

El proceso de consolidación de usos turístico-residenciales en áreas turísticas de litoral. El caso de Playa Blanca (Lanzarote)¹

Juan Israel García Cruz

Escuela Universitaria de Turismo de Santa Cruz de Tenerife.
Grupo de investigación ReinvenTUR, Universidad de La Laguna. jgarcia@ull.edu.es

Resumen:

La coexistencia de usos turísticos-residenciales en las áreas turísticas de litoral ha abierto un debate en torno a su idoneidad e impactos en la oferta alojativa turística, implicando la posible limitación del residencial, su segregación del turístico y la regulación del alquiler vacacional, entre otros aspectos. El presente trabajo realiza una aproximación al caso del área turística de litoral de Playa Blanca, en la Isla de Lanzarote (Canarias, España). En primer lugar, analizando el proceso de consolidación de esta coexistencia de usos, a través de una serie de instrumentos de ordenación clave, como son el Plan General de Ordenación del municipio de Yaiza (1974) y el Plan Insular de Ordenación de Lanzarote (1991 y 2001). En segundo, sobre esta realidad territorial, se evidenciará la difícil reversión del proceso, teniendo como ejemplo clave las medidas implementadas por el Plan General de Ordenación Supletoria del municipio de Yaiza (2014) a la hora de aplicar los nuevos criterios de la política turística regional en la segregación de usos o el cambio hacia el turístico. Esto supone el sostenimiento de un espacio urbano-turístico singular, donde difícilmente se logra obtener áreas especializadas en uno u otro uso y lo que esto implica en la oferta alojativa, cuestiones a considerar en los procesos de renovación, replanteamiento o reinención del destino turístico.

Palabras clave: coexistencia de usos, política turística, planeamiento, oferta alojativa.

The process of consolidation of tourism - residential uses, through urban and territorial planning, and its role in the rise of residential accommodation offer in coastal tourist areas. The case of Playa Blanca (Lanzarote)

Abstract:

The coexistence of tourist and residential uses in coastal tourist areas has opened a debate on its suitability and the impacts on tourist accommodation offer, implying the possible limitation of residential, segregation of tourist use and regulation of rent holiday, in other aspects. This paper is an approach to case to the coastal tourist area of Playa Blanca, on the island of Lanzarote (Canarias, Spain). First, with analyzing of consolidation process of this coexistence of uses, through a series of management tools, such are the Urban Planning of the municipality of Yaiza (1974) and the Territorial Planning of Lanzarote (1991 y 2001). Secondly, about this territorial reality, it will be evident the difficult of reversal process, taking as an example the key measures implemented by the Urban Planning of municipality of Yaiza (2014), when applying the new criteria for regional tourism policy on segregation of uses or shift to tourism. This involves the maintenance of a unique urban-tourist space, where is difficult to get specialized areas in one or other use and what this implies in the accommodation offer, issues to consider in the process of renewal, rethinking and reinventing tourist destination.

Key words: coexistence of uses, tourism policy, planning, accommodation offer.

I. INTRODUCCIÓN. El fenómeno turístico y su traducción en espacios urbanos singulares

El turismo, definido como fenómeno económico, social, cultural y territorial, se caracteriza por una naturaleza compleja, dinámica y heterogénea. Éste depende de una demanda en constante evolución de su comportamiento, motivaciones, expectativas, nivel de exigencia etc., sometiendo al sector a una constante readaptación de la oferta y, por ende, del destino, teniendo una plasmación física en el espacio que ocupa.

Desde este punto de vista, se experimenta una continua evolución de las infraestructuras, edificaciones, equipamiento y dotaciones en las que se articulan una serie de actividades y servicios asociados a determinados modelos de negocio. Asimismo, el perfil de sus usuarios fluctúa en función a la incorporación o salida de nuevos segmentos de mercado que lo diversifican u homogenizan.

En el contexto nacional, a partir la segunda mitad del siglo XX, el turismo se ha transformado en un fenómeno de masas caracterizado por su intensidad y diversificación (Valenzuela, 1986). De este modo, a partir de los años sesenta

¹ Este trabajo se enmarca en el Proyecto de I+D+i denominado "ReinvenTUR 2.0: Tecnologías de Información Geográfica aplicadas al análisis y diseño de propuestas innovadoras para la renovación de los alojamientos turísticos", financiado por la Fundación CajaCanarias.

del siglo XX, experimentaría un importante proceso de crecimiento vinculado a la concatenación tres ciclos expansivos, pulsos o booms turísticos (Calderón, 2001; Sánchez, 2001; Pellejero, 2002; Velasco, 2004; Vacas y Landeta, 2009; García, 2013). Como resultado, sólo en el primero de ellos se lograría superar los treinta millones de turistas anuales (1975), con lo que, en veinte años (1950-1970) el número de visitantes se había multiplicado por doce, el de ingresos por diez, los establecimientos por tres, así como el número de plazas ofertadas por cuatro (Sánchez, 2001; Pellejero, 2002). En consecuencia, este proceso de crecimiento se vincula a la velocidad con la que se ha desarrollado y las dificultades que esto ha podido suponer en su regulación y planificación (Sánchez, 2001; Pellejero, 2002; Velasco, 2004).

Localizado principalmente en el arco mediterráneo e islas (González, 2010), la confluencia del mercado turístico e inmobiliario-residencial se ha traducido en la urbanización de diferentes ámbitos de su litoral, dando respuesta a distintas demandas de alojamiento en un entorno diseñado para el ocio (López, *et.al.*, 2005). En este contexto, las demandas de un nuevo perfil de residente, y población flotante, han requerido de espacios urbanos que dieran cabida a una nueva oferta de bienes y servicios. Como resultado, la urbanización de estos ámbitos dio lugar a espacios urbano-turísticos singulares, ciudades turísticas que responden a unos requerimientos y dinámicas internas distintos al de otros espacios urbanos tradicionales (Antón, 1998). Por este motivo, lejos de un uso exclusivamente turístico, la confluencia de mercados trajo consigo una vinculación, difícilmente dissociable, con usos residenciales particulares (permanente o vacacional).

Desde el punto de vista de su ordenación, el proceso de implantación territorial del turismo se vio inicialmente condicionado por un marco legislativo de carácter general, en el que el turismo aún no tenía un papel específico. Derivado de un continuo proceso de aprendizaje sobre el fenómeno, sus características, dinámicas y efectos, se iría constituyendo un marco sectorial específico, asentado en los criterios y objetivos fijados en cada momento, con mayor o menor acierto en su aplicación, así como en sus efectos (Sánchez, 2001, Pellejero, 2002; Velasco, 2004). Las decisiones tomadas en cada período influyeron en el desarrollo de una oferta originalmente hotelera, que progresivamente incorporaría el reconocimiento de nuevas tipologías alojativas dentro de la consideración de extrahoteleras². Del mismo modo, el espacio urbano en el que se integran ha sido concebido de distinta forma en cada momento, influyendo en la distribución de usos e intensidades, la configuración del espacio público, etc. Por este motivo, el marco normativo general y sectorial, así como los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, se han ido sucediendo en el tiempo condicionado las bases con las que se ha desarrollado territorialmente. En sus aciertos o errores, así como el mayor o menor grado de aplicación e impacto de sus medidas, este marco constituye uno de los elementos clave que nos permiten entender las problemáticas que actualmente se detectan en los ámbitos urbano-turísticos creados durante este tiempo.

En consecuencia, lejos de corresponderse con un proceso carente de planificación, la implantación territorial del turismo, sobre todo a partir de la segunda mitad del siglo XX, se ha visto condicionada por una intervención pública que la ha modulado. Así, algunas de la problemáticas que hoy se plantean en estos espacios, como es la coexistencia de usos turísticos-residenciales, no surgen como consecuencia de actos improvisados, sino de la reconsideración de los criterios de ordenación de espacios ya consolidados sobre otros distintos o por la inacción de la administración ante determinados incumplimientos. Por lo tanto, se hace necesario entender la herencia de las decisiones tomadas en el pasado, así como la realidad territorial resultante de las mismas, como base de conocimiento que alimente los procesos de toma de futuras decisiones.

II. PLANTEAMIENTO. La configuración de los espacios urbano-turísticos singulares en Canarias

Canarias, ocupando un espacio que no supera el 0,01% de la superficie terrestre del planeta, concentra el 1% del turismo internacional (más de 11 millones), situándose en segundo lugar en el ranking de destinos nacionales por número de llegadas (INE, 2016), evidenciando su relevancia como destino turístico.

Considerando la coexistencia de usos turístico y residenciales en los espacio urbano-turístico de litoral en las islas, a una oferta hotelera y extrahotelera de 416.655 plazas (ISTAC, 2015), se le suma una oferta alojativa residencial-vacacional estimada en 121.847 plazas, distribuidas en 28.188 viviendas (Consejería de Turismo, Cultura y Deportes, 2015), arrojando un total de 538.502 plazas.

Los procesos de urbanización turístico-inmobiliarios desarrollados en los diferentes booms (García, 2013), así como los procesos de cambio de uso en edificaciones turísticas (Simancas, Horcajada y García, 2009; Simancas y García,

² A través de la Orden de 14 de marzo de 1975, por la que se dictan normas complementarias sobre clasificación de los apartamentos y otros alojamientos de carácter turísticos.

2013), han dado lugar a un amplio stock de viviendas potencialmente asimilables por el alquiler vacacional y turismo residencial.

Éstas áreas urbanas suponían en el año 2009 el 1,8% de la superficie de las islas (García, 2013). Como resultado de su ordenación, de las 11.645,2 hectáreas urbanizadas, el 16,1% se corresponde con la oferta alojativa turística, frente al 12,6% que supone la residencial. Su localización, lejos de responder a una distribución homogénea, evidencia la coexistencia de usos turístico-residenciales repartidos de forma heterogénea a lo largo de cada ámbito urbano, condicionando una difícil desagregación de los mismos (García, 2013).

Con todo ello, los espacios urbano-turísticos de litoral de Canarias, ordenados bajo la compatibilidad de usos turístico-residenciales en el pasado, actualmente presentan una compleja problemática en torno al desarrollo de tipologías de alojamiento residencial-vacacional. Éstas conviven con las alojativas turísticas regladas, compartiendo equipamientos, dotaciones y servicios, lo que ha facilitado la implantación y auge del alquiler vacacional y turismo residencial, en un contexto en el que la demanda de este tipo de alojamientos se encuentra en crecimiento. Ante esta situación, el replanteamiento de la política turística en Canarias, operada a principios del siglo XXI, ha llevado a una reconsideración de esta coexistencia de usos.

Suponiendo un importante cambio con respecto a la posición anteriormente desarrollada, a partir de importantes hitos, como la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (en adelante Ley 19/2003), se instaría a su segregación. Así, considerando que los espacios urbano-turísticos de las islas ocupan las mejores localizaciones, el sostenimiento de su vocación y funcionalidad turística se fijaron como claves para el fomento de su competitividad (Directriz 6.1). Del mismo modo, el suelo se entendió como un recurso estratégico (Directriz 6.4) lo que instó a la contención del crecimiento territorial, a la vez que se estableció la pretensión de especializar los ámbitos urbano-turísticos tratando de limitar su coexistencia con el residencial (Directriz 12³).

Lejos de corresponderse con un planteamiento unitario, su aplicación se enfrentó a las contradicciones que establecían otras medidas, en un contexto de crecimiento turístico-inmobiliario. Un ejemplo de todo ello fue la posibilidad de transformar proyectos turísticos en residenciales (artículo 4.2 de la Ley 6/2001⁴), la vinculación de usos residenciales a proyectos turísticos (ej. hotel – campo de golf – residencias particulares), así como un control laxo del desarrollo residencial a escala municipal. Esto supuso que, ante una política de racionalización del crecimiento de la oferta alojativa turística (Simancas, 2010), se produjera un desvío de la dinámica inmobiliaria-construictiva hacia el crecimiento del uso residencial en las áreas turísticas de litoral (García, 2013). En consecuencia, en medio de una fase de ciclo expansivo, en el que el sector inmobiliario desarrollaba una elevada rentabilidad, supuso un escenario contradictorio, en el que los usos residenciales crecieron de nuevo manteniendo su coexistencia con los turísticos (García, 2013; Simancas y García, 2013), pero no por ello el planteamiento realizado por la política turística autonómica cesó en su empeño.

A través de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (en adelante Ley 2/2013), se articularía la posibilidad de transformar determinadas tipologías de edificación residencial en alojamiento turístico (art. 31), esto es, la regulación de cambios de uso desde el residencial al turístico, invirtiendo la estrategia desarrollada en el pasado, cuestión que trataremos en el estudio de caso.

Así, cabe destacar la apuesta por la oferta hotelera frente a la extrahotelera, incorporando el modelo de gestión en condominio. Éste se caracteriza por la reconversión de apartamentos en hoteles, impidiendo el destino de unidades

³ Ley 19/2003. Directriz 12.

1. El planeamiento evitará el uso mixto residencial y turístico en las zonas turísticas, por los efectos de deterioro de la oferta alojativa. La regulación del uso residencial dentro de zonas turísticas tendrá entre sus objetivos evitar su posible uso como alojamiento turístico ilegal.

2. Deberán revisarse los instrumentos de planeamiento (...) que permitan el uso mixto (...). El objeto (...) especializar el área exclusivamente en uno u otro uso (...). En el caso de áreas en las que se encuentren ya consolidados ambos usos, el planeamiento tendrá por objeto deslindarlos y, cuando fuera posible, ordenar el proceso de transformación hacia la especialización integral en uno u otro destino.

4. El planeamiento insular, o el territorial derivado del mismo, podrá establecer límites globales y de ritmo de crecimiento de la oferta residencial en zonas turísticas, en función de la capacidad de carga de las mismas o el modelo territorial adoptado.

7. El Gobierno de Canarias prestará una atención específica, en sus programas de vivienda, a la previsión y fomento de la implantación de viviendas sometidas a algún régimen de protección en el entorno de las zonas turísticas, a fin de facilitar el acceso a las mismas de los residentes de la zona y, en su caso, recuperar para uso turístico los alojamientos de la zona turística actualmente ocupados con tal fin.

⁴ Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias.

alojativas a uso residencial (art. 30.1), con la pretensión de limitar la tradicional existencia de usos mixtos en la oferta extrahotelera. Por otro lado, centrado únicamente en la tipología de villas, se regula un mecanismo de reconversión de usos que posibilita su incorporación en el mercado turístico cumpliendo una serie de requisitos edificatorios⁵ (art. 32). Con todo ello, el uso residencial sigue considerándose incompatible, propiciándose su segregación del turístico en favor de áreas especializadas en uno u otro uso (art. 5).

La ejecución de esta nueva norma vendría aparejada a la publicación de una memoria de evaluación del primer año de aplicación⁶. De ella cabe destacar el reconocimiento de los procesos de residencialidad como una problemática clave⁷, así como la difícil valoración del grado de cumplimiento de sus objetivos a corto plazo⁸.

Aunque la falta de datos no permite realizar una valoración de los efectos de las medidas implementadas sobre la segregación o transformación de usos, se reconoce la complejidad del contexto en el que se aplican. Así, los espacios urbano-turísticos de litoral se han desarrollado bajo objetivos y criterios de planificación distintos a los actuales, consolidando una serie de derechos de difícil o cuantiosa reversión (ej. en el caso de optar por la expropiación o indemnización), por lo que las medidas implementadas desde la política turística autonómica se presumen limitadas en sus efectos.

En este sentido, tomando como referencia el espacio urbano-turístico de litoral de Playa Blanca (Lanzarote), expondremos las claves que han consolidado la coexistencia de usos turístico-residenciales, así como su configuración actual dificulta la aplicación de las medidas de segregación o cambio de uso propuestas desde la política turística autonómica.

III. ESTUDIO DE CASO. La ordenación territorial y urbanística como base de consolidación de la coexistencia de usos en Playa Blanca (Lanzarote)

A finales del primer boom turístico (1960-1975) comenzaría la expansión del fenómeno hacia Lanzarote. Este llevó a un proceso de urbanización en torno a los núcleos pesqueros tradicionales de su litoral, siendo identificado en el diagnóstico del Plan General de Ordenación del municipio de Yaiza (1974).

Posteriormente el Plan Insular de Ordenación de Lanzarote (1991) reconocería tres centros de alojamiento y servicios turísticos en Puerto del Carmen, Costa Teguise y Playa Blanca. De este modo, considerando el proceso de urbanización que venía desarrollándose desde los años setenta, así como las previsiones de futuros crecimientos turísticos en estos núcleos, el planeamiento insular consideró su singularidad, estableciendo para los mismos una serie de determinaciones de carácter específico que trataremos más adelante.

Para el caso que nos ocupa, el área turística de litoral de Playa Blanca, situada al sur de municipio de Yaiza (ver figura 1), es un ejemplo de articulación de usos turístico y residencial en un mismo ámbito urbano, bajo una planificación que los ha considerado en sus propuestas de ordenación como compatibles.

⁵ Decreto 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias (BOC núm. 98, de 25 mayo de 2015).

⁶ Gobierno de Canarias (2014): Memoria evaluación de la Ley 2/2013 de Renovación y modernización turística de Canarias.

⁷ Memoria evaluación Ley 2/2013: "(...) el problema de fondo sigue estando presente y una de las consecuencias que ha generado el abandono de las infraestructuras turísticas y el descenso en la ocupación, ha sido la residencialización, provocando la baja o salida del mercado, de una gran parte de la capacidad de alojamiento de Canarias y, por tanto, la pérdida de activos económicos, además de contribuir a mixtificar los ámbitos territoriales con actividad residencial de baja calidad". (pág. 17)

⁸ Sobre la valoración de la reconducción de la residencialización de las áreas turísticas: "(...) Tras un año de aplicación de la ley y teniendo en cuenta que la transformación del uso residencial a turístico es un proceso lento y paulatino, aun no se cuenta con datos suficientes, (...)". (Págs. 80-81) "(...) sólo se ha aprobado durante este tiempo, la Revisión del Plan de modernización, mejora e incremento de competitividad de Puerto del Carmen, el de Playa de Mogán y el Plan General de Ordenación Supletorio de Yaiza, dos de ellos han incluido ámbitos que posibilitan la transformación de esos usos residenciales en villas turísticas, consiguiendo así la especialización turística de los núcleos (...)". (Pág. 60) "(...) Como dato a tener en cuenta en este indicador, el Cabildo Insular de Lanzarote ha recibido más de 80 solicitudes de cambio de uso de residencial a villa turística en el ámbito delimitado por la Revisión del Plan de modernización de Puerto del Carmen (...)". (Pág. 61).

Figura 1.- Localización del área turística de litoral de Playa Blanca

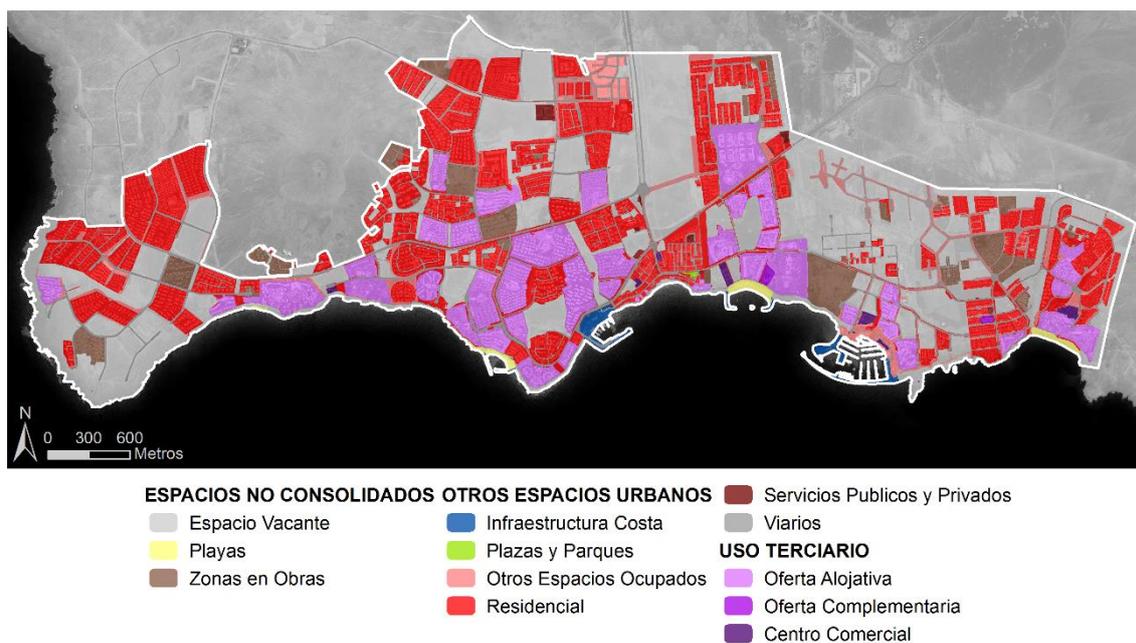


Fuentes: Límites administrativos países (Natural Earth Data). Delimitación del área de Playa Blanca (García, 2013). Ortoespress y delimitaciones municipales (GRAFCAN, 2012).

La ordenación de este ámbito, iniciada con la aprobación de Planes Parciales de forma aislada, pasando por su primer planeamiento urbanístico municipal (PGO, 1974), así como el planeamiento insular (PIO, 1991), ha mostrado una predisposición a considerar la adecuación de la coexistencia de usos turístico-residenciales, siendo una de las bases que explican su estructura urbano-turística y la oferta alojativa que en ella se articula.

En este sentido, tomando en consideración el área urbanizada de Playa Blanca, sobre una superficie de 1.104,4 hectáreas, los usos residenciales suponen el 27,4% de la superficie (303,03 has), frente al 14,7% de la alojativa turística (162 has) (García, 2013) (ver figura 2).

Figura 2.- Mapa de ocupación del suelo del área turística de litoral de Playa Blanca (Lanzarote)

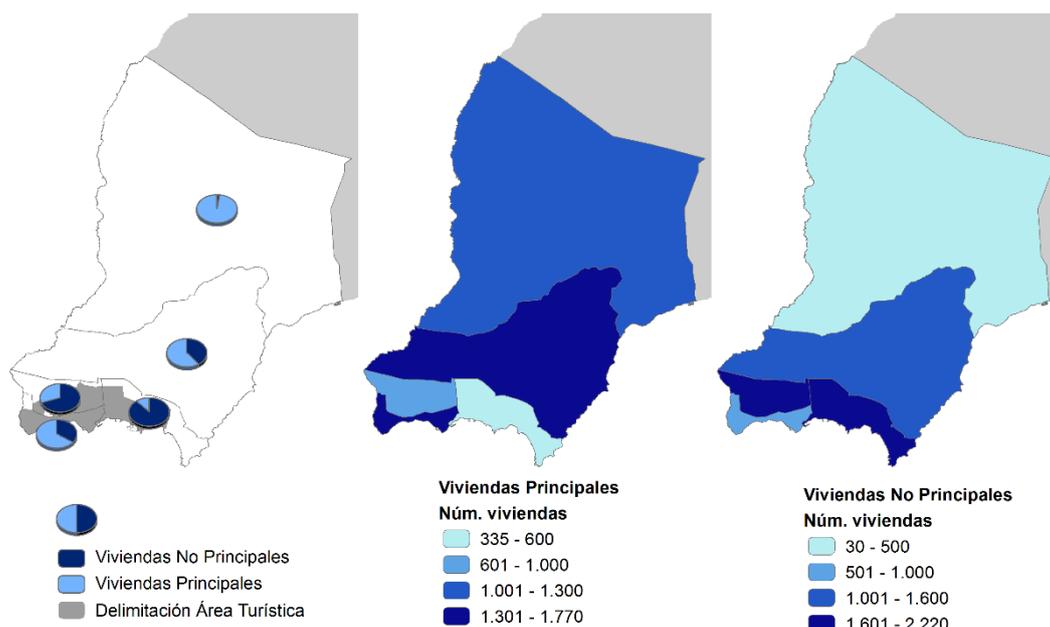


Fuentes: Delimitación del área de Playa Blanca y mapa de usos (García, 2013). Ortoespress (GRAFCAN, 2012).

Esta diferencia entre lo residencial y turístico se ve igualmente reflejada en la relación de viviendas no principales y establecimientos alojativos turísticos. Así, el Censo de Población y Viviendas de 2011 cuantifica un total de 6.404 viviendas no principales (el 52,4% del total del municipio), frente a una oferta alojativa turística de 16.339 plazas (Viceconsejería de Turismo, 2011).

En el caso de Playa Blanca, las secciones censales coincidentes con este espacio (ver figura 3) facilitan una cifra de 5.295 viviendas no principales (el 82,7% del total de viviendas no principales del municipio), divididas en 815 secundarias y 4.480 vacías. Así, con una población situada en los 15.571 habitantes en 2013 (INE) y un parque de viviendas en 2011 de 12.225 (INE), su simple división arroja una relación de 0,78 habitantes por vivienda. Este valor es un claro reflejo del peso de la segunda residencia (bajo titularidad de personas no necesariamente empadronadas) y el alquiler vacacional (población flotante) en este ámbito, derivado del auge que el uso residencial-turístico ha tenido en su proceso de consolidación.

Figura 3.- Número de viviendas no principales por sección censal (Yaiza, 2011)



Fuente: Censo de Población y Viviendas (INE, 2011).

Con todo ello, el dimensionamiento de este uso no es resultado de la demanda de vivienda de la población local y si más de la de segundas residencias (residentes climáticos) y población flotante vinculada a la oferta de alquiler vacacional.

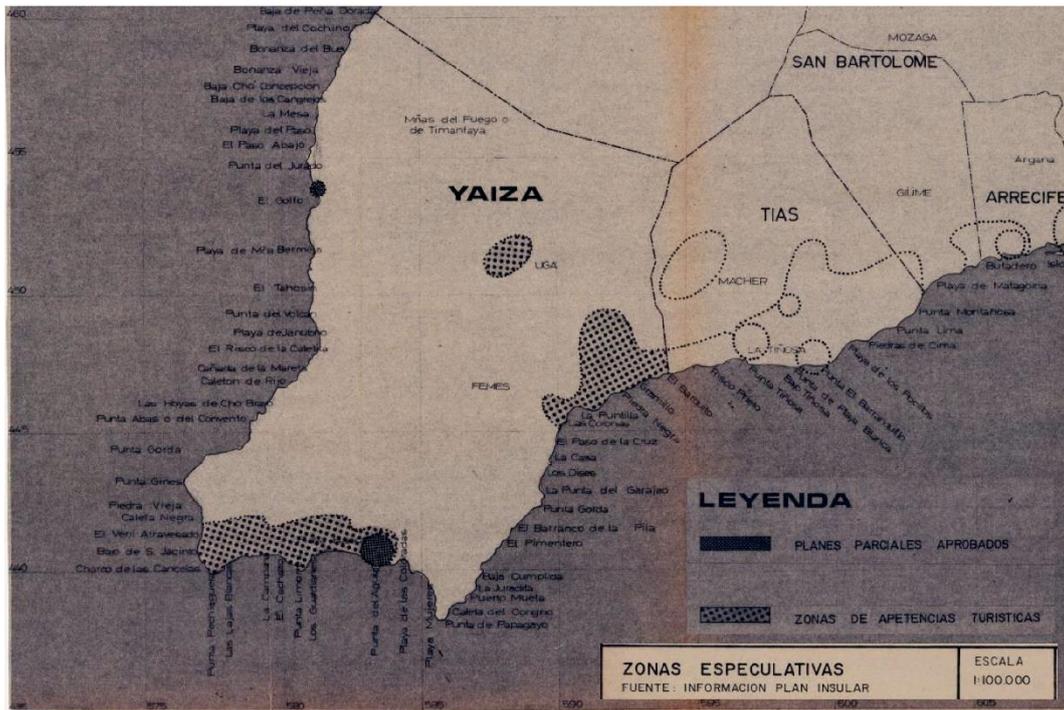
A partir de este planteamiento, cabe entrar en el análisis del proceso de consolidación de esta área turística de litoral y el tratamiento que los instrumentos de planificación urbana y territorial han realizado de los usos turístico-residenciales en el mismo.

3.1 Las bases establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Yaiza (1974)

En su fase de estudio, el Plan de Ordenación de Yaiza (en adelante PGO74) detectó una tendencia generalizada de inversiones que promovían desarrollos urbanísticos espontáneos en el entorno de los asentamientos costeros, destacando una serie de núcleos pesqueros (Playa Blanca, Puerto del Carmen, Los Mojones y San Marcial).

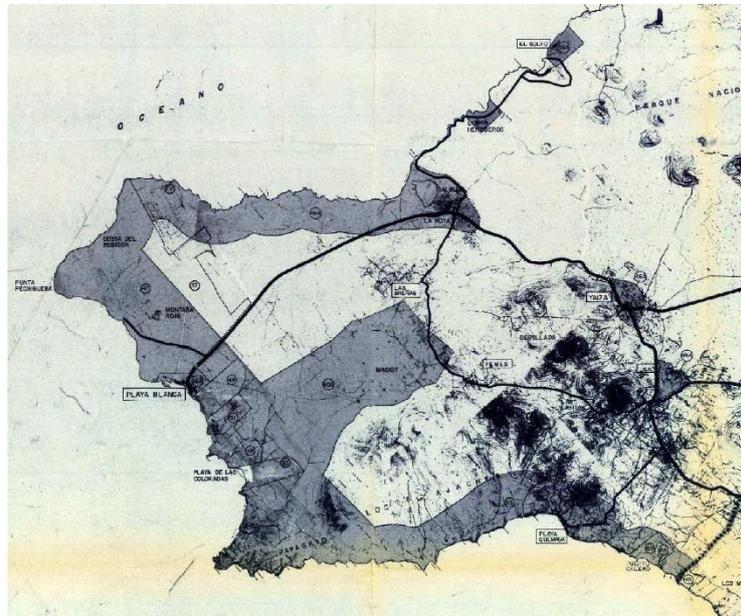
El proceso de urbanización respondía a la concatenación de Planes Parciales y Proyectos de Urbanización de forma aislada, carentes de un modelo de ordenación que los coordinara a escala local o regional. En este sentido, el PGO74 estableció como criterio el facilitar la libertad de mercado, liberando amplias zonas como medida que permitirá la actuación de los inversores turísticos e inmobiliarios (ver figura 4 y 5), tratando de limitar la especulación con el suelo y permitiendo la efectiva urbanización, posicionando al plan como documento guía que encauzara el proceso.

Figura 4.- Plano de zonas especulativas y planes parciales aprobados con anterioridad al PGO 1974



Fuente: Plan General de Ordenación de Yaiza, 1974.

Figura 5.- Sección correspondiente al municipio de Yaiza del plano de diagnóstico del PIOLZ91 sobre el suelo liberado para el desarrollo urbanísticos

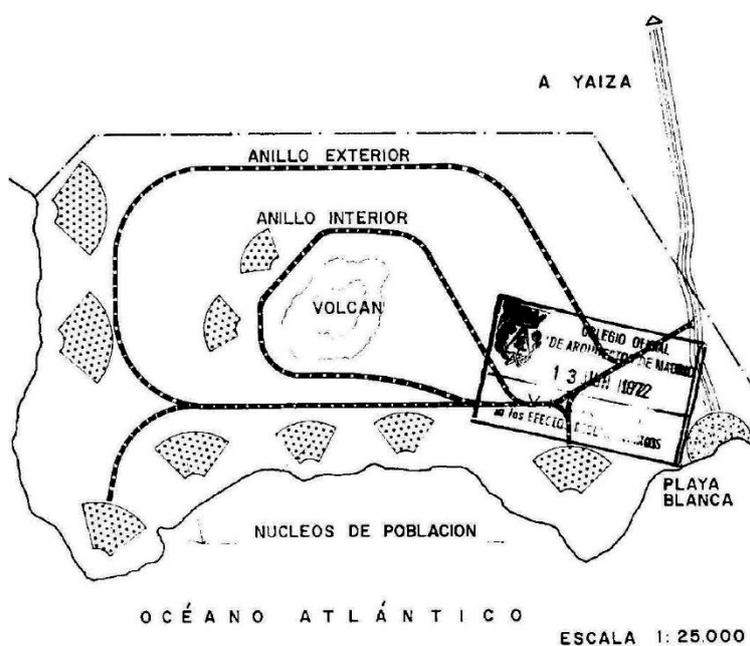


Fuente: Plan Insular de Ordenación de Lanzarote, 1991.

La regulación de los usos turístico-residenciales se establecería en su normativa urbanística, tomando como referencia el apartado N-3-2 sobre estructuras urbanas en núcleos. En él, al núcleo de Playa Blanca (art. 7.3) se le asigna la condición de “*polo de atracción de la zona y centro generador de los futuros asentamientos*”, definiendo una zona de reserva con unidades vecinales caracterizadas por parámetros urbanísticos de carácter residencial (100 hab/m², 1m³/m², y una población que oscile entre los 1000 y 1500 habitantes). En esta misma línea, se admitía el desarrollo de planes parciales en zonas turísticas-residenciales (2.1.2), debiendo planificarse como urbanizaciones auto-

suficientes. De este modo, el artículo 73 de la normativa las definía como “*unidades urbanas destinadas en la mayoría de los casos, a alojamientos turísticos, que cuentan con todos los servicios necesarios para vivir y funcionar con plena independencia*”, desarrollándose mediante Planes Parciales y Proyectos de Urbanización en aquellas localizaciones marcadas por el planeamiento municipal (art. 72), pudiendo implantar edificaciones de carácter residencial en cuatro tipologías posibles (art. 79). Por otro lado, se establecían una serie de áreas de estructuración especial (Playa de Montaña Bermeja, Playa Janubio, Montaña Roja, Punta Papagayo, Ajache y Playa Quemada), configurando urbanizaciones auto-suficientes en la que eran admisibles los usos turísticos y residenciales (ver figuras 6).

Figura 6.- Esquema de ordenación del área de regulación espacial Montaña Roja (PGO, 1974)



Fuente: Memoria Plan General de Ordenación de Yaiza, 1974. Tomo II, pág. 304.

Estas áreas se distinguían por su vocación, estando destinadas principalmente a la demanda foránea. De este modo, mientras el alojamiento hotelero y extrahotelero trataba de cubrir la demanda turística, la oferta residencial se centró en satisfacer la demanda de primeras y segundas residencias de extranjeros. Por esta razón, los equipamientos y dotaciones de estas urbanizaciones recibían un tratamiento particular, teniendo como ejemplo el artículo 85 de la normativa urbanística del plan, al establecer que: “*la construcción de edificios públicos como escuelas, hospitales, etc. quedarán totalmente prohibidos, sólo se permitirán los mínimos necesarios a que obligue el equipamiento del centro que proponga el Plan Parcial*”. En definitiva, se priorizaba la promoción privada, centrada en el uso residencial y hotelero, así como las dotaciones y equipamientos estarían destinadas a cubrir una demanda centrada en el ocio y el descanso.

Como resultado, en la previsión de crecimiento demográfico del núcleo de Playa Blanca, el Plan lo sitúa como el principal polo de desarrollo turístico del municipio y, a su vez, el de mayor desarrollo demográfico, claro ejemplo de su pretendido crecimiento turístico-residencial.

3.2 El replanteamiento desde la escala insular. El Plan Insular de Ordenación de Lanzarote (1991)

La redacción del Plan Insular de Ordenación de Lanzarote de 1991 (en adelante PIOLZ91) se desarrollaría en un contexto socio-económico diferente. Así, su fase de estudio se sitúa a finales del segundo boom turístico (1983-1989), momento en el que volvía a repetirse una crisis en el sector (1989-1993), lo que supuso un replanteamiento de la ordenación.

La estabilización de la llegada de turistas, incluso su reducción en algunos momentos, provocó un nuevo desajuste entre la demanda real de alojamiento y la oferta existente. En consecuencia, el crecimiento de la oferta, en un momento de estabilización de la demanda, creó un desajuste que daría lugar a una nueva crisis en el sector, llevando a la administración a considerar la aplicación de medidas que moderasen el crecimiento de la oferta alojativa turística.

Por este motivo, el PIOLZ91 trató de aplicar medidas de moderación del crecimiento turístico a escala insular, como pudo ser la reducción de la superficie destinada a la ejecución de planes parciales en áreas turísticas, pero esta propuesta chocó frontalmente con el rechazo de los promotores. Como alternativa, se planteó la reconversión de usos, esto es, limitar el turístico mediante su transformación en residencial, aunque esta otra opción no terminara de resolver los problemas sobre la ordenación del proceso de crecimiento urbano.

De su diagnóstico se desprendieron una serie de factores críticos que el plan situó como elementos clave a resolver a la hora de plantear la ordenación, siendo los siguientes:

- a) Un crecimiento excesivo y caótico de la oferta alojativa turística, sobre todo la extrahotelera (crisis de sobreoferta).
- b) Detección de cambios en el comportamiento de la demanda turística, incremento de las exigencias de calidad medioambiental, infraestructuras y servicios.
- c) Pérdida del atractivo de los productos estandarizados basados exclusivamente en el alojamiento. Demanda de una oferta complementaria diversificada y de calidad.
- d) Un incremento de la demanda residencial de población extranjera de 2º o 3º edad.

Este último aspecto (d) es valorado positivamente por el plan, considerando que su impacto socioeconómico y medioambiental permite posicionarlo como una alternativa al crecimiento de la oferta alojativa turística⁹. Con todo ello, el PIOLZ91 cambia la visión de libre mercado defendida por el PGO74, dejando patente la desconfianza en la capacidad del mercado para regularse y las consecuencias que pueden derivarse de la aplicación de medidas correctoras de forma tardía.

El proceso de urbanización continuaba caracterizándose por la ejecución de sucesivos planes parciales de forma inconexa, por este motivo, el PIOLZ91, en su diagnóstico lo denominó "*el viejo modelo turístico-territorial vía planeamiento parcial*", considerando que, lejos de desarrollar un modelo urbano común, se sostenía una visión parcial, centrada en los intereses particulares que podría condicionar el futuro desarrollo turístico de la isla (impactos en el patrimonio natural y cultural), requiriendo de una planificación a escala insular que tratara de anticiparse a las problemáticas.

En este punto cabe señalar la crítica realizada desde el PIOLZ91 sobre los reiterados incumplimientos, por parte de determinados municipios, de los acuerdos adoptados durante la fase de Avance del Plan Insular sobre los procesos de urbanización. Así, el plan reconoce la aprobación o revisión de planes parciales, la concesión de licencias de edificación y ejecución de proyectos de urbanización. Todos ellos serían finalmente incorporados al Plan Insular, aun siendo contradictorios a su planteamiento inicial, añadiendo tres medidas de ordenación, esto es:

- a) La redistribución de la edificabilidad del plan parcial entre un máximo del 50% para plazas alojativas turísticas, un máximo del 25% en plazas residenciales y un mínimo del 25% destinado a equipamientos y dotaciones.
- b) El cumplimiento de los estándares de calidad en el alojamiento turístico (porcentaje de plazas hoteleras, categoría de las instalaciones, superficies mínimas de suelo y construidas por plazas, etc.) y el residencial (estándares mínimos de superficie de suelo y construida por plaza).
- c) Ajuste con el programa establecido por el Plan Insular para el año 2000, lo que supone adaptarse a sus ritmos de crecimiento.

En resumen, el Plan Insular planteó una reducción de las expectativas de crecimiento de la oferta alojativa turística, pasando de la previsión inicial de 6.000 plazas/año (1988), a 4.408 plazas/año (1991), con el objetivo de no superar las 90.000 camas en toda la isla en el año 2000¹⁰. Así, se estableció una estrategia centrada en la diversificación de la oferta complementaria, diversificación de equipamientos y desarrollo de residencias para extranjeros como elementos que resolvería esta problemática. De este modo, se consolidaría la limitación de usos alojativos turísticos (cuya demanda se encontraba estancada y las previsiones de crecimiento futuro se habían recortado), en beneficio de la implantación de usos residenciales (en un escenario en el que la demanda de segundas residencias, por parte de extranjeros, se encontraba en auge).

⁹ Tómese como referencia: "*Este tipo de demanda, de mucho mejor impacto socioeconómico y medioambiental que la tradicional, es ya una realidad y está llamada a ocupar un papel importante en Canarias en los próximos años.*" (Memoria. PIOLZ91. Tomo I, pág. 20).

¹⁰ Cabe señalar que el dato de plazas alojativas en 2015 se sitúa en 71.803 (ISTAC).

Para el caso que nos ocupa, la intervención del PIOLZ91 en el área de Playa Blanca se plasmaría en el epígrafe 3.1.2 de la memoria, sobre el sistema de alojamiento y servicios turísticos que se desarrolla principalmente en la zona sur de la isla, respondiendo a los criterios comentados anteriormente. En concreto, los desarrollos turísticos en los núcleos de Puerto del Carmen, Costa Tegui y Playa Blanca, considerados “centros de alojamiento y servicios turísticos”, se ordenarían sobre los siguientes principios: “(...) en lo fundamental, mantener su actual desarrollo específico al margen de los núcleos tradicionales, aunque se contempla su apertura a la residencia permanente (25%), la necesidad de incrementar el nivel de servicios y dotaciones complementarias y se aceptan con leves correcciones su instalación en la zona Sur-Suroeste de la isla.” Por este motivo, se fijó como criterio de ordenación el definido en su punto 3.1.2.2, esto es, “concentrar el desarrollo turístico residencial estable de extranjeros en los tres centros de alojamiento y servicios turísticos ya existentes.” (Memoria. PIOLZ91. Pág. 79-80).

En definitiva, el PIOLZ91 asignó al núcleo de Playa Blanca el desarrollo de 31.134 plazas alojativas turísticas (el 89,2 de todo el municipio) y 15.462 residenciales para el año 2000 (el 94,9% de todo el municipio) (ver tabla 1), a las que se le vincularía oferta complementaria asociada a un nuevo puerto deportivo y un campo de golf.

Tabla 1.- Estimación de número de plazas alojativas turísticas y residenciales para el año 2000 en el municipio de Yaiza

	Plazas Turísticas	Plazas Residenciales	TOTAL
Ampliación núcleo Playa Blanca	1.288	110	8.340
M. Rojas	21.265	11.061	32.326
C. Papagayo	3.216	1.608	4.824
S.M. Rubicón	1.143	571	1.714
C. Águila	2.547	1.274	3.821
L. Coloradas	1.974	987	2.961
P. Calero	1.771	295	2.067
C. Viejo	796	398	1.194
P. Quemada	900	--	900
Total Yaiza	34.900	16.296	51.196

Fuente: Memoria. Plan Insular de Ordenación de Lanzarote (1991). Tomo I, pág. 88.

Como resultado, su esquema de ordenación estableció la compatibilidad de los usos turísticos y residenciales, considerando que cada uno cubría una determinada demanda de alojamiento. De este modo, el residencial era definido como aquel destinado a proporcionar residencia permanente o estable a autóctonos o extranjeros, englobando a primeras y segundas residencias, incluidas aquellas consideradas estacionales, mientras el alojativo turístico se diferenció por proporcionar alojamiento de forma habitual a transeúntes (alojamiento temporal) mediante precio.

Considerando el esquema de grandes usos del territorio definidos en el plan (los plenamente adecuados a la localización, los prohibidos y los tolerables con restricciones), los usos residenciales dentro de los núcleos turísticos (Playa Blanca, Costa Tegui y Puerto del Carmen) se establecieron como tolerables, sujetos a condiciones en torno a la edificabilidad máxima y el tipo de edificación, posicionándose como una oferta complementaria al alojamiento turístico. Del mismo modo, en la consideración de los Sistemas Generales Insulares (SGI), definidos como aquellos elementos determinantes de la estructura, calidad y desarrollo territorial de la isla con efecto supramunicipal, cabe resaltar aquellos en los que se incorporarían conjuntos residenciales unifamiliares en grandes parcelas, como áreas de creación de paisaje en el suelo rústico residual (entendido como en abandono y degradado), que permitirían la implantación de nuevas urbanizaciones en esta categoría de suelo rústico con el objetivo de recuperar el paisaje. De este modo, los usos residenciales podían vincularse a SGI sobre sistemas de dotaciones y servicios, al permitirse, de forma excepcional, el desarrollo de este tipo de usos vinculados con dotaciones y equipamientos que complementasen la oferta turística (Ej. infraestructuras deportivas). Así, para Playa Blanca, el PIOLZ91, en su propuesta de SGI sobre equipamientos complementarios, consideró el deportivo-golf en Montaña Roja.

En definitiva, el desarrollo de los usos residenciales en centros de alojamiento y servicios turísticos, así como su periferia, se articulaban en torno a dos posibilidades:

- a) La implantación de oferta residencial dentro del propio centro, a razón de no superar el 25% del total de la edificabilidad de cada Plan Parcial.
- b) La implantación en el suelo rústico residual, delimitados como áreas de creación de paisaje, a través de un SGI.

No obstante, el PIOLZ91, en su consideración de los usos residenciales como una oferta dirigida a una demanda diferente a la oferta alojativa turística, establece la prohibición del uso de las viviendas residenciales como alojamiento turísticos. Para ello, insta a las administraciones locales a dejar claro en las licencias el uso residencial de la vivienda.

Aun así, la permisividad en la coexistencia de usos, unida al crecimiento del residencial como alternativa ante la limitación del alojativo turístico, sentó las bases que consolidarían un importante stock de viviendas residenciales que potencialmente podían entrar en el mercado turístico.

Actualmente, el Plan Insular de Ordenación ha sufrido una modificación en el año 2000, con el fin de fijar nuevos ritmos de crecimientos. En este caso, sobre los estudios realizados a finales de los años noventa, la revisión del plan sostiene la estratégica de limitar el crecimiento de los usos turístico, a través de la transformación de los proyectos en residenciales. Dada la fecha de su última modificación (2000), el instrumento no se encuentra adaptado a las consideraciones de la Ley 19/2003 sobre la coexistencia de usos turísticos y residenciales. Del mismo modo, el Plan General de Ordenación de Yaiza (1974), no adaptado al PIOLZ91, ni a las consideraciones de la Ley 19/2003, se ha desarrollado hasta el año 2014, teniendo un periodo de vigencia muy superior al planteado originalmente. Su adaptación al nuevo marco normativo ha venido dado por un Plan General de Ordenación Supletorio, con aprobación definitiva por resolución de 1 de octubre de 2014 (BOC, núm. 198, de 13 de octubre de 2014). Este plan incorpora las nuevas consideraciones sobre la coexistencia de usos, articulando nuevas medidas sobre ellos, cuestión en la que entraremos a continuación.

3.3 Las dificultades en la aplicación de los nuevos criterios de ordenación. El Plan General de Ordenación Supletorio del municipio de Yaiza (2014)

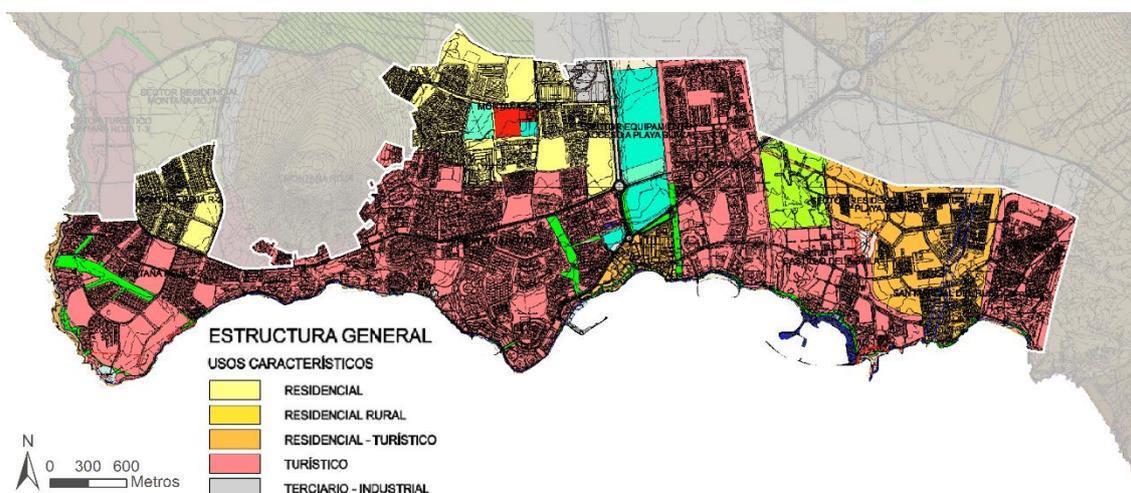
Considerando las previsiones de crecimiento realizadas por los instrumentos desarrollados con anterioridad, el nuevo Plan General de Ordenación Supletoria de Yaiza (en adelante PGOS14) corrobora sus efectos. Así, sitúa a Playa Blanca como el núcleo de mayor crecimiento mixto turístico-residencial.

Su ordenación, en consonancia con el nuevo marco legislativo al que se adapta el plan, ha tratado de diferenciar los usos turísticos y residenciales en función del predominio de uno u otro uso sobre los siguientes criterios:

- a) Considerar como ámbitos de uso mayoritariamente residencial aquellos en los que éste supera el 70% de la superficie.
- b) Considerar como ámbitos mixtos aquellos en los que ambos se encuentran de forma más o menos equilibrada en superficie.
- c) Considerar como ámbitos de predominio del uso turístico aquellos en los que el uso turístico supera el 70% de la superficie.

En este sentido, el plan trata de especializar los diferentes ámbitos en los que puede dividirse el área urbana, condicionado por la existencia de situaciones consolidadas, cuya alteración supondría la generación de importantes derechos indemnizatorios que trata de evitar. De este modo, la ordenación de Playa Blanca diferencia un área en primera línea de playa (excepto el casco) como ámbito preferentemente turístico, frente a uno mayoritariamente residencial en segunda línea (ver figura 7).

Figura 7.- Sección del plano sobre la estructura territorial derivada de la ordenación del plan



Fuentes: Plan General de Ordenación Supletoria de Yaiza, 2014. Delimitación área de Playa Blanca (García, 2013).

Asimismo, se reconoce un cambio en la estrategia planteada en los instrumentos de ordenación previos. Mientras el PGO74 y PIOLZ91 desarrollaron estrategias de contención de la oferta alojativa turística a través de su transformación en usos residenciales, el PGOS14 la invierte, dando prioridad a los usos turísticos frente a los residenciales. De este modo, en el apartado 3.3.2 de la memoria de ordenación, dentro de los criterios de aplicación de los estándares turísticos y de reconversión, se establece, en consonancia con lo fijado en la Ley 2/2013, la posibilidad de reconvertir usos residenciales en turísticos a través de dos supuestos:

a) En el caso de parcelas edificadas, se abre la posibilidad de reconvertir los usos residenciales en turísticos extrahoteleros, salvo en el caso de que se solicite la adaptación a hotelero. Para este supuesto se fijan como condiciones: una categoría mínima de 4 estrellas y un máximo de plazas alojativas en función de la relación de 60 m² superficie/plaza o 30 m² construidos/plaza, con la excepción de la zona del Castillo del Águila y Las Coloradas, donde el estándar asciende a 35 m² construidos/plaza. De este supuesto quedan excluidas parcelas de uso residencial unifamiliar que sean construida parcela a parcela, y aquellas parcelas construidas como agrupadas con ausencia de zonas comunes.

b) En el caso de parcelas no edificadas, se permite la reconversión de usos en la modalidad de hotelero, excepto cuando su superficie sea inferior a 6.000 m², donde el cambio de uso será hacia el de apartamentos (extrahotelero).

Por otro lado, en aquellas parcelas no edificadas con uso residencial en ámbitos en los que se prioriza el turístico, la compatibilidad de usos se establece durante 8 años a partir de la aprobación del plan, extinguiéndose una vez transcurrido el periodo sin una edificación efectiva (lo que presupone su paso a turístico). En el caso de las parcelas destinadas a ciudad jardín aisladas, la conversión de usos residenciales a turísticos no será posible, sosteniéndose el residencial.

En el caso específico de la reconversión de usos residenciales en villas turísticas (extrahotelero), el plan estableció una parcela mínima de 650 m²/villa, una superficie mínima construida de 120 m²/villa, así como la localización en parcelas o manzanas dentro de ámbitos o sectores de uso característico turístico o residencial-turístico a las que expresamente se les asigne el uso turístico en modalidad de villas.

Del mismo modo, desde su normativa, se establece la admisión de situaciones mixtas en edificaciones turísticas extrahoteleras (dado que la normativa sectorial lo permite), impidiéndolas en el caso de la hotelera.

En definitiva, el PGOS14 establece una estrategia encaminada a la distinción de dos grandes ámbitos en el área de Playa Blanca en función de su vocación residencial o turística, siendo consciente de que ninguno de éstos concentra un uso exclusivo. Por otro lado, se invierte la reconversión de usos, tratando de desplazar los residenciales por el turístico, pero el corto recorrido temporal de su aplicación aún no permite su evaluación.

Por todo ello, el nuevo planeamiento urbanístico, aunque en favor de la oferta alojativa turística, se ha visto condicionado por el importante peso que posee actualmente el uso residencial en un contexto urbano consolidado. En consecuencia, difícilmente se puede revertir el resultado de decisiones tomadas durante más de 40 años, consolidando una serie de derechos sobre los que ahora se aplican medidas condicionadas mayoritariamente a la decisión de sus legítimos titulares en función de los beneficios o prejuicios que éstas puedan causarles o, en su defecto, asumir los elevados costes indemnizatorios que pueda suponer su obligada alteración.

IV. CONCLUSIONES. Una realidad consolidada de difícil reversión

En términos generales, el proceso de urbanización de las áreas turísticas de litoral en Canarias se ha vinculado a la confluencia del mercado turístico e inmobiliario. Esto se ha traducido en la coexistencia de usos turísticos y residenciales-vacacionales que comparten equipamientos y dotaciones destinadas principalmente al ocio y recreación. De este modo, se configuran espacios urbano-turísticos singulares, en los que confluye la demanda de alojamiento turístico y la de primeras o segundas residencias.

Para el caso que nos ocupa, los instrumentos de ordenación analizados evidencian un reconocimiento de esta coexistencia, aportando esquemas en los que ambos usos se integran cubriendo dos demandas diferenciadas. Tras las dos primeras crisis turísticas, se identifica un cambio de planteamiento, en el que el crecimiento de la oferta alojativa turística trata de ser racionalizado mediante su desviación hacia la oferta residencial, lo que incrementaría su presencia. En este sentido, el uso residencial se vincularía con la oferta complementaria, tratando de diversificar la oferta existente, sentando las bases de sus estructuras urbanas actuales, donde éste tiene un peso importante en superficie y número de viviendas.

Aplicando estos principios al caso de estudio, el espacio urbano-turístico singular de Playa Blanca, aún con el predominio de los usos residenciales, se caracteriza por su condición de ciudad turística, esto es, un espacio urbano destinado al descanso, el ocio y la recreación, cuestión que se posiciona como un importante factor de atracción de

una demanda prioritariamente turística o residencial vacacional. De este modo, dados los cambios detectados en la demanda, en cuanto al auge del alquiler vacacional y turismo residencial, es obvia la aptitud favorable que presentan estos espacios turístico-residenciales para su desarrollo, cuestión que evidencia un parque de viviendas disponibles, un contexto urbano con las dotaciones, equipamientos y servicios necesarios, junto con una demanda en crecimiento, creando expectativas de negocio.

Tras el replanteamiento de la política turística regional a principios del siglo XXI, las medidas implementadas son consideradas por los nuevos instrumentos de ordenación que inciden en este tipo de contextos urbanos, como es el caso del PGOS14. Sin embargo, la consolidación de la urbanización (y de los derechos asociados a los titulares) impone serias restricciones a su aplicabilidad, por lo que la reconversión de usos, la segregación, así como la especialización de ámbitos, se evidencia compleja y con efectos limitados.

En su defecto, dadas las características de los núcleos urbano-turísticos singulares, en su condición de espacios planificados para el ocio y la recreación, el uso residencial identificable en ellos, en términos generales, responde a la demanda de alojamiento de un determinado perfil de consumidor, no siempre considerado como turista, pero que se ha articulado activamente en ellos. De este modo, ante los limitados efectos de la política de segregación o transformación de usos, ésta debiera ser replanteada sobre el principio de que los espacios turísticos consolidados en el litoral son, en esencia, el resultado de esta confluencia de mercados. Por este motivo, las herramientas de las que dispone la administración para su gestión no tienen por qué limitarse a la segregación o transformación de usos, teniendo capacidad para la gestión integral de una oferta de ocio y recreación en un sentido más amplio.

BIBLIOGRAFÍA

ANTÓN i CLAVE, S. (1998). "La urbanización turística. De la conquista del viaje a la reestructuración de la ciudad turística". *Documentos d'Anàlisi Geogràfica*, 32: 17–43.

CALDERÓN CALDERÓN, B. (2001): "Entre la hipertrofia normativa y la des-ordenación del territorio: una aproximación a los fundamentos históricos de la ordenación del espacio turístico en España". *Terra*, Vol. XVII, (26): 11-42.

CONSEJERÍA DE TURISMO, CULTURA Y DEPORTES (2015): *El alquiler vacacional en Canarias: Demanda, canal y oferta*. Gobierno de Canarias. Promotur: Turismo de Canarias.

GARCÍA CRUZ, J.I. (2013): *El impacto territorial del tercer boom turístico de Canarias*. (Tesis doctoral). Servicio de Publicaciones. Universidad de La Laguna. San Cristóbal de La Laguna.

GONZÁLEZ PÉREZ, J. M. (2010). "El reciclaje de la ciudad. La rehabilitación de espacios turísticos maduros en Mallorca. Espacios y paisajes urbanos: reflexionar sobre su presente para proyectar su futuro" *X Coloquio y jornadas de campo de geografía urbana*, Bilbao: AGE y universidades de Oviedo, Cantabria y País Vasco: 195–215.

LÓPEZ OLIVARES, D. (coord.); ANTON CLAVÉ, S.; NAVARRO JURADO, E.; PERELLI DEL AMO, O.; SASTRE ALBERTI, F. (2005): "Cambios y transformaciones en el actual modelo turístico de España". *Annals of Tourism Research (en Español)*, Vol 7, (2): 423-446.

PELLEJERO MARTÍNEZ, C. (2002). "La política turística en la España del siglo XX: una visión general". *Historia Contemporánea*. Universidad del País Vasco, 25: 233–265.

SÁNCHEZ SÁNCHEZ, E.M. (2001): "El auge del turismo europeo en la España de los años sesenta". *Arbor*, Vol. 170, (669): 201-224.

SIMANCAS CRUZ, M. R. (2010). *La moratoria turística y sostenibilidad territorial en destinos insulares consolidados. La experiencia de Canarias (2000 – 2010)*. Proyecto de Investigación. Acceso al cuerpo de profesores titulares de la Universidad de La Laguna en el Área de Geografía Humana (Inédito). San Cristóbal de La Laguna.

SIMANCAS CRUZ, M.R.; GARCÍA CRUZ, J.I. (2013): "La dimensión territorial de la residencialidad en las áreas turísticas consolidadas de Canarias". *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 63: 271-299.

SIMANCAS CRUZ, M. R., HORCAJADA HERRERA, T., y GARCÍA CRUZ, J. I. (2009). "La modelización territorial de los procesos de residencialidad en áreas turísticas consolidadas de litoral: el caso de Costa Adeje (Tenerife)", en Manzón, T. (ed.) (2009): *Turismo, urbanización y estilos de vida. Las nuevas formas de movilidad residencial*. Icaria. Barcelona: 315–333.

VACAS, C.; LANDETA, M. H. (2009): "Aproximación al último medio siglo del turismo en España (1959-2009)". *Estudios Turísticos*, 180: 21-64.

VALENZUELA RUBIO, M. (1986): "Turismo y territorio. Ideas para una revisión crítica y constructiva de las prácticas espaciales del turismo". *Estudios turísticos*, 90: 47-56.

VELASCO GONZÁLEZ, M^a (2004): *La política turística. Gobierno y administración turística en España (1952-2004)*. Cañada Blanch. Valencia.

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE YAIZA (1974): *Plan General de Ordenación de Yaiza*.

CABILDO INSULAR DE LANZAROTE (1991): *Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote*.

CABILDO INSULAR DE LANZAROTE (2000): *Modificación del Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote*.

GOBIERNO DE CANARIAS (2014): *Plan General de Ordenación Supletorio de Yaiza*.