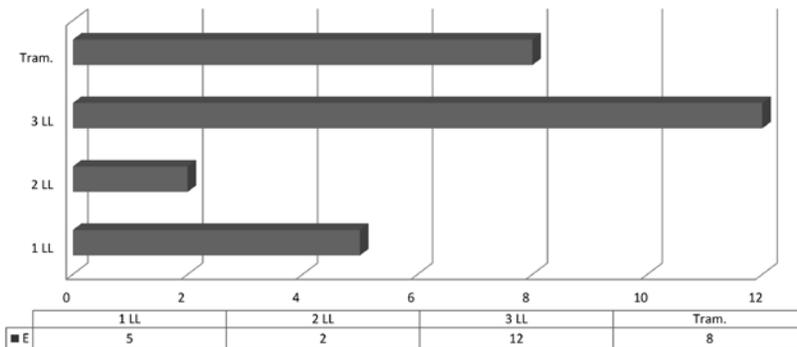
Plazas alojativas de hoteles de Yaiza. 2009

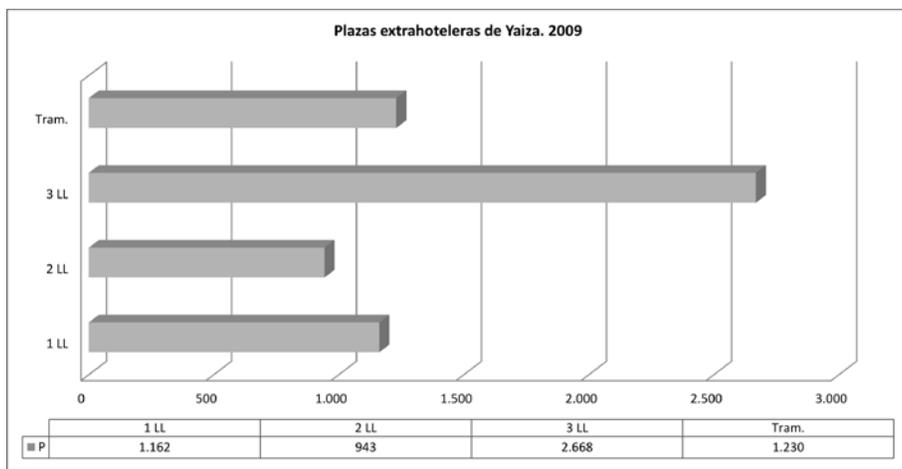


Establecimientos hoteleros de Yaiza. 2009



Establecimientos extrahoteleros de Yaiza. 2009





CUADRO 3. EVOLUCIÓN DE LA OFERTA DE PLAZAS ALOJATIVAS DE LANZAROTE (1988-2009)

AÑO	Plazas	AÑO	Plazas
1988	25.407	1999	56.145
1989	29.986	2000	58.132
1990	35.080	2001	59.735
1991	42.943	2002	60.846
1992	45.235	2003	64.811
1993	46.864	2004	65.867
1994	45.460	2005	65.428
1995	51.969	2006	65.293
1996	52.830	2007	64.464
1997	53.932	2008	63.872
1998	56.114	2009	63.421

Fuente: Ordenación Turística del Cabildo de Lanzarote. Centro de datos.



Foto 1: Bungalows de Playa Blanca.



Foto 2: Cartel de ventas de apartamentos.



Foto 3: Villas de lujo.



Foto 4: Hotel Rubicón Palace.



Foto 5: Panorámica de Playa Blanca.



Foto 6: Restaurantes de Playa Blanca.



Foto 7: Centro comercial de Playa Blanca.



Foto 8: Hotel Princesa Yaiza.



Foto 9: Entrada Hotel Princesa Yaiza.



Foto 10: Puerto de Playa Blanca.



Foto 11: Marina Rubicón.



Foto 12: Costa de Papagayo en Los Ajaches.

BIBLIOGRAFÍA

- ACOSTA, E. (1994): *El modelo de desarrollo económico del municipio de Tías en Lanzarote: entre la agricultura y el turismo*, ayuntamiento de Tías, Tías. 207 pp.
- CABILDO DE LANZAROTE (1991): *Plan insular de ordenación territorial*, Arrecife.
- CABILDO DE LANZAROTE (1998): *Lanzarote en la Biosfera. Una estrategia hacia el desarrollo sostenible de la isla*, Ed. Consejo de la Reserva de la Biosfera, Arrecife. 42 pp.
- CABILDO DE LANZAROTE (2002): *Documento de Aprobación Inicial de la Revisión del Plan Insular de Ordenación Territorial*. Arrecife.
- CABILDO DE LANZAROTE: www.cabildolanzarote.com
- CABRERA, G. Y HERNÁNDEZ, C. (1995): “Entre la historia y la anécdota: Lanzarote y Fuerteventura en el Año II Triunfal”. *IV Jornadas de Estudios sobre Lanzarote y Fuerteventura*. Cabildo de Lanzarote. Arrecife, pp. 56-77.
- CÁCERES, E. (2002): *Génesis y desarrollo del espacio turístico en Canarias*. Ed. Universidad de Las Palmas de Gran Canaria. 176 pp.
- DÍAZ, F. (2001): “Moratoria: *Observatorio de Lanzarote, aplicación de programas propuestos. 1998-2002*”, Cabildo de Lanzarote, Centro de Datos, Arrecife. 177 pp.
- GLAS, G. (1976): *Descripción de las Islas Canarias, 1764*. Instituto de Estudios Canarios. Ediciones Goya. Santa Cruz de Tenerife.
- GOBIERNO DE CANARIAS (1997): *Libro Blanco del turismo de Canarias*, Ed. Consejería de Turismo y Transportes, Las Palmas de Gran Canaria.
- GOBIERNO DE CANARIAS (2002): *Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias*, Ed. Consejería de Presidencia, Las Palmas de Gran Canaria, II tomos.
- GONZÁLEZ, A. Y HERNÁNDEZ, J.A. (2005): *El desarrollo del turismo en Lanzarote*. 2 tomos. Ediciones Idea. Santa Cruz de Tenerife, 347 p.
- GUERRA, R. Y PÉREZ, T. (2001): “Aproximación al estudio de las urbanizaciones fantasmas en el término municipal de La Oliva”. *IX Jornadas de Estudios sobre Lanzarote y Fuerteventura*. Cabildo de Fuerteventura. Puerto del Rosario. pp. 391-415.

- HERNÁNDEZ, J. (2008): *Turismo de masas. Evolución y perspectivas*. Editorial Síntesis. Madrid.
- MADOZ, P. (1986): *Diccionario Geográfico-Estadístico-Histórico de España y sus posiciones de ultramar. Canarias*. Edición facsímil. Edit. Ámbito. Valladolid.
- MARSÁ, J.: “20 mandamientos para un crecimiento insostenible. El paraíso lanzaroteño”, en *Cuadernos del Sureste*, n.º 3, (1999). Arrecife. pp. 58-77.
- SOBRAL, S., HERNÁNDEZ, J.A. y GONZÁLEZ, A. (2005): “Valoración de los cambios territoriales de Lanzarote desde la perspectiva de su condición como ‘Reserva de la Biosfera’ CES. Consejo Económico y Social de Canarias, pp. 639-703.
- VERA, F. (1997): *Análisis territorial del turismo: Una nueva geografía del turismo*. Ariel. Barcelona. 555 pp.