

Los planes de Modernización,  
Mejora e Incremento de la  
Competitividad del sector turístico de Canarias  
*Luces y Sombras de su aplicación en la isla de Lanzarote*

Beartz Martín Guillén

TFG Grado en fundamentos de la arquitectura

Tutor: Rafael R. Temes Cordovez // Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Valencia // 2016





ESCUELA TÉCNICA  
SUPERIOR DE  
ARQUITECTURA



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA

## RESUMEN

Las Islas Canarias poseen una relación muy estrecha con el turismo, pues supone una importante parte de su economía insular. Su planta alojativa e infraestructuras, así como las dotaciones públicas de las áreas turísticas, deben ser la base para afianzar y dar continuidad a un sector que cambia muy rápidamente y al que le surgen numerosos competidores.

Con el paso del tiempo, el desgaste de millones de turistas al año, ha causado un claro deterioro en la edificación, al mismo tiempo que variaban las necesidades y exigencias de los turistas, por lo que el Gobierno Canario, observando cuan perjudicial sería esto para las islas, determinó una serie de leyes que mejorasen ese aspecto y dieran un impulso al sector. De esta forma nacen los *Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad del sector turístico de Canarias*, un instrumento guía para una nueva era para en las zonas turísticas maduras.

Lanzarote, una de las islas del archipiélago afectada por este proceso, se ha caracterizado por ser la pionera de aquellos planes, pues sus empresarios hoteleros se han visto con ganas de invertir, creyendo que la única forma de seguir creciendo como destino turístico pasaba por la reforma. Así, la reconversión turística insular comenzó (2011), y no ha parado desde entonces.

La experiencia ayudó a que los PMM se afianzaran y se adaptaran a las nuevas exigencias, corrigiendo y eliminando los desajustes, de manera que hoy, sin haber perdido su filosofía, casi se fusionen con el planeamiento urbanístico general.

The Canary Islands have a very closely connected with tourism, as it is an important part of its insular economy. Its plant accommodation and infrastructure, as well as them endowments public of them areas tourist, must be the base for strengthen and give continuity to a sector that changes very quickly and to which you arise numerous competitors.

With the passage of time, wear and tear of millions of tourists a year, has caused a clear deterioration in the building, at the same time varying needs and demands of tourists, so the Canary Government, noting how detrimental would it be for the Islands, determined a series of laws that improve that aspect and give a boost to the sector. Thus born the *Plans of Modernization, Improvement and Increase of the Competitiveness of the Tourism Sector in the Canary Islands*, an instrument Guide for a new era for the mature tourist areas

Lanzarote, one of the islands of the archipelago affected by this process, has been characterized for being the pioneer of those plans, as its hotel businesses have been eager to invest, believing that the only way to continue to grow as a tourist destination was going through the reform. Thus, the insular tourism conversion began (2011), and has not stopped since then.

It experience helped to them PMM is strengthen and is adapted to the new demands, correcting and eliminating them mismatches, so today, without having lost its philosophy, almost is merging with the planning urban general.

## PALABRAS CLAVE

Planes de Modernización; turismo; moratoria; Canarias; Renovación urbana

Plans of Modernization; tourism; moratorium; Canary; Urban renewal

## AGRADECIMIENTOS

Quisiera aprovechar la ocasión para agradecer el apoyo incondicional de mi tutor, Rafael Temes, al igual que a Moisés Simancas y Asenet Sosa, con cuyos estudios y publicaciones fundamenté gran parte de este trabajo.

Asimismo, no puedo olvidarme de Héctor Fernández, Leda Giordano, Susana Pérez y todos los técnicos de los ayuntamientos de Tías y Teguiise, que de manera desinteresada atendieron a mis preguntas y me ofrecieron cuanta información necesitase.

A mi familia y amigos. Sin sus ánimos y energía no hubiera llegado hasta aquí.

# ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	4
OBJETIVO Y METODOLOGÍA	4
<b>I ANTECEDENTES</b>	
El <b>tercer boom turístico en canarias</b> y el establecimiento de la moratoria turística.	5
1. LAS ETAPAS. <i>De los primeros aventureros a las masas</i>	5
2. EL TERCER BOOM TURÍSTICO. <i>Un nuevo marco para el turismo</i>	9
3. LA MORATORIA TURÍSTICA DE CANARIAS. <i>Causas y efectos hasta la actualidad.</i>	12
<b>II EL MARCO NORMATIVO</b>	
El <b>marco normativo</b> de actuación.	15
1. LAS LEYES. <i>Cada una en detalle.</i>	15
I. Ley 19/2003	
II. Ley 6/2009	
III. Ley 2/2013	
IV. Ley 9/2015	
2. CONCLUSIONES. <i>Análisis general.</i>	23
<b>III LA ISLA DE LANZAROTE</b>	
Los <b>PMM de la isla de Lanzarote</b> . Una experiencia de 1 <sup>o</sup> y 2 <sup>a</sup> generación.	25
1. LANZAROTE. <i>29°02'06"N – 13°37'59"W</i>	25
2. EL TURISMO. <i>La nueva economía insular.</i>	27
3. LOS PMM. <i>Qué son, qué aportan.</i>	31
4. PMM DE TÍAS Y TEGUISE. <i>Renovando Puerto del Carmen y Costa Teguiise.</i>	33
I. PUERTO DEL CARMEN, la primera zona turística insular.	
II. COSTA TEGUISE, la gran urbanización.	
<b>IV CONCLUSIONES</b>	
La <b>reconversión</b> de los destinos turísticos maduros a través de los PMM	43
1. ESCENARIO TURÍSTICO ACTUAL. <i>La madurez turística de Lanzarote.</i>	43
2. LUCES Y SOMBRAS EN LA RECONVERSIÓN. <i>Éxitos y fracasos de los PMM de Lanzarote.</i>	48
3. EL FUTURO DE LOS PMM. <i>¿El final de un proceso revolucionario?</i>	53
BIBLIOGRAFÍA	55
ÍNDICE DE IMÁGENES	57

## INTRODUCCIÓN

Si en general para Canarias el sector Turístico es importante, para Lanzarote es esencial. La isla vive hoy por y para el turismo. Desde que se instalara allá por los años 60, dejó atrás su pasado de supervivencia agrícola y pesquera, y comenzó una nueva andadura que le ha llevado a convertirse en uno de los importantes y más demandados destinos turísticos europeos.

Pero ocurre que con el tiempo los competidores han ido emergiendo con más potencia, a la vez que la edificación e infraestructuras insulares han ido envejeciendo, y ¿cómo puede competir un hotel, aunque sea de 5 estrellas, de 1960, con uno de 2015? Afortunadamente, el Ejecutivo Canario ha tomado cartas en el asunto y ha puesto a disposición de la sociedad un instrumento clave, los Planes de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad del sector turístico de Canarias (PMM), que parecen reunir consensos y contagiar a los empresarios hoteleros que se declaran dispuestos a invertir.

En este estudio se definirá cómo el turismo canario y su planta alojativa han sido capaces de llegar hasta la actualidad, cómo han evolucionado sus leyes de modernización, y cómo, los PMM, se han convertido en la base de la reconversión turística canaria, y, sobretudo, lanzaroteña.

## OBJETIVO Y METODOLOGÍA

El *objetivo* ha sido conocer, de primera mano, a través de la consulta de fuentes directas y de entrevistas personales, la eficacia de cara a la renovación de los espacios turísticos, de una nueva figura de planeamiento en Canarias denominada los Planes de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad del sector turístico de Canarias. Se ha centrado la investigación en el caso concreto de la isla de Lanzarote.

La *metodología* se ha basado en la consulta de los documentos originales (fuentes primarias) y el contraste de opiniones a partir de la realización de un conjunto de entrevistas a los diferentes agentes que actuarán en los Planes de Mejora: técnicos de la administración y empresarios del sector turístico (fuentes secundarias). Dichas fuentes secundarias se han complementado con la lectura de artículos relativos a dichos temas, así como consulta a investigadores del campo del turismo para recabar su opinión al respecto.

# EL TERCER BOOM TURÍSTICO EN CANARIAS Y EL ESTABLECIMIENTO DE LA MORATORIA TURÍSTICA

## 1. LAS ETAPAS

*De los primeros aventureros al turismo de masas.*



*Img1. Pareja alemana en Canarias en 1906.*

El desarrollo turístico en Canarias no ha sido homogéneo a lo largo del tiempo relacionándose con el contexto socio-económico y territorial nacional e internacional, por lo que se ha caracterizado, como define Juan Israel García en su tesis *El impacto territorial del tercer boom turístico de Canarias*, por la “sucesión de fases de crecimiento y declive, que han puesto límites temporales a lo que, de forma generalizada, se han denominado boom turísticos”.

La influencia que los ciclos económicos, y el contexto sociopolítico y territorial han tenido en el desarrollo turístico de las islas, ha dado lugar a una idiosincrasia propia, que en definitiva, aporta claves fundamentales para poder entender la situación actual.

En este sentido, Juan Israel García distingue en su tesis varias etapas, que de manera algo más resumida pueden diferenciarse en las siguientes:

### - 1º Etapa: inicio (Orígenes-1959)

Esta fase tiene su origen en los primeros viajes organizados en la segunda mitad del siglo XVIII, inicialmente centrados en Tenerife y Gran Canaria, en los que deja de hablarse de aventureros y se introduce el concepto de turismo, a lo que siguió un parón del desarrollo como consecuencia del inicio de la Guerra Civil española y la Segunda Guerra Mundial (1939-1945). Una vez finalizadas ambas, el estado Español se encontraba en una situación de autarquía sometido a un aislamiento internacional, y en Europa se acometía un duro proceso de reconstrucción, lo que retrasó un poco más la reactivación del sector turístico en España, hasta que a finales de los años cincuenta llegan las primeras empresas internacionales dedicadas al sector turístico y los planes de mejora en transportes y construcción de alojamientos turísticos.

Con este contexto, Canarias, a principios de los años cincuenta, soportaba unos 15.000 turistas anuales situándola entre las últimas regiones en el ranking de turismo receptor, por lo que supeditó su futuro al desarrollo del transporte y el alojamiento, con la mejora de la red de transportes interior y exterior, y completando la oferta alojativa mediante la construcción de más camas, y desarrollando mejoras en los mecanismos de promoción.

### - 2º Etapa: el Primer Boom Turístico (1960-1974)

En el contexto internacional de la segunda mitad del siglo XX, la clase media trabajadora adquirió el derecho al tiempo de ocio, a la vez que pudo disponer de ahorros, pasando del consumo de bienes de primera necesidad al consumo de bienes innecesarios.

Ante esa apertura internacional, durante la década de los sesenta en España, la consolidación del turismo de masas trajo consigo una importante demanda de alojamiento en la costa mediterránea e islas, que unida a la disponibilidad de fondos, así como suelo, materiales y mano de obra a un coste muy reducido, fomentó el auge de la especulación inmobiliaria y la construcción, donde las grandes sociedades extranjeras serían quienes controlaran la mayor parte del mercado, tanto inmobiliario, como turístico.

Con todo ello, llegaron los turistas en masa.



*Img2. Bañistas en Canarias en los años 70 .*

### - 3º Etapa: recesión económica e inicio del Segundo Boom Turístico (1975-1989)

La crisis del petróleo (1973) dio lugar a la estabilización del número de turistas anuales en Canarias, desajustando considerablemente el número de plazas estimadas frente a las demandas finalmente, escenario que llevaría a la quiebra a algunos turoperadores mientras otros rebajaban los precios de los paquetes turísticos. Al mismo tiempo la inversión extranjera se redujo, coincidiendo con hechos clave como la derogación de la Ley Strauss en 1972, a la vez que se incrementó la inflación, aumentando los costes. En definitiva, una clara reducción de los beneficios potenciales, tanto en la construcción de nuevas infraestructuras, como en su explotación turística, con lo que el sector de la construcción sufrió una considerable reducción del número de proyectos de urbanización.

En 1978 con la firma de la Constitución, se daba inicio al estado de las autonomías, lo que dividió la ordenación y gestión del turismo. Por otro lado, el desarrollo turístico perdería ya los pocos rasgos originales de carácter de conquista social, y se convertiría plenamente en un sistema de producción masiva de oferta consumista.

A pesar de todo este contexto, los años que le siguieron experimentaron un nuevo auge colocando a España como una de las principales potencias turísticas. En Canarias, se reajustó la oferta-demanda incrementando los niveles de ocupación y gasto turístico, produciéndose una reactivación del sector de la construcción.



Img3. Alojamientos turísticos en Puerto de la Cruz, Tenerife, 1974.

*«En resumidas cuentas, el primer y segundo boom turístico en Canarias evidenciaron la estrecha relación entre el sector inmobiliario–constructivo y la actividad turística, demostrada a través de factores clave como el desajuste entre oferta y demanda, detectándose procesos de crecimiento de la oferta (construcción de edificaciones), en momentos en los que la demanda turística se reducía o no poseía una entidad suficiente como para mantener unos niveles de ocupación rentables»*

Juan Israel García Cruz, Tesis 2012.

**- 4º Etapa: crisis económica, reajuste y reactivación turística (1989-1994).**

En 1989 surgía una nueva crisis internacional del petróleo, que posteriormente llevó a la primera guerra del Golfo Pérsico (1990–1991). Durante este periodo, el crecimiento del número de turistas anuales se vio ralentizado, así como disminuyó la inversión extranjera. Todo ello llevó a un nuevo desajuste entre la oferta turística, por lo que sin aún no haber logrado recuperar la inversión realizada, los precios bajaron considerablemente, centrándose principalmente en la oferta *alojativa extrahotelera*, abriendo un importante proceso de cambio de uso turístico-residencial. Asimismo, una buena parte de los Planes Parciales aprobados no iniciaron su ejecución, así como otros quedaron a medio ejecutar.

Con todo ello, las administraciones públicas comenzaron a tomar conciencia del exceso de oferta turística, por lo que continuar con la política indiscriminada de calificaciones de suelo para urbanizaciones turísticas iba en contra de los principios de la racionalidad para reconducir el turismo a sus niveles normales.



*Img4. Protestas en contra del exceso de oferta inmobiliaria. Lanzarote, años 90.*

El final llegaría en torno al año 1993 dentro de un contexto de crecimiento y estabilidad económica, donde el aumento de la capacidad de consumo en el ámbito Europeo fomentaba un incremento del turismo, resolviéndose así el desajuste y recuperando la rentabilidad del sector.

## 2. EL TERCER BOOM TURÍSTICO

*Un nuevo marco para el turismo.*

A principios de los noventa, finalizada la primera guerra del Golfo Pérsico, se abrió un nuevo periodo de estabilidad internacional, y en términos generales, se reconoce un nuevo ciclo de crecimiento económico como fase previa a un boom económico desarrollado entre 1996 y 2007 en el conjunto nacional. En ese momento, se desarrolló una situación financiera inmejorable, con unas tasas inhabitualmente bajas, que fomentaron la deuda hipotecaria, así como la futura implantación del euro que fomentó el blanqueo de capitales ocultos.

Hacia la mitad de este nuevo marco aparece la *Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias*, principal hito que establecería las bases para una **nueva política turística**. Así, ya fuera siguiendo los antecedentes legislativos desarrollados durante los años ochenta o aportando nuevos aspectos, y aunque no se abandonase el modelo de "sol y playa", su aplicación e impulso supuso una evolución clara en el sector, con lo que se plantearon límites al crecimiento cuantitativo del turismo litoral, la cualificación de los destinos, la mejora de la promoción y comercialización, la búsqueda de nuevos mercados y la ordenación de la actividad turística.

Una vez llegados los 2000, Canarias ya se posicionaba como el segundo destino turístico nacional, con un total de 10,4 millones de turistas entrantes, y aunque este crecimiento no estaba generando un aumento en la oferta alojativa tan fuerte como en años anteriores, sí que se tuvo en cuenta buscar medidas que frenasen un posible desajuste oferta-demanda.

*Turistas extranjeros entrantes a Canarias*



Gráfico 1. Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

Ante una situación económica favorable, junto a la aprobación de leyes como la *Ley 6/1998 del suelo* o la *Ley 10/2003, de Medidas Urgentes de Liberalización del Sector Inmobiliario y Transportes*, (facilitando la reclasificación de terrenos y eliminando trabas en la tramitación de nuevos proyectos urbanísticos), y la inversión privada junto a una administración permisiva en la que se favorecían los ingresos municipales a través de licencias urbanísticas e impuestos, se supuso una etapa de importante demanda puramente especulativa como forma de inversión, siendo el **sector inmobiliario el más reforzado**.

Con ello las tasas de crecimiento alojativo variaron en cortos periodos de tiempo, en tanto que si entre 1995-2000 el crecimiento era del 14'85%, en los primeros 5 años de 2000 baja al 8'67%, y a partir de 2005 ascenderá hasta duplicarse, observándose cómo en ese mismo periodo se sitúa la tasa de *crecimiento anual* más elevada.

#### Evolución de la oferta turística alojativa

Plazas hoteleras de alojamiento ofertadas en Canarias		Tasa de crecimiento (% 5 años)	Tasa de crecimiento (% anual)
1995	126.880	14,85%	2,81%
1996	126.766		
1997	131.660		
1998	138.554		
1999	145.724		
2000	150.938	8,67%	1,68%
2001	158.282		
2002	161.486		
2003	165.023		
2004	164.018		
2005	159.887	30,29%	5,43%
2006	170.169		
2007	178.624		
2008	180.422		
2009	208.311		
2010	234.718	4,23%	0,69%
2011	237.900		
2012	237.860		
2013	241.052		
2014	245.271		
2015	244.657		

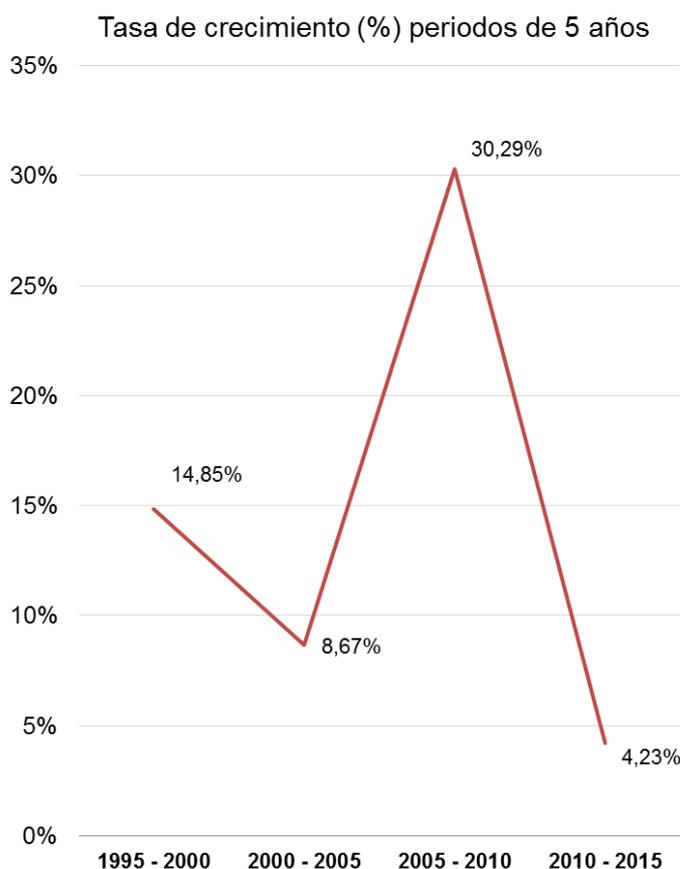


Gráfico 2. Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

La pareja *turismo-construcción*, según cuenta Moisés Simancas en *“La moratoria turística de canarias. La reconversión de un destino turístico maduro desde la ordenación del territorio”*, sería pues la gran protagonista de este nuevo *Boom turístico*, donde los Cabildos y Ayuntamientos insulares, con competencias urbanísticas casi plenas en ese momento (*Decreto 156/1994, de 21 de julio, sobre la transferencia a los cabildos de las competencias en materia de promoción y policía del turismo insular*), en lugar de adaptar sus planes a la legislación vigente o combatir el incumplimiento de deberes o plazos, así como denunciar el fraude hotelero, a la contra favorecían una descontrolada y desmesurada clasificación de suelo urbanizable con destino turístico ajena a la demanda real.

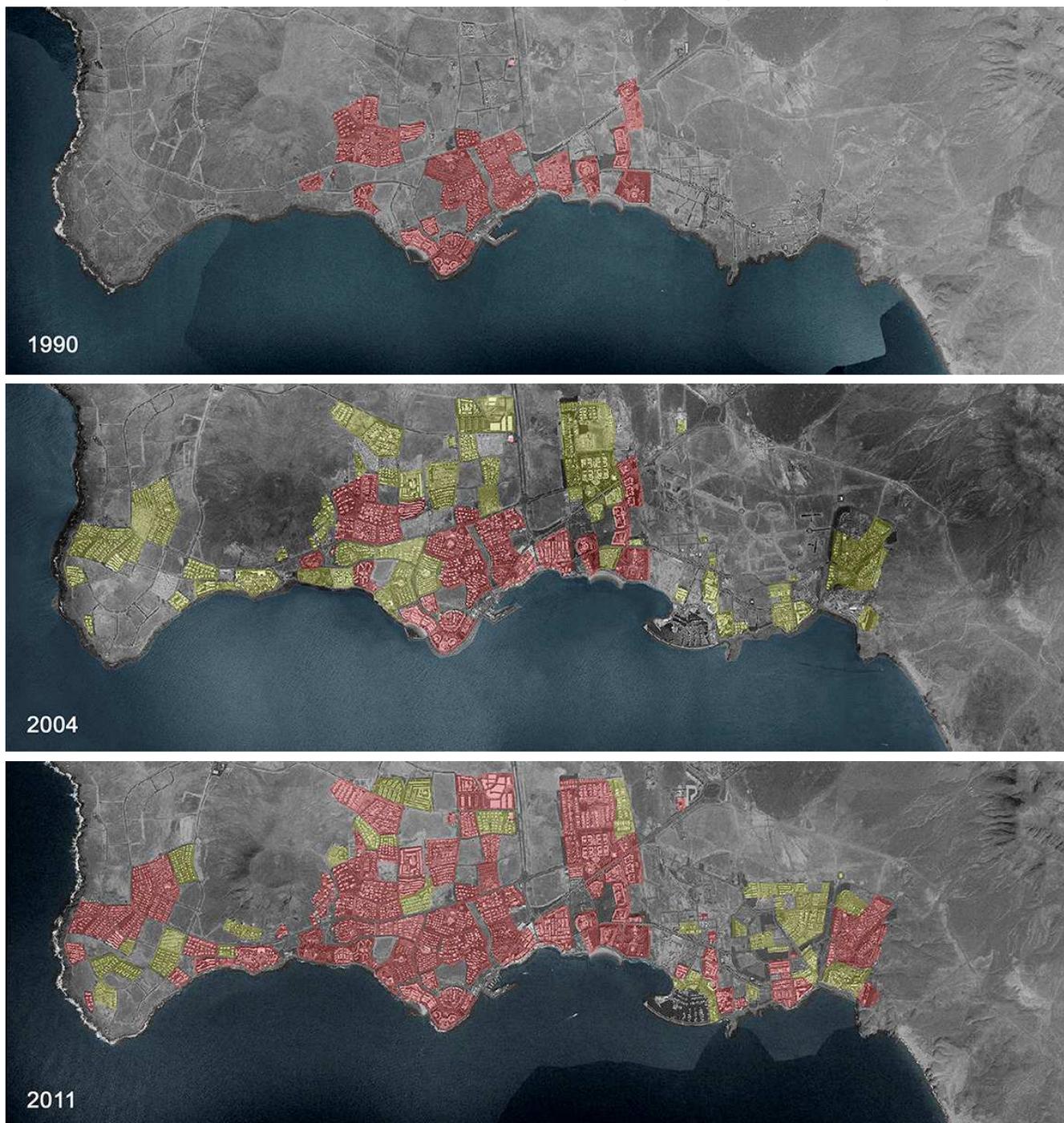
En esta etapa cada municipio buscaba *«captar el máximo incremento de su oferta de alojamiento turístico en el más breve plazo de tiempo posible»* (Moisés Simancas), sin pensar en absoluto en las consecuencias futuras a escala insular, dejando con ello la puerta abierta a una clara sobreoferta que

repercutiría en infraestructuras, equipamientos y servicios, viéndose insuficientes para atender a tal carga turística.

Mientras tanto, aunque la sostenibilidad territorial insular abrumada ante el crecimiento desmedido en capacidad alojativa turística, "pedía a gritos" un respiro abogando a la renovación de la oferta existente, el marco financiero más optimista propiciaba lo contrario y la expansión territorial del espacio turístico litoral comenzó a crecer sin reparos.

Un claro ejemplo de ello ocurrió en el municipio de Yaiza en Lanzarote, que pasó de 7.846 plazas turísticas en 1995, a 17.871 en 2009, con el pertinente desarrollo territorial que ello produjo.

*Evolución territorial turística en el litoral de Playa Blanca (Yaiza-Lanzarote)*



*Img5. Fuente: GRAFCAN. Elaboración propia*

### 3. LA MORATORIA TURÍSTICA DE CANARIAS

*Causas y efectos hasta la actualidad.*

Al tiempo que acontecía todo lo comentado en el capítulo anterior referente al *tercer boom turístico*, y reflexionar que entonces no estaban funcionando las medidas que se habían definido para el control del territorio, como fueron los *Planes Insulares de Ordenación* (delimitación territorial, capacidad de carga, limitación del número de camas, etc.) o la figura de la *autorización turística previa* (obligatoria para poder obtener una licencia de obra), a lo que sumáramos un desajuste oferta-demanda que se avecinaba a partir de 2001, el Gobierno Canario decidió iniciar un proceso de moratoria turística redactando el *Decreto 4/2001, de 12 de enero, por el que se acuerda la formulación de las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias*, con el objetivo de contener dicho desarrollo.

De esta forma llegaba a Canarias una **Moratoria turística (2001-2012)** entendida no como una moratoria propiamente dicha de paralización de la construcción, sino más bien como un “proceso limitador” con el que restringir la concesión de nuevas licencias y, sobretodo, frenar las ya otorgadas que las solicitudes de autorizaciones previas de la *Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo* habían permitido. Éstas se habían incrementado en exceso, por lo que sería necesario dilatar, al menos, su implantación en el tiempo.

*Plazas hoteleras ofertadas en Canarias durante el periodo de Moratoria*

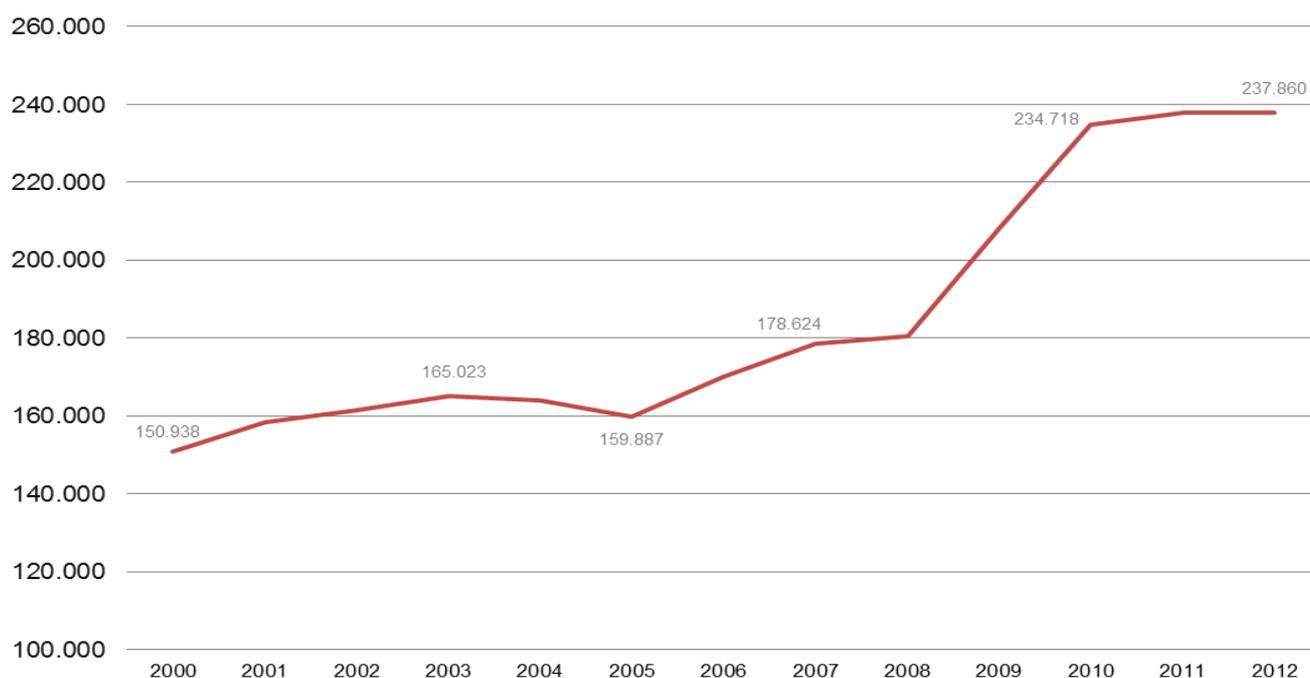


Gráfico 3. Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

A través del sexto punto del citado *Decreto 4/2001*, se procedió a suspender cualquier instrumento de ordenación que incidiera sobre el uso turístico y a desaprobado cualquier nueva licencia o ampliación de edificación alojativa turística, ante lo que numerosos empresarios se opusieron hasta conseguir la suspensión del decreto. Sin embargo, lejos de cambiar de idea y siempre tratando de dar continuidad al proceso de contención, se publica seguidamente el nuevo *Decreto 126/2001, de 28 de mayo, por el que se suspende la vigencia de las determinaciones turísticas de los Planes Insulares de Ordenación y de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico*, el cual dada las similitudes con el anterior, fue también declarado nulo tras nuevas denuncias privadas.

Ante esto, el gobierno no tuvo otra opción que desarrollar una ley, la *Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias*, que no fue otra cosa sino insistir de nuevo en la suspensión de las determinaciones en materia turística de los instrumentos de ordenación, exceptuando siempre aquellos que fueron más restrictivos que la misma, e incorporar la posibilidad de suspender Planes Parciales. Fue impulsora de medidas en favor de la diversificación y el aumento de calidad y categoría, así como de incorporar nuevas infraestructuras complementarias al “sol y playa” (campos de golf, puertos deportivos, parques temáticos...).

El proceso de consolidación de ese nuevo turismo en Canarias, dice Moisés Simancas en su libro, estableció un nuevo hito en 2003 a través de la promulgación de 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* (explicada en detalle en el siguiente capítulo), que con un mayor consenso, contenido y desarrollo, quiso dar continuidad al proceso de moratoria de 2001, ampliando el plazo hasta 2006. Este documento fijó una serie de objetivos claves para el futuro desarrollo del turismo, fundamentados principalmente en la potenciación de un modelo diversificado, diferenciado, competitivo y sostenible.

La nueva política turística se fundamentaba, al menos en el papel, en el principio de contención o, en su defecto, en la racionalización del crecimiento, impulsando un claro cambio hacia la renovación y regeneración de la ciudad turística degradada, que entre otros elementos, ocupaba localizaciones estratégicas.

*Edificación turística de obra nueva y en reforma durante la moratoria*

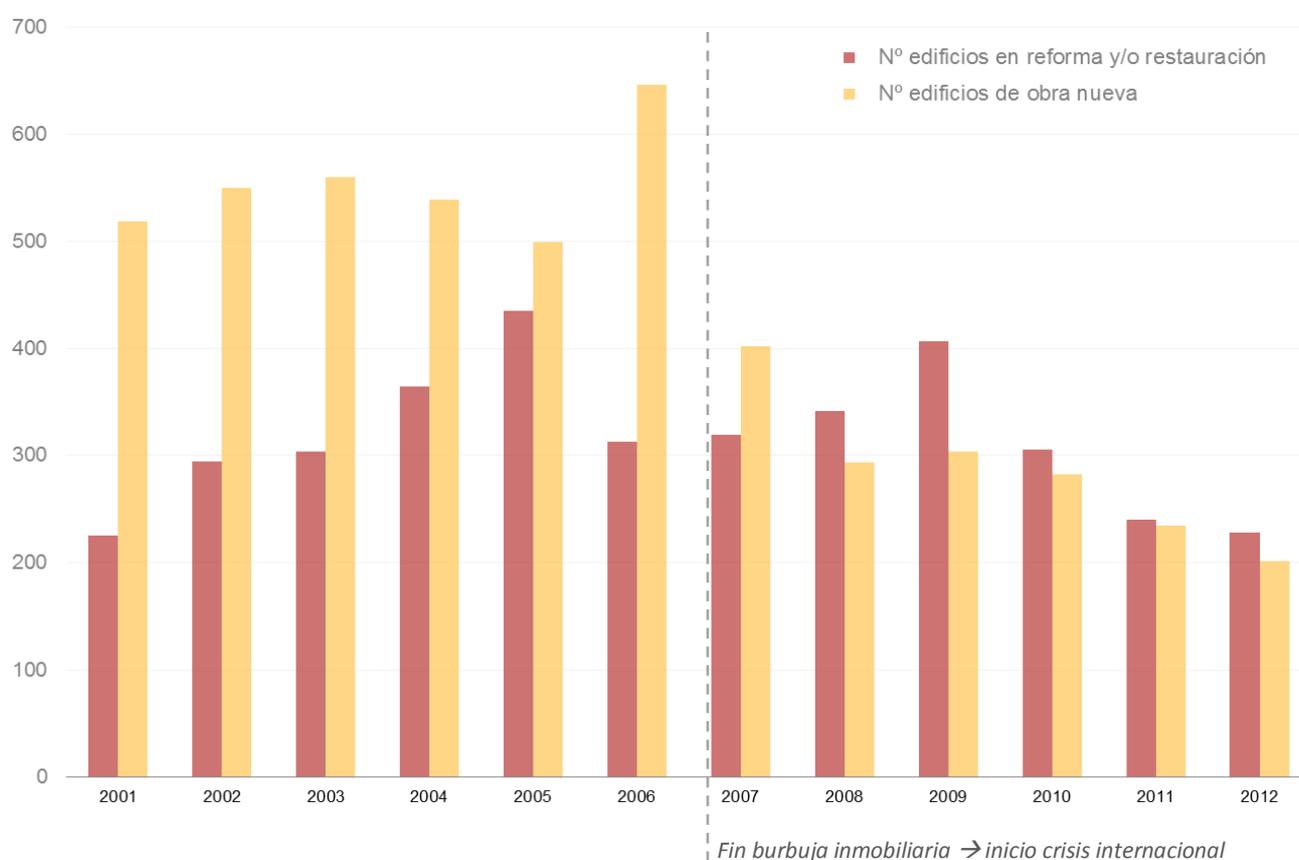


Gráfico 4. Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

Sin embargo, derivado del considerable crecimiento de la burbuja inmobiliario a escala internacional, durante el año 2007 se inició el colapso del crecimiento inmobiliario, lo que en 2008 supuso el inicio de una crisis financiera internacional. De esta forma, y a sabiendas de la estrecha relación inmueble-turismo, todo ello afectó de manera directa a los procesos de renovación de la oferta alojativa, evidenciándose una situación clara de estancamiento (*Gráfico 4*).

A través de todo este fenómeno podremos identificar un nuevo contexto, un nuevo ciclo en consonancia con el contexto nacional pero teniendo en cuenta las particularidades del archipiélago, y cuyos efectos comienzan a ser visibles en el territorio.

Todo ese importante crecimiento edificatorio de las áreas turísticas Canarias a lo largo de los distintos booms, creó áreas urbanas de fuerte entidad territorial, así como una elevada densidad edificatoria, por lo que a estas alturas ya acumula una relativa antigüedad en sus infraestructuras. Además, se incrementó el volumen de la población y el sostén de un importante número de turistas anuales, por lo que se generó una percepción de saturación y artificialidad de aquellos espacios.



*Img6. Fotografía aérea Puerto del Carmen, litoral de Lanzarote.*

## II EL MARCO **NORMATIVO** DE ACTUACIÓN

### 1. LAS LEYES

*Cada una en detalle.*

El marco normativo de actuación es fundamental a la hora de poder entender la aparición y puesta en marcha de los PMM, pues serán varias las leyes, con carácter evolutivo y modificador, las que los hagan posible.

En ellas se detallarán los motivos que darán lugar a los PMM, y se estructurarán las bases y el guión a seguir para llegar hasta ellos, y si bien existen otras que los complementan, las siguientes pueden considerarse como las principales:

I. 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*.

II. Ley 6/2009, de 6 de mayo, de *medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo*.

III. Ley 2/2013, de 29 de mayo, de *renovación y modernización turística de Canarias*.

IV. Ley 9/2015, de 27 de abril, de *modificación de la ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, y de otras leyes relativas a la ordenación del territorio, urbanismo, medio ambiente, y asimismo de la ley 4/2014, de 26 de junio, por la que se modifica la regulación del arbitrio sobre importaciones y entregas de mercancías en las Islas Canarias*.

*Evolución de las Leyes existentes frente a las plazas hoteleras ofertadas en Canarias*

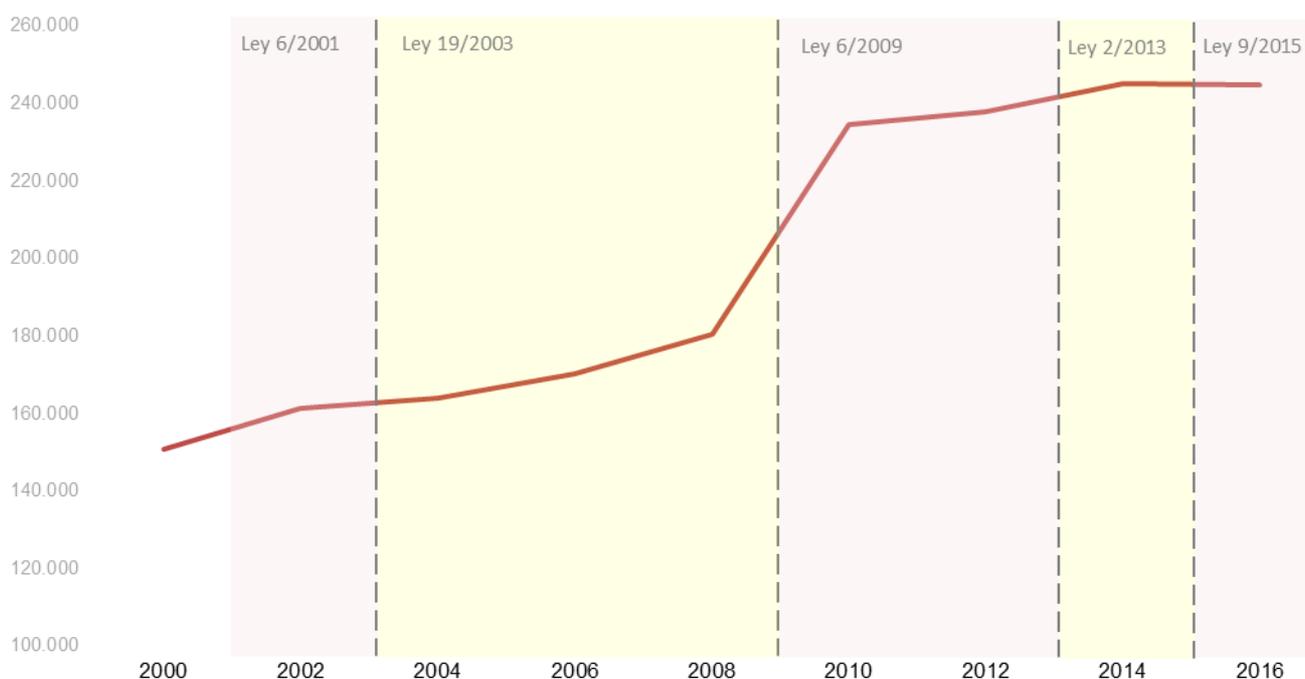


Gráfico 5. Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

## I

## 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.

Con el objetivo de lograr un modelo de desarrollo más sostenible y duradero para las islas, especialmente respetuoso con el medio ambiente y conservador de los recursos naturales, del patrimonio cultural y del territorio, pero también socialmente más equilibrado y justo, y generador de riqueza económica, resulta imprescindible disponer de una serie de directrices de Ordenación que los integren unos a otros.

Ya, mediante el *Decreto 4/2001, de 12 de enero*, se dio el primer paso en la configuración de un modelo más duradero, formulándose la idea de una conjunción entre las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, al entender que la definición de un marco territorial y de los recursos naturales para el archipiélago, no podía ser eficaz, dada su evidente interacción, sin un marco para la principal actividad económica, *el turismo*. Por otra parte, era y es el ritmo de crecimiento de esta actividad en los años más recientes, y sus efectos sociales, ambientales y económicos, el factor que más urgentemente demandaba una ordenación general y sectorial desde una perspectiva de sostenibilidad.

Por ello el objeto de la presente Ley no será otra cosa que la aprobación de esas Directrices de Ordenación General y de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, estableciendo medidas que faciliten el tránsito entre el actual y el futuro modelo, hasta la adaptación al nuevo marco. Para ello las Directrices precisarán igualmente de medidas de apoyo normativo para alcanzar una mayor eficacia en el logro de sus objetivos y la aplicación de sus determinaciones.

Tras observar que un sector tan vital y dinámico como el turístico no puede quedar condicionado a un lento y encadenado proceso de adaptaciones sucesivas, en esta ley se habilita la figura excepcional de los **Planes Territoriales Especiales de Ordenación Turística Insular**, un instrumento ágil, de contenido sucinto y procedimiento abreviado, que formulan los Cabildos Insulares y a los que se dota de carácter vinculante. Los *Planes Territoriales* imponen sus determinaciones a los Planes Insulares de Ordenación, desplazando sin más las que éstos pudieran contener que fueran discrepantes o contrarias a la nueva ordenación, pero nunca suplantando los instrumentos clave de la ordenación canaria del territorio y los recursos naturales, sino adaptando la ordenación turística insular a las condiciones y al crecimiento que se prevé establecer cada tres años, para desarrollar así las **condiciones de renovación, traslado y rehabilitación** que establecen las Directrices, cuando no estén contenidas en el planeamiento insular en vigor.

El reforzamiento de la eficacia de las Directrices de Ordenación General hace conveniente modificar algunos de los artículos de otras leyes, como es el caso de las *Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias*, consiguiendo, entre otros, vincular los Planes Territoriales Especiales que desarrollen determinaciones de las Directrices de Ordenación, potenciar las reservas de suelo con destino a viviendas protegidas o incrementar la eficiencia del uso del suelo urbano mediante la compacidad.

Otra de las aplicaciones de estas Directrices de Ordenación del Turismo, aconseja igualmente incorporar determinadas modificaciones legales, con objetivos tales como facilitar la imprescindible renovación de la edificación existente, mediante el establecimiento del deber de renovar y la aplicación de un régimen de renovación por sustitución del propietario que incumpla o no asuma su deber de renovación. Se incrementan las **medidas de control de la legalidad**, modificando así la *Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias*, tipificando como infracción muy

grave el no cumplimiento en plazo del deber de renovación, además de resaltar las más eficaces **medidas de incentivación económica, fiscal, laboral y administrativa**.

Frente al hecho que nos concierne podríamos destacar el siguiente artículo comprendido en el Texto,

### CAPÍTULO III

#### Protección del litoral

##### Directriz 57. Ordenación del litoral. (ND)

*1. En el marco de estas Directrices, se formularán unas Directrices de Ordenación del Litoral, orientadas hacia la disminución de la presión urbana e infraestructural en el litoral y su regeneración, recuperación y acondicionamiento para el uso y disfrute públicos.*

*2. El planeamiento insular y, en su marco, el planeamiento general considerarán el espacio litoral como una zona de valor natural y económico estratégico, notablemente sobreutilizada, orientando sus determinaciones en consonancia con tales circunstancias.*

*3. Los Planes Insulares de Ordenación delimitarán ámbitos que conformen unidades litorales homogéneas, con entidad suficiente para su ordenación y gestión, y establecerán determinaciones para su desarrollo mediante Planes Territoriales Parciales que tengan por objeto la protección y ordenación de los recursos litorales, así como la ordenación de las actividades, usos, construcciones e infraestructuras susceptibles de ser desarrollados en el espacio litoral.*

*4. Cuando la línea de litoral se encuentre ya clasificada como suelo urbano o urbanizable o categorizado como asentamiento rural, u ocupada por grandes infraestructuras viarias, portuarias o aeroportuarias, el planeamiento podrá ordenar los terrenos situados hacia el interior conforme al modelo territorial que se establezca. Cuando la línea de litoral no se encuentre ocupada, la implantación de nuevas infraestructuras y la clasificación de nuevos sectores de suelo urbanizable en la zona de influencia del litoral, de 500 metros de anchura, medidos a partir del límite interior de la ribera del mar, tendrá carácter excepcional y habrá de ser expresamente previsto y justificado por las Directrices de Ordenación sectoriales y el planeamiento insular. Todo ello, sin perjuicio del ejercicio de las competencias sectoriales que no se encuentren dentro del ámbito autonómico de decisión.*

Resulta también necesario establecer determinaciones que faciliten la capacidad de actuación y eficiencia del planeamiento adaptado y dirigido hacia los objetivos de **sostenibilidad**, por lo que, se considera preciso aclarar la situación urbanística de los terrenos, aplicar reglas homogéneas que despejen el suelo y eviten la perpetuación de clasificaciones cuando se hayan incumplido los deberes urbanísticos inseparables de la adquisición de derechos o cuando la situación de los terrenos sea contraria al modelo urbano compacto ya diseñado.

Se reclasifican a suelo rústico de protección territorial los terrenos urbanizables sin Plan Parcial en los que se haya incumplido el deber de ordenar, y se categorizan como no sectorizados aquellos que, contando con Plan Parcial, no hayan iniciado su ejecución. Los sectores totalmente aislados, por su parte, se reclasifican a suelo rústico en caso de incumplimiento de los mismos deberes anteriores o cuando no dispongan de planeamiento parcial.

En consideración a la necesidad de agilización y simplificación de los procesos de planeamiento que afecten a la actividad turística, el plazo de adaptación que se establece en las Directrices de Ordenación del Turismo es un tercio del fijado para la adaptación a las Directrices de Ordenación

General, estableciendo también un procedimiento abreviado para la **adaptación turística de los Planes Generales**.

En materia de ejecución de la ordenación, se declara la extinción de la eficacia de toda autorización previa sometida por las Directrices y que no haya obtenido la licencia urbanística, así como de las licencias y proyectos de urbanización cuyas obras no hayan sido iniciadas y que se encuentren en situación de caducidad. Con el mismo objeto, se suspende el otorgamiento de unas y otras, hasta la aprobación de los Planes Territoriales Especiales, para los usos turísticos y aquellos residenciales que se encuentren en sectores o ámbitos que admitan el uso turístico.

El otorgamiento se diferenciará para las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, en las que se admite un crecimiento anual limitado y se establece el procedimiento para la obtención de autorizaciones previas, por orden de solicitud. Y aunque para las islas turísticas no se permite el crecimiento, de manera excepcional y durante este trienio, se admiten en ellas proyectos singulares declarados de interés general por el Parlamento, y con capacidad anual limitada para el conjunto del archipiélago.

Por último, a las licencias en vigor y no ejecutadas con destino a alojamiento turístico, para evitar el impacto social y sectorial que provocaría su ejecución concentrada en un corto período de tiempo para no perder los derechos adquiridos por caducidad de las licencias, se regulará el proceso voluntario de concertación para alargar en el tiempo la ejecución de las obras autorizadas y, al propio tiempo, **eleva la calidad** de los establecimientos y **disminuir la capacidad turística** proyectada.

## II

### **Ley 6/2009 de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.**

La **sostenibilidad** como elemento importante en el desarrollo económico y social hoy en día, así como los valores y recursos naturales desde un punto de vista de respeto y conciencia por su valor, promueve a los poderes públicos a ejercer un control y protección sobre ellos importante, hasta el punto de tener poder jurídico ante ello. Sin embargo, eso no debe interferir en el progreso y en los nuevos desarrollos turísticos, por lo que deberán velar, al mismo tiempo, por no interferir en el desarrollo económico público o privado, y menos aún, en momentos de desaceleración económica.

Frente a las leyes existentes, y junto a las normativas Europeas y propias del estado, se promueve un esfuerzo de adaptación de planes y normas urbanísticas y territoriales, necesario para alcanzar la sostenibilidad deseada y la activación económica buscada. Y de esa forma, alcanzar un marco de desarrollo turístico basado en la **limitación del crecimiento, y en el aumento de la cualificación alojativa**.

A esto último se refiere la ley 19/2003, cuyo objetivo era lograr un modelo de desarrollo más sostenible y duradero para las islas, especialmente respetuoso con el medio ambiente y conservador de los recursos naturales, del patrimonio cultural y del territorio, pero también socialmente más equilibrado y justo, y generador de riqueza económica.

Lamentablemente, no alcanzó sus objetivos, pues, aunque se mejora en el aumento de oferta turística (*obsérvese el gráfico 3*), el impulso de *cualificación y sostenibilidad* no termina por despegar.

Se asume así, el grave problema estructural que suponen estos dos aspectos, que necesitará de medidas estables y sobretodo continuadas, y que se basen esencialmente en la renovación, la sustitución, y la rehabilitación.

Ante todo esto, la ley 6/2009 se estructurará en 3 títulos diferenciados:

1. Ordenación del territorio y desarrollo sostenible.

*Se trata en este título el tema administrativo, que buscará eliminar exigencias innecesarias, y adaptarse a cada procedimiento según sea la situación, general o sectorial; afronta el tema de ordenación y la necesaria regulación de las explotaciones ganaderas.*

*Corrige leyes que impiden el desarrollo urbanístico y territorial.*

2. Turismo y sostenibilidad territorial.

*Le compete a este apartado el desarrollo turístico propiamente dicho, buscando y fomentando una calidad cualificada en la oferta del sector.*

3. Otras medidas de dinamización sectorial.

*Se centra en otros sectores e instrumentos importantes sobre el uso del suelo.*

### III

#### **Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.**

El turismo es parte fundamental de las Islas Canarias, pues es su mayor fuente de ingresos económicos, es su industria más preciada. Por ello, deberá mantener y mejorar esa posición con una correcta estructuración de la oferta, mejorando continuamente el producto, y promocionándose al exterior con la mejor de las estrategias. Un esfuerzo con dirección clara hacia la cualificación y mejora del destino, que, tanto agentes públicos como privados, deben de asumir.

Se convierte así, en fundamental, la puesta al día de aquellos servicios deteriorados por el paso del tiempo o sin evolución, hecho que la administración pública deberá impulsar mediante incentivos y agilización de trámites burocráticos. Además, y aun siendo aquéllos prioritarios, deberá completarlos con nuevas implantaciones de alta calidad. Con ello, se generará actividad empresarial necesaria.

Deberemos tener en cuenta las características territoriales y ambientales de cada una de las islas, su localización y su escala, ya que en su fragilidad territorial y paisajística está su virtud, continuando con la política de no permitir un crecimiento desordenado incompatible con el medio ambiente, excluyendo nuevas clasificaciones pero permitiendo, a la vez, alguna nueva implantación derivada de reformas y renovaciones.

Al mismo tiempo, esas características limitarán mucho, ya sea por escasez de recursos naturales o por su carácter fragmentado, lo que dará lugar a sobrecostes económicos, sociales y ambientales, siendo necesaria una previsión anticipada de los usuarios potenciales de las actividades turísticas.

Tras la ley 6/2009 y el paquete de medidas e incentivos propuestos, la cualificación turística despertó, y su impulso fue muy positivo. Los siguientes 3 años permitieron corroborar cuan acertado fueron los numerosos proyectos de renovación surgidos a partir de ella, por lo que se decide

**consolidar esas medidas**, y ampliarlas mediante un instrumento legal que permita un mayor alcance y que agilice y simplifique, aún más, los procedimientos administrativos sobre cualificación turística. Y no solo en el ámbito privado, sino ir más allá y consolidar actuaciones para la renovación urbana de urbanizaciones y núcleos turísticos mediante intervención pública y privada.

A estas medidas se las conocerá como **Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad turística en el sistema de planeamiento de Canarias (PMM)**, que vendrán especificados en el artículo 7 de la citada ley:

**Artículo 7.- Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad.**

1. *Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad son instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los términos señalados en esta ley, sin posibilidad de clasificar o reclasificar suelo, si no existe acuerdo municipal previo que lo permita.*

2. *Cuando los instrumentos de ordenación territorial previstos por la normativa no existan, o no se encuentren adaptados a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad podrán prever, asimismo determinaciones que no se hallen contempladas por dichos instrumentos o, en su caso, alterarlas.*

3. *Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad se elaborarán sobre la base de un estudio previo, donde se describirán, como mínimo, el ámbito de aplicación, las características ambientales y territoriales de la urbanización o del núcleo turístico y su entorno, así como el análisis de viabilidad económica de su ejecución, incorporando medidas normativas oportunas y actuaciones, ambiental, técnica y financieramente viables, de reactivación y cualificación de las urbanizaciones y los núcleos turísticos consolidados.*

4. *El plan deberá ir acompañado de un sistema de indicadores, cuyo contenido mínimo se desarrollara reglamentariamente, que permita el seguimiento periódico de su ejecución.*

5. *De igual modo, de acuerdo con el ayuntamiento, el plan definirá el órgano y forma de gestión, ya sea propia o en régimen de cooperación entre varias administraciones, que estará a cargo de su ejecución y seguimiento.*

6. *Los planes de modernización turísticos definirán los incrementos en edificabilidad que puedan admitirse para viabilizar las operaciones de renovación y traslado, así como la modificación del índice de densidad turística de parcela admisible en las operaciones de renovación edificatoria, como se dispone en la presente ley. Los incrementos de edificabilidad se atenderán al marco de equilibrio en la distribución de beneficios y cargas definido en la legislación urbanística y no podrán superar los límites máximos establecidos en esta.*

7. *Cuando los instrumentos de ordenación territorial se encuentren adaptados a las directrices de ordenación general y del turismo de Canarias, sus determinaciones tendrán el carácter normativo de recomendación para los Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad a que se refiere el artículo 7 de esta ley, de forma que éstos podrán apartarse motivadamente de las mismas, siempre que sea como objeto de viabilizar operaciones de renovación urbana en los términos previstos en esta ley.*

Se aumentarán los **incentivos en materia de plazas adicionales** y se añaden, como novedad, los **incentivos de incremento en la edificabilidad o de carácter económico**, pudiendo ser modificados por el Gobierno cada 3 años según sea la situación económica.

La administración actuante se verá dotada de medios que eviten las posibles interposiciones en la marcha de cualquier iniciativa, posibilitando la sustitución de edificación deteriorada o de usos que

hayan quedado en baja calidad o categoría. Al mismo tiempo, tendrán potestad de imponerse ante el titular de la propiedad si éste no ha sido capaz de conservar y mantener en buen estado de la propiedad, que quedará expuesto en los informes de estado de conservación periódicos que éstos deben presentar, o en su caso, por inspecciones técnicas que lo detecten.

Cabe destacar también la importancia de la creación de empleo ante la preocupante situación actual, aspecto relevante en la *renovación*, pues necesitará de un incremento importante en puestos de trabajo. Otro motivo más para priorizar en reforma antes que en nueva planta.

La reconducción de la **residencialización** de los establecimientos turísticos será otra definición relevante de la ley, ofreciendo criterios para la especialización de distintas áreas hacia un uso más adecuado, donde destacan los casos de reconversión de residencias en villas turísticas.

Esta nueva ley en concordancia con su nuevo contenido, derogará algunas directrices de leyes anteriores y modificará algunos puntos, pero también incorporará otros aspectos que siguen siendo válidos, para de esa forma, refundir todo la normativa en un único texto.

Un texto que será capaz de impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones, núcleos e instalaciones turísticas obsoletas, mediante la diversificación de su oferta y la especialización de usos, así como modulando el crecimiento de la planta turística y regulando las autorizaciones administrativas y la normativa aplicable para los distintos productos turísticos.

#### IV

*En 2014, transcurrido un año de la citada ley 2/2013, de 29 de mayo, el gobierno de canarias elabora el documento "Evaluación de la ley 2/2013 de renovación y modernización turística de canarias" en la que se efectúa un análisis del escenario generado, partiendo de las iniciativas que en la misma materia han antecedido al nuevo marco legal, mostrando los avances que se han operado en el gran objetivo que es la renovación y apuesta por la calidad y competitividad del destino turístico canario, especialmente a partir de la modernización de los núcleos e infraestructuras turísticas y perfilando, a partir de la experiencia acontecida durante este tiempo de aplicación de la misma, aquellos ajustes que permitan el mejor logro de los objetivos propuestos.*

**Ley 9/2015, de 27 de abril, de modificación de la ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, y de otras leyes relativas a la ordenación del territorio, urbanismo, medio ambiente, y asimismo de la ley 4/2014, de 26 de junio, por la que se modifica la regulación del arbitrio sobre importaciones y entregas de mercancías en las Islas Canarias.**

Tras un año de aplicación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, se evalúa la marcha de las nuevas medidas, evidenciando una alta implicación del sector público y privado en el proceso de **renovación integral**, así como la idoneidad de los mecanismos establecidos para incentivar los procesos de renovación y rehabilitación turística que se han revelado como catalizadores para dar un importante impulso a la inversión empresarial, al apoyo financiero de la banca y a la creación de puestos de trabajo.

No obstante, en el mismo documento se ponen de manifiesto aquellas cuestiones que, en la práctica, han generado dificultades en la aplicación de esos mecanismos, especialmente las relacionadas con la posibilidad de optar a los incentivos o en la redacción de los planes de modernización. Por otra

parte, la entrada en vigor de la Ley estatal 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas, con importantes modificaciones en materias de competencia estatal, supone la necesidad de adaptar la ley autonómica a sus determinaciones.

Así, se torna imprescindible hacer los ajustes precisos para incentivar el proceso ya iniciado, eliminando o corrigiendo las rigideces innecesarias que se han detectado.

De esta forma esta ley **concentrará las anteriores leyes cerrando el sistema de manera contundente y consolidada**, enlazando definitivamente la regulación sectorial del turismo y la planificación urbanística, e incluyendo los tan importantes Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad turística en el sistema de planeamiento de Canarias, como instrumentos urbanísticos.

Se sustentará en varios pilares:

- La *renovación y rehabilitación* de la planta de alojamiento y sus equipamientos, habilitando planes de modernización que sean capaces de modificar los parámetros del planeamiento vigente, posibilitando la adaptación y mejora de las instalaciones y servicios.
- La *Ley 2/2013*, exigiendo el cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación edificatoria, ligado a la obligación de los gestores de los establecimientos a presentar informes técnicos turísticos, que acrediten que las edificaciones y las instalaciones cumplen con la legislación.
- La *residencialización* en zonas y núcleos turísticos por un lado, y la conversión de las áreas más óptimas y privilegiadas al uso turístico en, por ejemplo, la modalidad de villas, por el otro.
- La *mejora de la calidad* de los establecimientos y la configuración de un modelo de planta turística de excelencia y ecoeficiencia, que permita una mejor sostenibilidad ambiental y económica.

Con esta batería de medidas se está logrando que la ordenación de las zonas y núcleos turísticos del archipiélago se aborde con mayor profundidad, sin tampoco perder de vista que la base territorial sobre la que se asienta nuestro principal motor económico es un entorno frágil ambientalmente, que justifica que Canarias pueda acogerse a las excepciones contempladas en las distintas directivas europeas de aplicación.

Definitivamente, la apuesta por este modelo de renovación, propiciado también por Europa y por la legislación estatal, es firme y decidida y debemos seguir apostando por continuar y reforzar un proceso de fortalecimiento de Canarias como destino turístico, por lo que queda totalmente justificada la modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística.

## 2. CONCLUSIONES

### *Análisis general.*

Estudiando, analizando y comprendiendo todas estas leyes, se observa que estamos ante un “pase de testigos”, ante un camino largo, complejo y lleno de arreglos, pero con una base y objetivos finales en común: mejorar lo existente frente a la idea de lo nuevo, ya sin cabida en el limitado territorio isleño.

En 2003, con la Ley de Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, se ponen en marcha los *Planes Territoriales Especiales de Ordenación Turística Insular*, centrándose en ordenar las zonas turísticas de manera detallada y particular, observando y cuidando su crecimiento. Éstos conformarán unidades litorales homogéneas con entidad suficiente para su ordenación y gestión, y establecerán determinaciones para su desarrollo mediante *Planes Territoriales Parciales* que tengan por objeto la protección y ordenación de sus recursos. Se decide entonces la suspensión de nuevas licencias y se aboga por la idea de renovar y regenerar, haciéndolo obligatorio para los propietarios y penalizándoles al no cumplir.

Sin embargo, llegados a 2009, esos objetivos no terminan de alcanzarse, se crece en oferta pero no se consigue la cualificación ni sostenibilidad deseada, además que las renovaciones quedan como meras pinceladas y la “obligatoriedad y penalización” no surte efecto. Ante este escenario aparece una nueva ley, la Ley 6/2009 de *Medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo*, que basará, esta vez, todos sus esfuerzos en la renovación, la sustitución, y la rehabilitación, continuando con la no autorización de más licencias y agilizando aspectos administrativos, modificando leyes y eliminando trámites innecesarios. Así mismo, planteará un conjunto de medidas e incentivos para dichos objetivos.

El 29 de Mayo de 2013 se aprueba la *Ley de renovación y modernización turística de Canarias* con el objeto de impulsar, definitivamente, la renovación y modernización de urbanizaciones, núcleos e instalaciones turísticas obsoletas. Y es que, tras los tres años posteriores a la ley 6/2009 se pudo verificar que los numerosos proyectos de renovación surgidos alcanzaban valores positivos, por lo que consolidar dichas medidas y ampliarlas mediante instrumentos legales que permitan más alcance en cualificación turística, tanto en lo público como en lo privado, sería la meta de esta nueva Ley. Los *Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad turística en el sistema de planeamiento de Canarias*, se vuelven *instrumentos urbanísticos clave*.

Ya en 2014, el Gobierno elabora un informe con las primeras impresiones de los PMM, observando los aspectos favorables y desfavorables, para un año después, con la *Ley 9/2015, de 27 de abril, de modificación de la ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, y de otras leyes relativas a la ordenación del territorio, urbanismo, medio ambiente, y asimismo de la ley 4/2014, de 26 de junio, por la que se modifica la regulación del arbitrio sobre importaciones y entregas de mercancías en las Islas Canarias*, ser capaz de modificar y corregir lo necesario para que el proyecto siga en marcha y dando sus frutos.

En definitiva, nos encontramos ante una propuesta con perspectivas futuras favorables, enmarcado por unas leyes que han ido evolucionando a la vez que lo hacía el propio proyecto; estamos ante un camino largo que la propia realidad, experiencia y práctica, han sabido encausar y guiar.

Y no es de extrañar que a partir de aquí haya cambios, ni es raro que volvamos a ver modificar o nacer una nueva ley al respecto. No será improbable, tampoco, que más adelante se nos muestren nuevos frentes que solventar y nuevas ideas que incorporar. Porque lo que sí ha quedado claro, es que el propio paso del tiempo es quien nos ha traído hasta aquí, y serán los propios PMM con sus actuaciones y evolución, quienes definan su futuro y continuidad.

*Nº edificios destinados a Turismo, recreo y deportes en Canarias  
(Reforma-Obra nueva)*

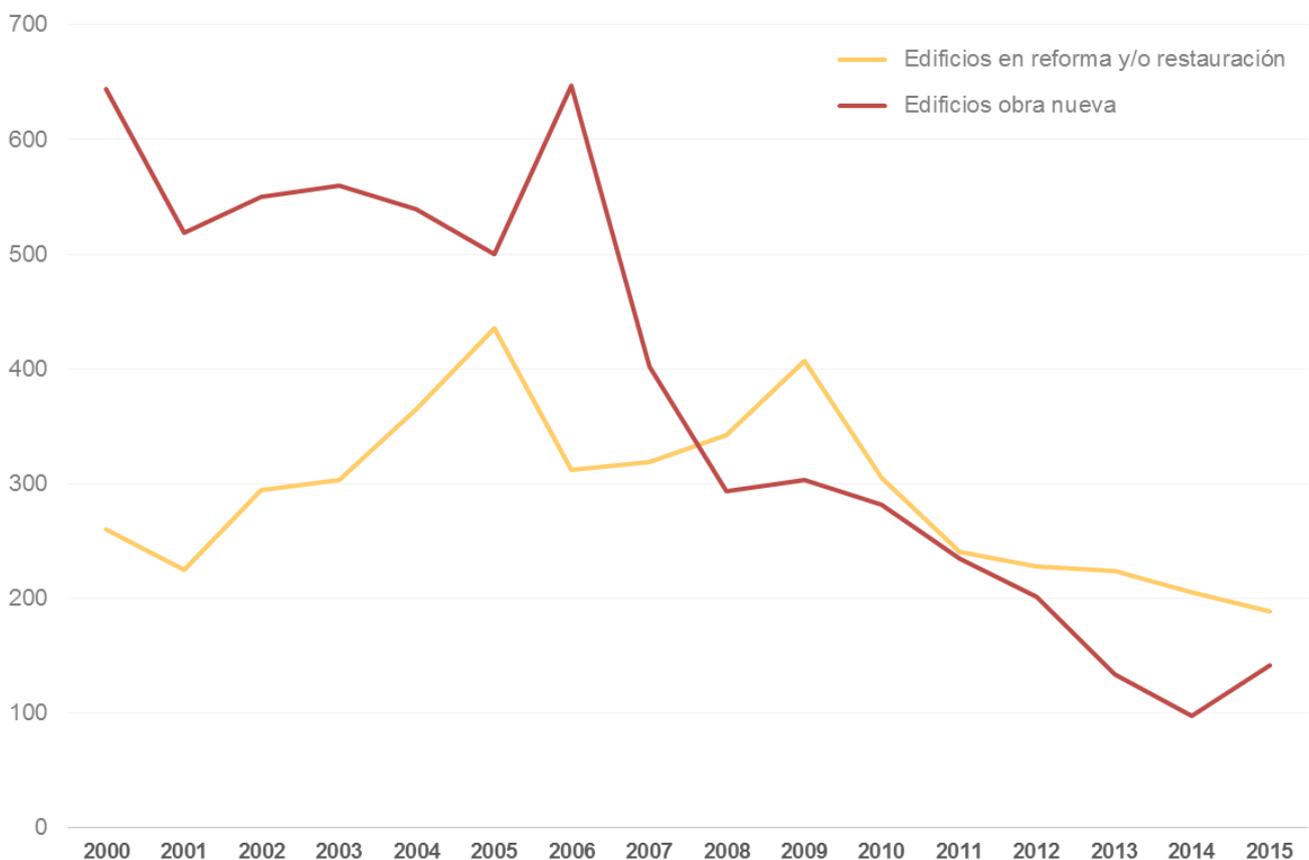


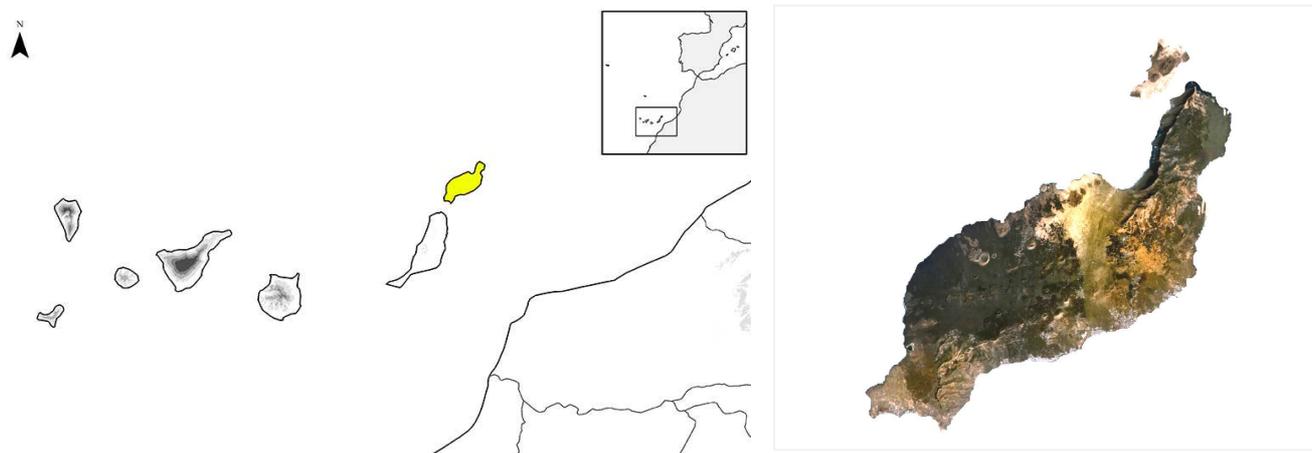
Gráfico 6. Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

### III

## LOS **PMM** DE LA ISLA DE **LANZAROTE**. UNA EXPERIENCIA DE 1<sup>o</sup> Y 2<sup>a</sup> GENERACIÓN

### 1. LANZAROTE

29°02'06"N – 13°37'59"W



Img7. Localización del Archipiélago Canario. Ortofoto isla de Lanzarote.

Lanzarote es la isla más oriental y septentrional del Archipiélago Canario situado en el océano Atlántico, localizada a unos 140 km de África y a unos 1000 km de la Península Ibérica. Posee 845'9 m<sup>2</sup> de territorio que se reparten en 7 municipios, poblados por unos 141.940 habitantes.

En los últimos 20 años, Lanzarote ha duplicado ampliamente su número de habitantes, a lo que sumando el promedio de turistas que diariamente se encuentran en la isla, la población total ascendería a unos 197.975 habitantes, siendo la tercera isla más poblada de Canarias, tras las dos capitalinas de Tenerife y Gran Canaria.

*Evolución de la población de Lanzarote*

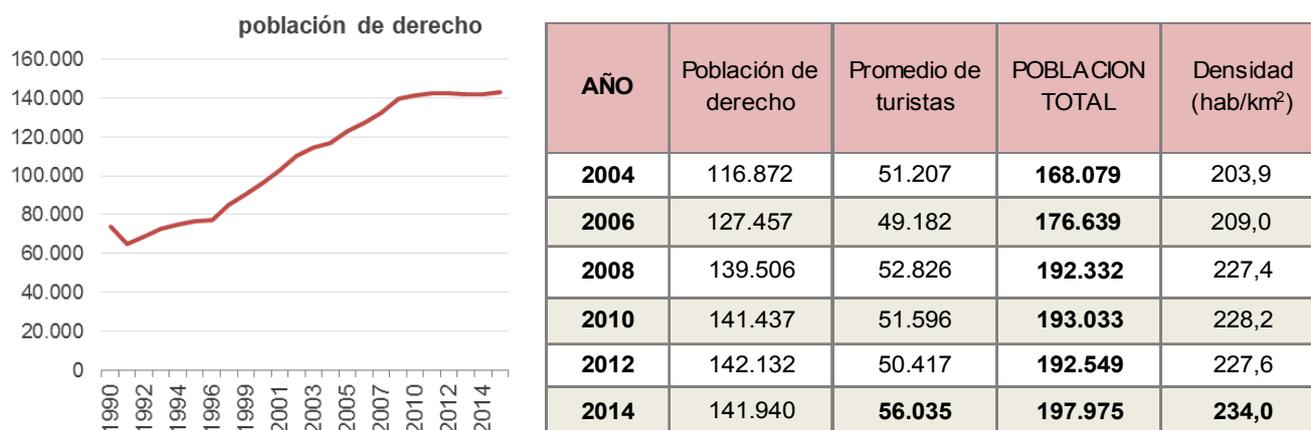


Gráfico 7. Fuente: ISTAC, ASOLAN y Oficina de Ordenación Turística del Cabildo de Lanzarote. Elaboración propia.

Su clima subtropical con temperaturas estables la mayor parte del año y escasas precipitaciones, así como unas características *geológicas* y *paisajísticas* propias (Lanzarote fue declarada en 1993 Reserva de la Biosfera por la Unesco), la convirtieron en un importante atractivo para el turista, por lo que a diferencia de otras islas, donde los habituales desarrollos turísticos se preocupaban por la rentabilización rápida olvidando el deterioro paisajístico, en Lanzarote se intentó apostar por un

modelo propio y característico, priorizando y salvaguardando sus recursos naturales y culturales en la construcción del territorio, y reconociendo con ello una determinada proyección estética a escala insular.



Img8. Charco de los Clicos en el Parque Natural de Los Volcanes, Lanzarote.

De todo ello habla *Antonio Zamora* en el documento *La construcción territorial de la propuesta de Lanzarote*, donde define que «*El paisaje es, sin duda, el principal activo de Lanzarote, como demuestra el cada vez mayor número de visitantes que se acercan a sus principales hitos naturales*», detallando en él cuán importante ha sido ese paisaje, y cómo artistas como César Manrique o las autoridades políticas del momento se convirtieron en protagonistas e impulsores de aquel desarrollo.

Detalla así, quién era Manrique y cómo era capaz de usar los propios valores naturales y culturales de la isla para elaborar su vertiente territorial, mientras José Ramírez Cerdá, presidente en aquel entonces del Cabildo Insular, permitía y apoyaba todas sus ideas. De esta manera, juntos moldearon Lanzarote buscando distinguirse turísticamente del resto de islas, y de ser una isla adormecida e inhóspita, cuya pobreza y miseria la habían determinado los distintos episodios volcánicos de su historia más reciente, supo resurgir de sus cenizas, convirtiendo esas características físicas, ambientales y paisajísticas, en interesantes e idóneas para la práctica turística.



Img9. Mirador del Río, obra de César Manrique en el Risco de Famara, Lanzarote.

«*Para ello, el primer eslogan que pusimos en marcha fue: no tenemos que copiar a nadie, tenemos que sacar a relucir la personalidad intrínseca de la isla para que nos vengan a copiar a nosotros. Este fue nuestro principal cometido y una vez realizado el tiempo nos ha dado la razón.*» (Manrique, 1991).»

## 2. EL TURISMO

*La nueva economía insular.*

Hacia la década de los sesenta comienzan a llegar a Lanzarote los primeros capitales europeos destinados a invertir en la explotación turística, que junto a la propuesta territorial de José Ramírez Cerdá y César Manrique, que lideraban un proyecto que implicaría al sector público, al privado y a la sociedad civil en general, se pasó en pocos años de una agricultura de supervivencia, a una economía de servicios hosteleros y turismo. De esta forma, llegados a 1970 ya existiría una infraestructura básica y una visión compleja del territorio que permitiría encauzar la temida “avalancha turística” producida en otros destinos.

Sin embargo, en su tesis doctoral, *Asenet Sosa Espinosa (2013)* considera que «esa llegada masiva del turismo trastocó una situación socioeconómica tradicional, sin implementar mecanismos de defensa e integración ante un cambio tan brusco», reflejándose ello en la década de los ochenta, cuando de una actividad turística marginal o paralela se pasó a una general y estructural, y se asumió una producción turística de masas que absorbería casi por completo el resto de posibilidades socioeconómicas.



*Img10. Campesinos de Lanzarote, años 50.*

La evolución turística Lanzaroteña distingue varias etapas a lo largo de su desarrollo, correspondientes éstas a las diferentes estrategias productivas que se iban adaptando a las exigencias de la demanda de cada momento, y que para cada autor varían.

Asimismo, centrándonos para este caso en el punto de vista de *Alejandro González Morales (2006)*, distinguiremos y definiremos, *grosso modo*, tres etapas:

- Una primera etapa, *antes de los años setenta hasta 1973*, que supuso el desarrollo de una incipiente industria turística belga y francés mayoritariamente, y donde se inicia la construcción de las infraestructuras básicas como el aeropuerto, permitiendo la entrada de aviones de más capacidad y de vuelos charters, así como mejoras en infraestructura viaria y la creación de los primeros establecimientos hoteleros. Se gesta el fenómeno de explotación de los espacios de ocio con una importante especulación del suelo y la aprobación de los primeros planes parciales, y se desarrolla el primer resort turístico de la isla, *Puerto del Carmen*.

A partir de 1970, con la creación de la Empresa Nacional de Turismo y la promulgación de la *ley de Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional de 1963*, se completan los Centros de ocio turísticos de la isla (Ramírez Cerdá junto a Manrique) dando comienzo entonces al auténtico crecimiento turístico-urbanístico isleño.

Para la profesora *Asenet Sosa* esta etapa es bastante importante, pues considera que el punto de partida urbanístico de Lanzarote se fija con la resolución de la *Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana* con cuyas normas se daba la posibilidad al crecimiento urbano turístico de los municipios costeros, y con el llamado *plan insular de Lanzarote de 1973* bajo la vigencia de la citada Ley, con el cual, y hasta llegados al año 1987, se aprobarían instrumentos de ordenación (principalmente planes parciales) en los que podrían edificarse 250.000 plazas turísticas. Un plan que comienza antes de la aprobación de la ley autonómica 1/1987 reguladora de esos instrumentos de planificación, por lo que *A.Sosa* considera como una «*estrategia pionera de desarrollo sostenible*» que respondía al proceso de deterioro ambiental y paisajístico que venía provocando el vertiginoso crecimiento urbanístico y turístico.

- La segunda etapa, *entre 1973 y 1983*, la isla experimentaba un cambio sustancial con capital generalmente alemán, desarrollándose con fuerza el denominado “turismo de masas” (sobre todo en Puerto del Carmen, Tías), y dejando de lado aquel carácter más elitista del primer periodo. Al mismo tiempo, se presentaba un cambio cualitativo de gran trascendencia, pues los hoteles dejaban paso a las construcciones extrahoteleras estandarizándose la construcción de apartamentos y bungalows.

Esta fase será el comienzo, además, de los primeros problemas con el agotamiento del territorio, ya que la carga de turistas y de infraestructuras crecía con premura, y en apenas los 10 años de esta etapa la oferta alojativa se había duplicado, algo bastante significativo en una isla de escasa superficie.



Img11. Evolución constructiva-turística en Puerto del Carmen.

«*Canarias vivió intensamente los “booms” turísticos de los años sesenta y setenta: arrolladores, desprogramados, improvisados, pero también especuladores. El turismo trajo bien y prosperidad a las islas, pero también horror, hacinamiento, cemento y destrucción*” (Machado Carrillo, 1990).»

- La tercera etapa desde 1983 hasta 2006, se inicia con similares características a la anterior, una subida espectacular tanto en plazas alojativas como en número de turistas, y un aumento con ello en la presión sobre el territorio y en el consumo de recursos energéticos e hídricos, infraestructuras y parque de automóviles. Sin embargo, se vuelve a recuperar la figura del hotel como construcción más idónea por el menor consumo de espacio, y se intenta actuar sobre las infraestructuras obsoletas.

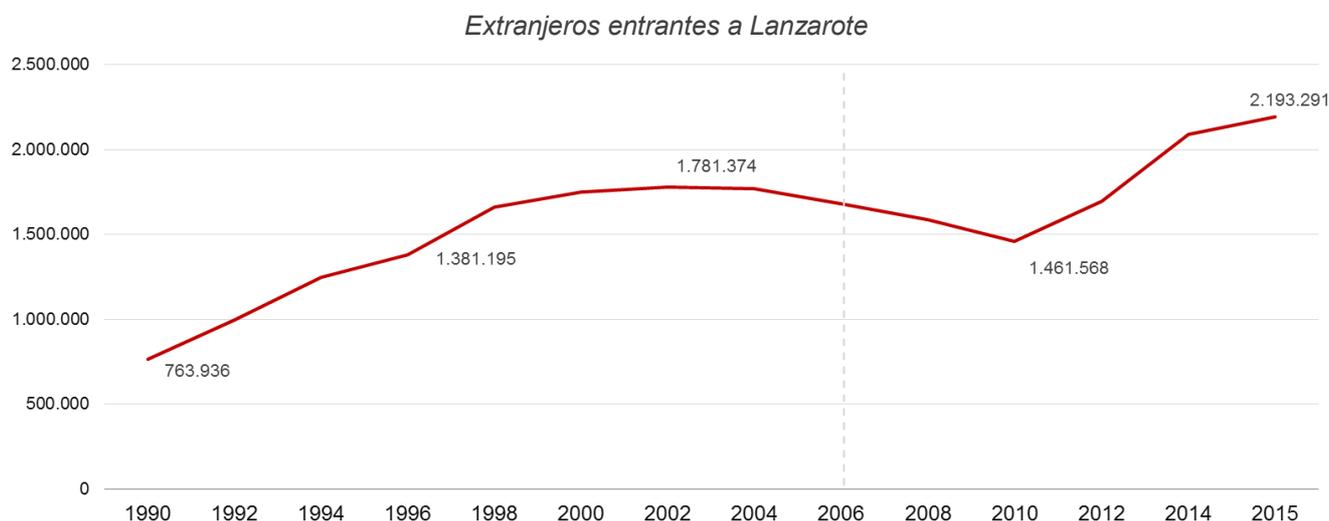


Gráfico 8. Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

Durante esta fase, más concretamente en 1991, bajo la *Ley 1/1987, de 13 de marzo, reguladora de los Planes Insulares de Ordenación*, se aprueba un *nuevo PIOT* que se encargará de revisar y acomodar a los planes generales existentes de cada municipio, así como a delimitar el desarrollo turístico que crecía desmesuradamente, reduciendo el techo turístico a 110.000 plazas máximas con implantación total más allá de 2000, anulando con ello planes parciales e impidiendo la aprobación de nuevos, y desclasificando plazas.

Posteriormente, tras la declaración de la isla como *Reserva de la Biosfera (1993)* y la *estrategia de desarrollo sostenible de Lanzarote (1998)*, se propone una nueva revisión del PIOT, incorporando en esta ocasión la suspensión en la concesión de licencias para la construcción de nuevas plazas, lo que junto a la *Moratoria turística de Canarias*, limitó de manera general el crecimiento territorial turístico de la isla.

*Evolución del suelo de uso turístico previsto*

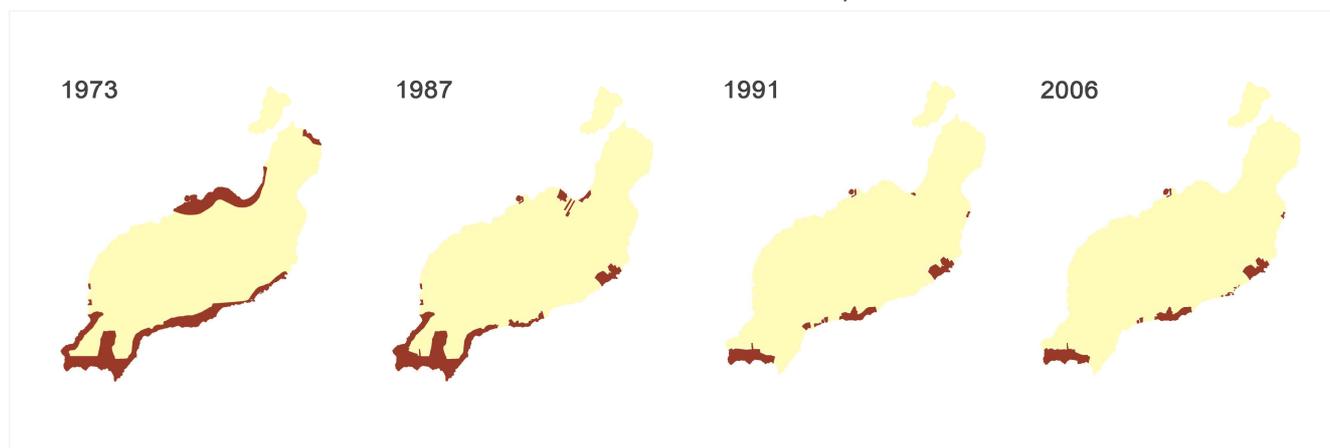


Gráfico 9. Fuente: Resumen del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Lanzarote 2006

El estudio de *Alejandro González* termina en 2006, por lo que podríamos considerar esta fecha como el inicio de una nueva etapa. En ella los visitantes de Lanzarote comienzan a volverse más exigentes, buscando además de buen clima y playas, alternativas como visitas a lugares de interés histórico o espacios naturales, elevando con ello el uso de infraestructuras y recursos. Se observa como la afluencia a los centros de Arte, Cultura y Turismo de Lanzarote, como lugares de interés insular, va en aumento desde entonces, al igual que crece el gasto medio de cada turista durante su estancia en la isla.

Todo esto vuelve ineludible la apuesta por el turismo de calidad, que junto al nulo crecimiento territorial, lo lógico sea asumir la necesidad de rehabilitación y remodelación de las instalaciones turísticas obsoletas. La aparición de la *Ley 6/2009* no hizo más que confirmarlo, señalando la “no justificación” de un aumento en la superficie de uso turístico insular, estableciendo con ello una contención real del crecimiento del alojamiento turístico y el despertar de la **calificación y renovación** como camino a seguir.

*Evolución en el gasto y actividad de los visitantes desde 2006*

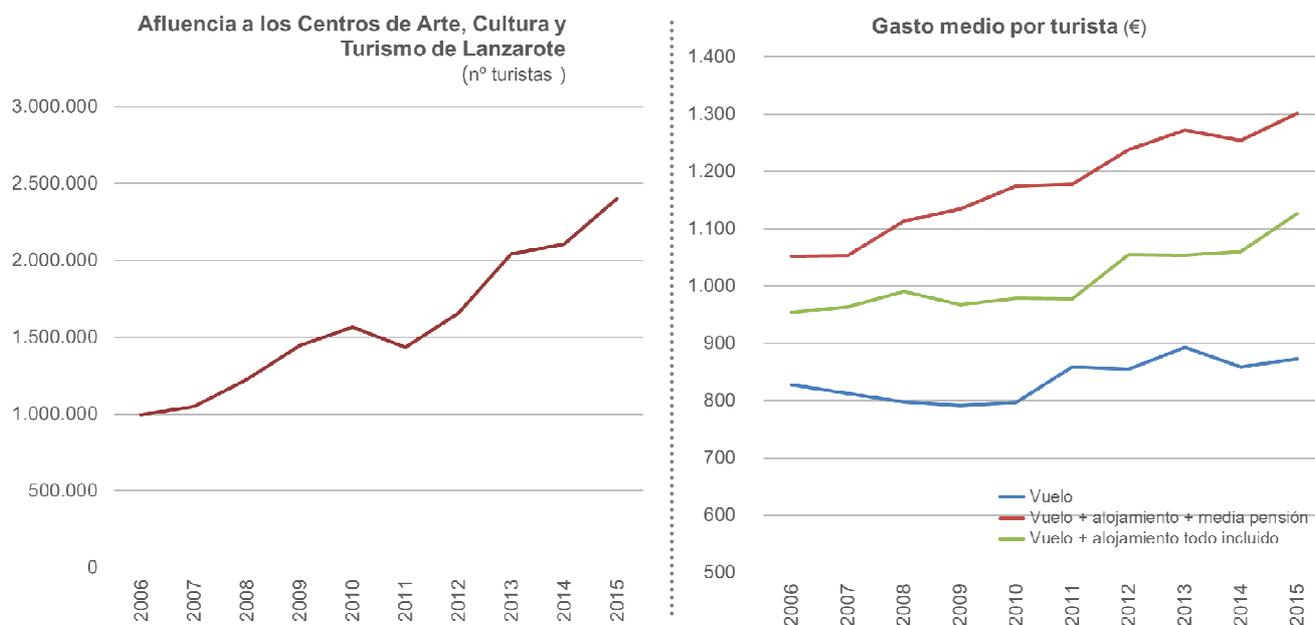


Gráfico 10. Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

### 3. LOS PMM

*Qué son, qué aportan.*

Los **planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad turística (PMM)**, creados por la Ley 6/2009 y consolidados por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (Artículo 7), serán los instrumentos de ordenación territorial y gestión urbanística en áreas propiamente turísticas dentro de un ámbito municipal, que servirán como soporte para agilizar la ejecución de los proyectos de renovación de los espacios privados de las áreas turísticas maduras.

Se trata de **mecanismos con soluciones pioneras, novedosas y singulares**, que intentarán alejarse de los criterios e instrumentos de gestión marcados por las normas generales de la actividad urbanística, proyectándose como **útiles de carácter excepcional, vigencia indefinida y escala precisa**.

Si bien cualquier empresario podría optar por la renovación de su establecimiento turístico siguiendo los trámites administrativos convencionales, las actuaciones que se acojan a dichos planes gozarían de una serie de **incentivos públicos** dispuestos en las leyes citadas. Convenios que permitirían la suscripción voluntaria de acuerdos bilaterales con naturaleza jurídico-administrativa, entre el correspondiente Ayuntamiento y las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, titulares de los intereses y derechos urbanísticos de la parcela objeto de renovación edificatoria, buscando principalmente, un conjunto de *beneficios mutuos*.

*Simancas (2015)*, por su parte, los define como «procesos de planificación, estrategias o instrumentos para dar cobertura, viabilizar y agilizar la ejecución eficiente de los proyectos de renovación de los espacios públicos y, sobre todo, de los alojamientos turísticos», al mismo tiempo que indaga en sus fortalezas y sus debilidades.

Expresa, como *fortalezas*, que sean instrumentos de **ejecutividad inmediata** por su simplificación administrativa, **atajos legales** prevaleciendo sobre los planeamientos urbanísticos y los instrumentos de planificación territorial, así como ser los nuevos instrumentos hegemónicos de **regeneración turística litoral**, y un gran ejercicio de **planificación y estrategia** en materia de renovación. Entre las *debilidades*, considera su **superioridad jerárquica** ante las normas generales de actividad urbanística, el no sometimiento a **evaluación ambiental**, y los propios **incentivos**, que actúan de manera puntual y por partes del espacio urbano, y no de forma estratégica.

En la actualidad existen un total de 59 proyectos incluidos en PMM distribuidos por las islas más orientales, de los cuales, para el caso que nos concierne, **Lanzarote**, estamos ante el siguiente panorama:

	FASE DE EJECUCIÓN	NÚMERO DE PROYECTOS EJECUTADOS O CON SOLICITUD DE LICENCIA	PLAZAS TOTALES AUTORIZADAS	PLAZAS AUTORIZADAS SUSCEPTIBLES DE RENOVAR	INVERSIÓN MÍNIMA APROX. DE PLAZAS AUTORIZADAS SUSCEPTIBLES DE RENOVAR (€)	PLAZAS EN ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO, CON PROYECTOS EJECUTADOS O SOLICITUD DE LICENCIA	INVERSIÓN MÍNIMA APROX. EN ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO Y EN EQUIPAMIENTOS, CON PROYECTOS EJECUTADOS O SOLICITUD DE LICENCIA (€)	INVERSIÓN DE ACTUACIONES PREVISTAS EN EL ESPACIO PÚBLICO (€)
Lanzarote		20	45.573	24.542	219.393.210	17.677	87.304.151	185.755.375
Puerto del Carmen	Aprobado	15	28.653	11.617	103.850.172	6.215	24.180.000	59.164.058
Puerto del Carmen II	Aprobado						43.915.661	34.246.198
Costa Teguise	Aprobado	5	16.920	12.925	115.543.038	4.360	19.208.490	86.131.194
Costa Teguise II	Aprobado					7.102	6.213.925	

Gráfico 11. Fuente: <http://canariasmodernizaciونتuristica.com>.

Todos estos proyectos de renovación contenidos en los PMM se convierten, así, en claros argumentos de un proceso de “reconversión” de la oferta de alojamiento turístico basado en estrategias concretas de *cualificación y mejora competitiva*.

Entre sus ventajas, permiten el incremento de los niveles de excelencia y calidad turística de la oferta alojativa, al mismo tiempo que cambia la tradicional estrategia de rejuvenecimiento basada en la introducción de nuevas plazas turísticas; genera empleo, incide positivamente en los citados indicadores del negocio turístico y de la rentabilidad empresarial de los alojamientos, del mismo modo que previene o corrige el deterioro o la “mala imagen” de las edificaciones turísticas. Asimismo, permite integrar innovaciones, soluciones técnicas actualizadas y obligaciones normativas relacionadas con el uso eficiente de energías y consumos de agua, al igual que soluciones arquitectónicas bioclimáticas.

Cabe destacar que los PMM, aun siendo de carácter municipal, no son redactados y tramitados por éstos, sino por la empresa *Gesplan (Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental)*, una sociedad perteneciente a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias, que desarrolla su trabajo en torno a los ejes de Gestión Medioambiental, Ordenación del Territorio, Obras y Gestión Urbanística en todo el archipiélago canario.

En la actualidad, con el traspaso de competencias que desde el Gobierno de Canarias a los Cabildos Insulares se ha producido en materia de medio ambiente y ordenación del territorio, se ha impulsado la firma de numerosos convenios de colaboración entre la empresa pública y organismos oficiales como Ayuntamientos, Cabildos y Consejerías del Gobierno de Canarias, entre los que se encuentran los citados PMM. De esta forma *Gesplan*, en colaboración con los ayuntamientos, elabora los planes en función de las necesidades requeridas por éstos, y el Gobierno de Canarias se encargará de aprobarlos, con lo que, según *Simancas (2015)*, se conseguiría «*el liderazgo y la voluntad política*» tan necesarias por un lado, y «*la capacidad institucional*» que gestione y controle el cumplimiento por el otro.

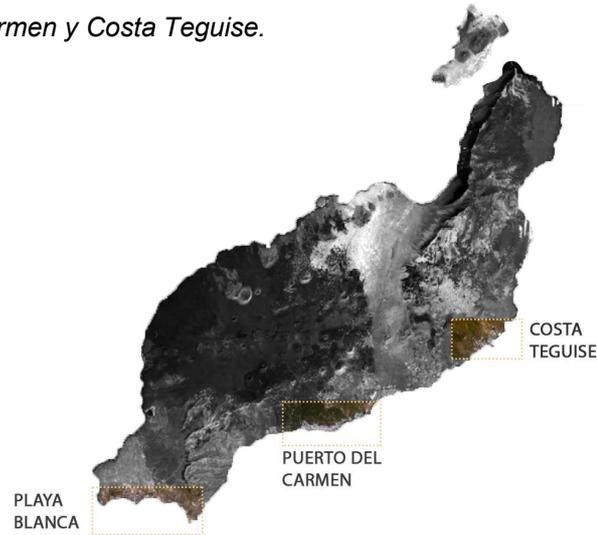
*Proceso de redacción y aprobación de un PMM*



Gráfico 12. Fuente: “La moratoria turística de Canarias”- Moisés Simancas.

#### 4. PMM DE TÍAS Y TEGUISE

*Renovando Puerto del Carmen y Costa Teguisse.*



Img12. Zonas turísticas consolidadas

Aunque la isla en su totalidad sea un único destino turístico, deberemos analizar las distintas zonas turísticas por separado, dado que su desarrollo no ha sido igual, tanto en el tiempo como en el tipo de infraestructura turística llevada a cabo.

Así, como bien define *Pedro Calero Lemes* en *“Evolución e impactos del desarrollo turístico en Lanzarote”* (2005), en las zonas más abrigadas de la isla se han consolidado *tres grandes zonas turísticas: Puerto del Carmen, Costa Teguisse y Playa Blanca.*

Sin embargo, de ellas sólo trataremos las dos primeras, pues Playa Blanca podría considerarse una zona turística relativamente joven, por lo que no existen aún planes de modernización en ella.

#### *Evolución del crecimiento de las áreas maduras*



Img13. Fuente: GRAFCAN. Elaboración propia.

Tanto Puerto del Carmen como Costa Teguisse son consideradas hoy en día áreas turísticas maduras, pues su nacimiento se remonta a los años 70. Sin embargo, como se puede observar en la imagen anterior, mientras Puerto del Carmen posee una construcción generalmente densa, cuya colonización (casi total) se produce llegados a los 90, Costa Teguisse, por el contrario, ha tenido una evolución edificatoria mucho más lenta y menos densificada, de modo que en la actualidad existen solares vacíos aún sin edificar, algo impensable en Puerto del Carmen.

Durante los 5 últimos años, Puerto del Carmen ha superado a Costa Teguisse en oferta de plazas, en infraestructuras e incluso en experiencia turística, conteniendo un turismo más maduro y consolidado, algo que el municipio de Tías ha sabido manipular mejor que el de Teguisse. Mientras, Costa Teguisse parece poseer una leve mayor ocupación y una menos congestión constructiva, de tal forma que, problemas por falta de espacios libres, aparcamiento o un elevado tráfico rodado, a diferencia que en Puerto del Carmen, no será objeto de preocupación.

Se evidencia así, una clara diferencia entre ambas zonas, por lo que sus PMM a pesar de tener el mismo objetivo, darán prioridad a distintas causas en función de cada necesidad.

#### *Evolución plazas ofertadas y ocupación*

Plazas ofertadas										
Lanzarote		Costa Teguisse				Puerto del Carmen				
		Interior	Litoral	TOTAL	Tasa de ocupación %	Casco	Playa Grande	Matagorda	TOTAL	Tasa de ocupación %
<b>2010</b>	74.077	2.184	15.491	17.675	61,67	4.210	13.456	12.907	30.573	51,66
<b>2011</b>	73.459	2.106	14.995	17.101	65,88	4.210	13.536	12.883	30.629	54,93
<b>2012</b>	74.042	2.340	14.585	16.925	65,21	4.284	13.911	12.958	31.153	54,27
<b>2013</b>	73.695	2.317	14.804	17.121	68,89	4.045	13.667	13.230	30.942	58,49
<b>2014</b>	70.869	2.255	14.532	16.787	75,55	3.747	13.155	12.693	29.595	63,92
<b>2015</b>	71.803	2.273	14.797	17.070	74,93	3.762	12.305	13.127	29.194	67,53

Gráfico 13. Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

I **PUERTO DEL CARMEN**, *la primera zona turística insular.*



En 1967 nacen los *dos primeros establecimientos turísticos* de la zona costera lanzaroteña, en Puerto del Carmen (Tías): el Hotel Los Fariones y el Hotel San Antonio, que serán testigos preferentes de la que posiblemente haya sido la mayor transformación experimentada por Lanzarote a lo largo de su historia, pasar de ser una isla subdesarrollada de campesinos, pescadores y emigrantes, a convertirse, en unas décadas, en una *potencia turística* capaz de atraer a casi dos millones de visitantes cada año.



*Hotel Los Fariones*



*Hotel San Antonio*

*Img14.*

La cercanía a la capital y al aeropuerto provocaron la explosión turística de la zona, además de poseer unos recursos turísticos muy buenos, logrando con el tiempo transformar Puerto del Carmen en una especie de ciudad lineal desarrollada a lo largo de la costa, compuesta de hoteles, apartamentos y locales de ocio, que han llegado a ocupar una superficie de 450Has.

Hoy, es la zona insular turística más importante y a su vez la más madura, representante del 50% de la capacidad alojativa insular y donde, posiblemente, se concentre la mayor parte del turismo receptor en plena etapa de madurez.

## Planta alojativa Tías año 2015

Tías	Hotelera		Extrahotelera		TOTAL	
	Establecimientos	Plazas	Establecimientos	Plazas	Establecimientos	Plazas
	16	10.100	135	19.094	151	29.194



Gráfico 14. Fuente: ISTAC, GRAFCAN. Elaboración propia.

Sin embargo, fruto de su fuerte expansión urbanística que en ocasiones carecía de planificación y daba lugar a una ordenación fragmentada, sin un modelo común para los distintos planes parciales implicados, Puerto del Carmen presenta en la actualidad, una estructura urbana irregular, con vías discontinuas y desconectadas del entorno que la rodea. Los usos turístico, residencial y comercial se entremezclan sin sintonía entre ellos y bajo inadecuadas tipologías edificatorias, convirtiéndose en un núcleo de palpable sobreoferta alojativa extrahotelera de baja calidad, creando un lugar sin identidad, con una planta alojativa obsoleta y alejada de los estándares turísticos demandados.

Así, el miedo a que se instalara el desinterés del turista se hizo presente, y fruto de la *Ley 6/2009 de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo*, los empresarios hosteleros de la isla expresaron sus deseos de invertir, proponiendo al ejecutivo canario con el apoyo y respaldo del Ayuntamiento de Tías, nuevos convenios urbanísticos que posibilitaran la materialización de una inversión en la *renovación* de la planta alojativa, así como en la creación de *centros comerciales* y en la ampliación de *parques temáticos*.

De esa manera, Puerto del Carmen se convierte en 2011 en el primer espacio del Archipiélago en contar con un PMM, mediante el *Decreto 58/2011, de 4 de marzo (BOC nº 61, de 24 de marzo)*, en el que se aprueba el **primer “Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad Turística de Puerto del Carmen-Tías, Lanzarote”**, planteando no solo la idea de **reforma y rehabilitación** de determinados establecimientos turísticos, sino **la ordenación del núcleo turístico** de manera integral e integrada con el entorno, mejorando así su calidad ambiental, incrementando la fluidez de las comunicaciones entre las diferentes zonas de Puerto del Carmen, y potenciando los espacios públicos y áreas de esparcimiento.

Para comenzar, el primer PMM de Puerto del Carmen definirá un ámbito de actuación sobre la zona más céntrica y envejecida, y redactará, a través de 10 artículos, los objetivos anteriormente mencionados de manera específica y concreta, estableciéndose las nuevas normas incentivas y productivas para los hosteleros.

Ámbito de actuación del primer PMM de Puerto del Carmen



Img15. Fuente: GRAFCAN. Elaboración propia.

En el documento se remite al Plan General municipal en algunos aspectos como el régimen de usos, pero se precisa por encima de éste en otros muchos. Se establecen los incentivos en edificabilidad, en cambios de categoría alojativa, y en cesión de suelo, al mismo tiempo que de limitan plazos máximos de ejecución de las intervenciones.

A todo esto se le añaden las *fichas urbanísticas* para cada actuación, pública o privada, de manera individual, en las que se recoge las condiciones reales y objetivos propuestos, junto a las pautas y encomiendas a seguir para alcanzar una integración con el entorno apropiada.

Ficha urbanística tipo del PMM I de Puerto del Carmen

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN								
Plan para la modernización, mejora e incremento de la competitividad de Puerto del Carmen. Tías, Lanzarote. FICHERO URBANÍSTICO								
01								
Proyecto de sustitución de apartamentos obsoletos "Las Rocas" por oferta complementaria con aparcamientos								
Avenida de Las Playas nº 40								
Actuación								
CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN								
ZONA TIPOLOGICA	USOS		Edificabilidad	Nº plantas máx. sobre rasante	Altura máx. respecto rasante (medida a cara superior del último forjado)	Nº plantas máx. bajo rasante	Nº plantas máx. en subsuelo	Construcciones sobre la altura máxima permitida
Rh <sub>100</sub> -1	PRINCIPAL	ASOCIADO	Resultante de aplicar restantes parámetros edificación y en cumplimiento del art. 9 de la normativa.	0 (respecto Av. De las Playas)	1 m. (respecto Av. De las Playas)	Sin límite (respecto Av. De las Playas)	Sin límite	Se permite sólo las intervenciones que por su funcionalidad sirvan que aluzcan expresamente en la ordenación. Deberán tener una altura máxima de 2,50 m.
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA								
Retranqueo respecto Avenida de las Playas			Retranqueo respecto accesos a la playa		Retranqueo respecto línea dominio público terrestre			
Libre. En el supuesto de retranquearse con la Avenida se deberá resolver en el proyecto la accesibilidad peatonal de las zonas libres y garantizar el acceso a la cubierta. Cada conexión que haya con la cubierta tendrá un ancho mínimo de 5 metros.			0 metros. Se respetarán las alineaciones delimitadas en el Plano de Alineaciones y Rastros. Se deberán tratar para garantizar la accesibilidad y la supresión de barreras físicas. La cubierta deberá tener prevista soluciones de continuidad con las cubiertas colindantes.		Cumplimiento de la ley 22/1988, de Julio, de Costa.			
CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA								
Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio y la arquitectura popular de Lanzarote, relacionando el edificio y la naturaleza. Paisaje de contrastes, manejo de la luz natural, protagonismo del juego entre blancos y negros.								
MATERIALES	CARPINTERÍA	COLORES / TEXTURAS	VALLAS / BARANDILLAS	INSTALACIONES				
Referencia proyecto César Manrique	Color: Gris metalizado plata, blanco, tonos de azul y wengui. Materiales: Aluminio PVC y madera.	Color: Blanco. Acabados: Piedra pintura y paneles prefabricados	Color de la estructura: Blanco, gris metal, azul y madera. Materiales: Acero inoxidable, acero galvanizado y vidrio. El pavimento horizontal será empotrados.	Soluciones donde se integre y oculte el paso de instalaciones con el diseño de la fachada.				
Edificio / Panel cerámico / Panel de mortero prearmado (fachada ventilada o similar según CTE)								
CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA								
Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio y la arquitectura popular de Lanzarote, relacionando el edificio y la naturaleza. Paisaje de contrastes, manejo de la luz natural, protagonismo del juego entre blancos y negros.								
MATERIALES	CARPINTERÍA	COLORES / TEXTURAS	VALLAS / BARANDILLAS	INSTALACIONES				
Colores: Blanco, negro, gris, wengui y beige. Acabados: Acero inoxidable, madera	Color: Blanco, negro, wengui y gris metal. Materiales: Madera natural o lacada y acero inoxidable. Toldos plegables.	Color: Blanco, gris metal, beige y wengui. Materiales: Madera natural, madera lacada y cerámico.	Fachadas con materiales y colores homogéneos. Vidrio >60% de la sup. de la fachada. Sin salientes en fachada.	Paralelo a fachada (salientes <10cm del plano de fachada) o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogénea (igual que carpentería).				
Edificio / Panel cerámico / Panel de mortero prearmado (fachada ventilada o similar según CTE)								
CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA								
Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio y la arquitectura popular de Lanzarote, relacionando el edificio y la naturaleza. Paisaje de contrastes, manejo de la luz natural, protagonismo del juego entre blancos y negros.								
CUBIERTA		INSTALACIONES						
Utilización como espacio libre público (obligatorio según normativa). Acabados igual que los utilizados en la Avenida de Las Playas, dando continuidad al Paseo.		Promover sistemas ecológicos y sostenibles: paneles fotovoltaicos, depuración y reutilización de aguas grises, cubiertas apertadas (climatización natural), ventilación e iluminación natural. Energía Geotérmica. Integración compositiva.						
		Diseño de elementos constructivos que minimicen el impacto visual de los depósitos de agua en las cubiertas. Obra nueva: ubicación en sótanos. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.						
		Diseño de elementos constructivos que minimicen el impacto visual e acústico de los aparatos de aire acondicionado en fachadas y cubiertas. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.						
gesplan								
15 76								

Img16. Fuente: PMM de Puerto del Carmen, Tomo II Normativa / Fichero Urbanístico

Sin embargo, dichas normas e incentivos no quedaban claros, además que los plazos máximos exigidos para obtenerlos no estaban al alcance de todos los inversores, por lo que de las 9 actuaciones privadas que incluía este plan, solo se ejecutaron 4, una de ámbito alojativo y otras tres de ámbito comercial, y de la decena de intervenciones públicas, generalmente en jerarquización y mejora de vías, sólo cuatro.

Ser el primer Plan de Modernización del archipiélago, sin experiencia anterior, causó incertidumbre, pero generó la ilusión e inyección necesarias para comenzar la andadura de la reconversión turística, ante lo cual, diversas empresas del sector y el propio Ayuntamiento de Tías, propusieron la ampliación de las actuaciones contempladas en el primer Plan.

Así, llegados a 2013, y dirigido esta vez por la nueva *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias*, mediante el *Decreto 123/2013, de 26 de diciembre (BOC Nº 10, de 16 de Enero)*, se aprueba el **segundo “Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad Turística de Puerto del Carmen-Tías, Lanzarote”**, esta vez añadiendo como nuevo objeto establecer un **sistema integrado de áreas verdes y de zonas tematizadas** generadoras de actividad y atractivo, potenciando el esparcimiento y los puntos de encuentro, creando espacios abiertos a actividades y dinamizando el entorno, y por supuesto, **mejorando y aclarando los errores** cometidos en el anterior plan, permitiendo que aunque el ámbito de actuación era distinto, las actuaciones no ejecutadas del primero pudieran ser ejecutadas en este.

Este nuevo PMM seguirá las mismas pautas que el documento anterior, desarrollándose por medio de artículos definitorios, esta vez más precisos y en mayor cantidad (29), y determinándose cada actuación por medio de fichas urbanísticas. De ellas, 11 públicas sobre jerarquización y mejora vial e intervención en espacios libres, y 20 privadas sobre alojamiento, comercios y equipamientos complementarios, la mayor parte están ejecutadas o en fase de ejecución, por lo que parecen haber encontrado un camino más claro que la vez anterior.

*Ámbito de actuación del segundo PMM de Puerto del Carmen*



*Img17. Fuente: GRAFCAN. Elaboración propia.*

## II COSTA TEGUISE, *la gran urbanización.*



Hacia 1970, una empresa llamada *Explosivos Río Tinto*, compró una finca de 12 millones de metros cuadrados en la costa del municipio de Tegui, con el fin de destinarla a una urbanización turística de alto nivel, y a la que bautizaría como "Urbanización Costa de Tegui".

Planificada desde el principio como un núcleo turístico más de la isla, Costa Tegui comienza su andadura construyendo el primer hotel de 5 estrellas de Lanzarote, el Gran Meliá Salinas, diseñado por el arquitecto Fernando Higueras en colaboración con el artista local César Manrique. Tras éste le siguieron numerosos nuevos hoteles, apartahoteles y lugares de ocio y actividad turística, hasta llegar a convertirse en el principal núcleo turístico del municipio de Tegui.



Img18. Hotel Gran Meliá Salinas.

En la actualidad Costa Teguire es considerada la segunda zona más desarrollada turísticamente de la isla, algo que combina con ser zona residencial. Posee unos recursos turísticos menos cualificados y avanzados que Puerto del Carmen, y su planta construida es mucho menor, pero al igual que éste, explota sus camas hoteleras y extrahoteleras de manera continua a lo largo de todo el año.

Planta alojativa Teguire año 2015

Teguire	Hotelera		Extrahotelera		TOTAL	
	Establecimientos	Plazas	Establecimientos	Plazas	Establecimientos	Plazas
	18	10.388	28	6.737	46	17.126



Gráfico 15. Fuente: ISTAC, GRAFCAN. Elaboración propia.

En el año 2012 la localidad de Costa Teguire contaba ya con 13.196 plazas alojativas en explotación, pero sin embargo, era un núcleo turístico que arrastraba importantes problemas urbanísticos y medioambientales, generándose fuertes incertidumbres en el sector privado de cara a la realización de inversiones y a la construcción de nuevas edificaciones, impidiendo el normal desarrollo como núcleo turístico, manteniendo el estancamiento que acaecía desde el año 2000.

Entre los factores problemáticos más relevantes se encontraban:

- La prolongada ausencia de un adecuado *planeamiento urbanístico*.
- Una *urbanización dispersa* que dejaba casi la mitad de la superficie del suelo sin edificar, generando con ello una negativa imagen de "urbanización inacabada".
- El fuerte *deterioro y falta de jerarquía y sección del sistema viario*, encontrándose las aceras en mal estado y existiendo un insuficiente alumbrado público con la consiguiente inseguridad, así como calzadas y áreas de aparcamientos sobredimensionados y escasas zonas verdes.

- *Inadecuación de la oferta comercial* a la demanda más actual, dada la antigüedad de los centros comerciales y la lejanía de algunas zonas del núcleo respecto a las estructuras comerciales.
- *Insuficiencia de espacios libres* acondicionados, dotaciones y equipamientos de ocio recreativo.
- *Obsolescencia de la planta alojativa* que con una media de antigüedad de entre 10 y 15 años, y una oferta desequilibrada, pasando de un 31% hotelero a un 69% extrahotelero.
- *Pérdida de capacidad alojativa turística*, como consecuencia de la reconversión de establecimientos turísticos en complejos residenciales.

Fundamentándose entonces en la *Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo*, y con el objeto de remediar dicha situación, la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial formula mediante el *Decreto 14/2012, de 17 de febrero (BOC nº 51, de 13 de marzo)*, el **primer “Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad Turística de Costa Tegui, municipio de Tegui, Lanzarote”**, cuyos objetivos se centran en regular los procesos de **recualificación** de dicho núcleo turístico adaptándolo a los nuevos requerimientos de la demanda, así como acondicionar y mejorar su **calidad ambiental**, dotarlo de **identidad** diferenciada, ordenar y potenciar los **espacios públicos** y fortalecer la **oferta turística complementaria**.

*Ámbito de actuación del primer PMM de Costa Tegui*



*Img19. Fuente: GRAFCAN. Elaboración propia.*

El documento, similar al de Puerto del Carmen, contaría con 9 artículos que detallaban los incentivos en edificabilidad, las plusvalías exigidas destinadas a actuaciones públicas, así como el régimen de usos y los plazos de ejecución, precisando para cada proyecto su situación particular mediante las fichas urbanísticas de cada actuación, pública o privada. En ellas se expresaban la situación real, los objetivos buscados, y los condicionantes y recomendaciones para la materialización e integración en el conjunto del núcleo turístico.

Con ello se obtuvo un primer intento que, al igual que en Puerto del Carmen, ilusionó a numerosos empresarios, pero en la práctica fue bastante leve y desorganizado sin alcanzar sus objetivos. De sus 13 actuaciones privadas solo se ejecutaron 3, y ninguna destinada a renovación alojativa, sino a temas de uso deportivo de simple inclusión de instalaciones, mientras que de las actuaciones públicas propuestas no se consiguió ninguna.

Ante eso, unos años después y amparado en esta ocasión por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, mediante el Decreto 110/2015, de 22 de mayo (BOC N° 25, de 6 de febrero de 20.15), se aprobaría el **segundo “Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad Turística de Costa Tegui, municipio de Tegui, Lanzarote”** modificando y mejorando todos aquellos errores cometidos.

Éste, promovido esta vez por los propios empresarios interesados, reducía el ámbito de actuación y definía las llamadas *áreas homogéneas de actuación*, de la forma que para cada renovación le correspondería un área homogénea específica, cuyos límites podrían coincidir o no con el edificio o solar objeto de renovación, lo que daba posibilidad a que algún otro inversor interesado, ubicado dentro de dicha zona, pudiera adherirse al plan sin previa petición. Lo que, por otro lado, excluía al resto dejándolo sin opciones de aprovecharse de las facilidades que ofertaba este PMM.

*Ámbito de actuación y áreas homogéneas del segundo PMM de Costa Tegui*



Img20. Fuente: GRAFCAN. Elaboración propia.

El documento lo conforman 34 artículos organizados en 6 capítulos, que precisarían cada norma tan clara como fuese necesaria para evitar las incertidumbres ocasionadas por el plan predecesor, a lo que le seguían las fichas urbanísticas de las 11 actuaciones públicas propuestas, y de las 4 actuaciones privadas, correspondientes éstas a los propios empresarios que habían promovido el plan.

## IV

## CONCLUSIONES GENERALES.

## LA RECONVERSIÓN DE LOS DESTINOS TURÍSTICOS MADUROS A TRAVÉS DE LOS PMM

## 1. ESCENARIO TURÍSTICO ACTUAL

*La madurez turística de Lanzarote*

Teniendo en cuenta “*El ciclo de vida del destino turístico*” (CVDT) definido por *Butler (1980)*, un modelo fundamentado en la teoría del ciclo de vida de un producto que toma en cuenta las infraestructuras, los turistas y residentes, así como la implicación de agentes locales y externos en la comercialización del propio producto, la accesibilidad y la competencia de los mismos, se pueden determinar las distintas fases que un destino posee a lo largo del tiempo: *exploración, implicación, desarrollo, consolidación, estancamiento y declive*, cada cual con rasgos característicos propios en cuanto a la demanda, la oferta, la comercialización y la competencia.

Así, para el caso de Lanzarote, y según *Pedro Calero (2005)* el ciclo de vida turística insular quedaría dividido en solo tres etapas: la **Introducción** hasta 1985, donde la afluencia de turistas es todavía baja y lenta, el **Crecimiento** hasta aproximadamente el año 2000 con un fuerte y acelerado incremento, y por último la **Madurez**, una etapa de altos y bajos en la que el turismo sigue en aumento, desacelerada al principio, pero muy fuerte en los últimos 5 años.

Durante los dos primeros periodos, la *Introducción* y el *Crecimiento*, etapas analizadas en el *Capítulo III* de este estudio, el turismo se introduce en la isla y comienza a crecer, hasta llegar a la actualidad en su etapa de *Madurez* y corroborar su presencia y continuidad.

*Evolución de la afluencia turística: ciclo de vida del destino “Lanzarote”*

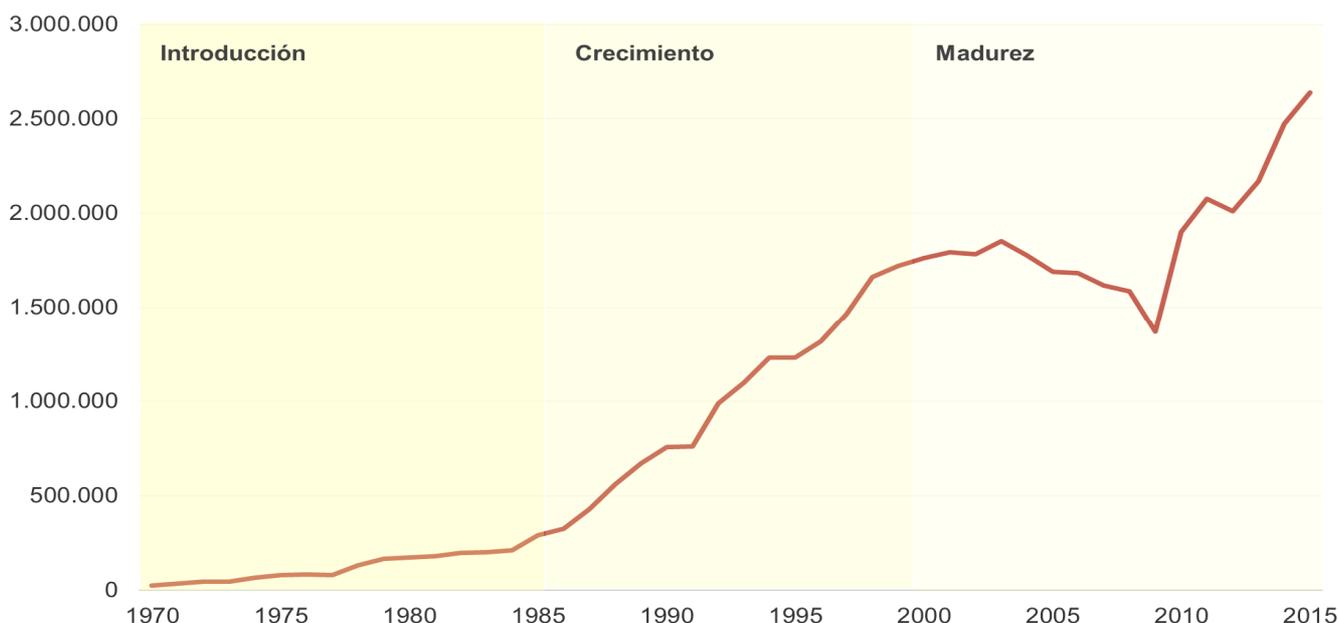


Gráfico 16. Fuente: Centro de datos Cabildo de Lanzarote, ISTAC. Elaboración propia.

Lanzarote se encuentra hoy, por tanto, en su faceta turística más experta, o lo que es lo mismo, en su etapa más madura en lo que al sector servicios se refiere, considerada por Calero (2005) «como un ejemplo de un destino turístico de segunda generación o incluso de una tercera generación». Conoce y ha vivido del turismo al menos durante sus últimos 50 años, por lo que se ha transformado en la base económica de la isla, convirtiéndose en el generador de la mayor parte del empleo directo e indirecto insular, de la forma que configura ya el 80% de la población ocupada isleña, dejando a la isla dependiente, casi al completo, del exterior y de un único sector económico, **el Turismo**.

Mientras, el sector primario y la industria continúan estancados y cada vez más débiles, y la construcción aún no se recupera del bajón de 2006.

Número de empleos según ramas de actividad

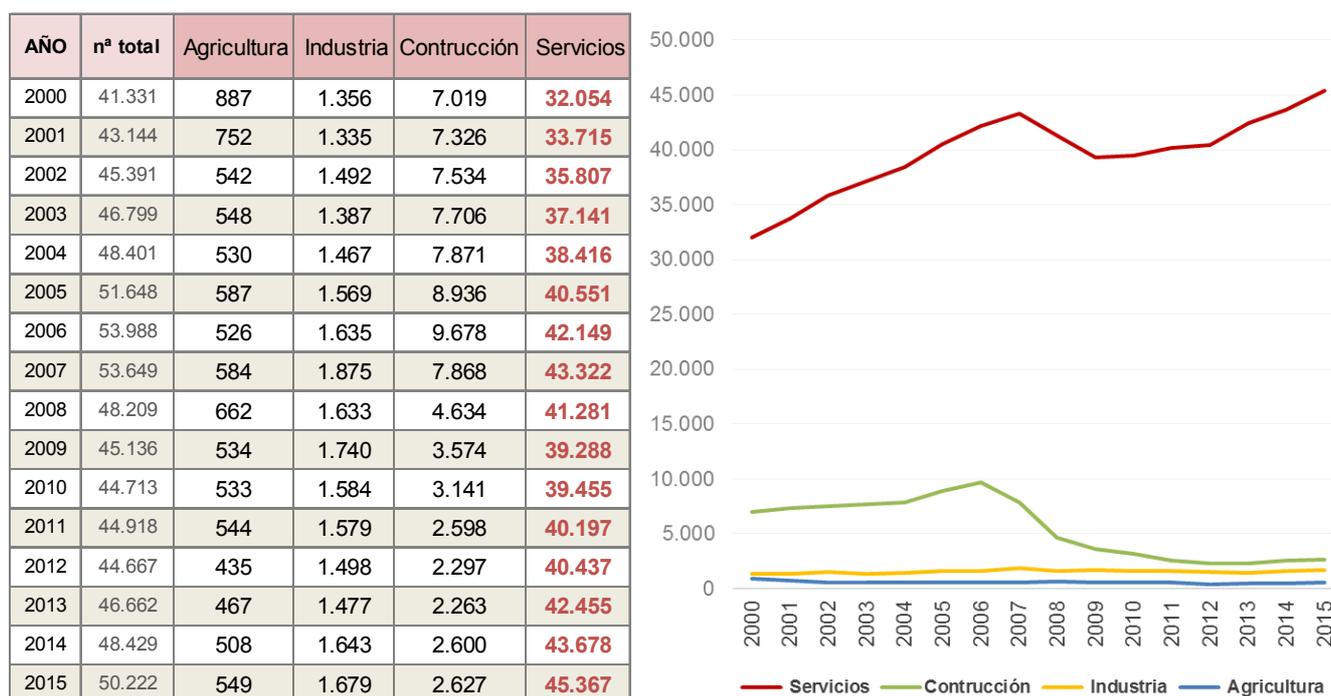


Gráfico 17. Fuente: Oficina de Ordenación Turística del Cabildo de Lanzarote, ISTAC. Elaboración propia.

Sin embargo, querer que el modelo continúe siendo el mismo y con las mismas garantías de éxito, excediéndonos para ello en el turismo vacacional de “sol y playa”, es un claro error. No tanto porque ocasiona tener que enfrentarse a los numerosos competidores que ofrecen hoy en día la misma o mejor oferta en ese ámbito, sino porque el perfil del viajero es diferente. Hemos pasado de un turista pasivo de los años 60 que sólo buscaba sol y tomar unas cervezas, al turista actual más activo y exigente, que busca una buena habitación donde dormir, que sale a la playa a pasear y que busca buenos restaurantes donde probar la gastronomía local.

En conversaciones con Héctor Fernández Manchado, director gerente y consejero delegado de SPEL (Sociedad de Promoción Exterior de Lanzarote), dejó claro estar de acuerdo sobre eso, y desde su «sociedad anónima que tiene por objeto social la promoción, desarrollo y potenciación de las actividades económicas, especialmente de la actividad turística, que contribuyen a impulsar el desenvolvimiento económico de la Isla de Lanzarote», como se definen, defienden la idea de modelar el modelo actual turístico basándose en ello. Se han percatado que el turista Lanzaroteño, a

diferencia del que va al Caribe o a la Rivera Maya, no se queda en el hotel indiferente al lugar donde se encuentre, sino que se mueve, visita lugares de interés y hace deporte, ya que siendo un destino de tan pequeña territorio, le confiere gran manejabilidad. Sin embargo, eso no quita que el viajero exija además una buena habitación con sus respectivas buenas y modernas instalaciones en el hotel o apartotel donde vaya a pernoctar, sino todo lo contrario, en la mayoría de los casos es complementario a aquello, y hasta casi obligatorio.

Por eso, en SPEL creen en un nuevo modelo que no olvide el “sol y playa”, pero que sí lo combine con aspectos paisajísticos, deportivos y hasta gastronómicos *«cualificar el modelo actual de centro vacacional y por otro seguir apostando por la autenticidad»*. Así, lograríamos que el destino sobresalga al resto de competidores, pues aunque Lanzarote sigue siendo un destino de referencia en Europa confirmado a lo largo de las últimas décadas, actualmente se enfrenta a factores relacionados con la madurez propia del destino, perdiéndose el interés frente a otros destinos emergentes como Croacia, Egipto, Turquía, Túnez, etc., que prometen las mismas playas de arena fina y el mismo sol, a precios más bajos y con calidades de planta alojativa más ricas y modernas, además del plus del “exotismo” de un destino turístico en sus primeros años de desarrollo. Y desde luego, se tiene en cuenta que se está produciendo cierto cambio debido a las cuestiones geopolíticas que están surgiendo en aquellos países competidores, produciéndose una transferencia de turistas de destinos inseguros a Canarias, algo que ha propiciado un claro aumento en las cifras de ocupación, pero ese es un aspecto que puede y debe solucionarse, por lo que será muy necesario estar preparados y canalizar nuestros esfuerzos en ofertar productos y servicios de alto valor añadido que aboguen por la fidelización.



Img21. Playa del Jablillo, Costa Teguise

Sobre ese asunto el profesor *Eduardo Parra López (Periódico El Día 2016)*, Presidente de la Asociación Española de Expertos Científicos en Turismo, también estima que *«Cuanto más tarden los cambios, menos competitivos seremos en turismo»*. Considera que el modelo de “sol y playa”, que ha sido el modelo turístico indiscutible aplicado en Canarias, puede y debe continuar, pero al mismo tiempo tiene que *«integrar factores como la tecnología y la innovación como elementos de cambio. Debemos caminar hacia un modelo normativo más flexible, el que integre los cambios que se están produciendo. No hay que seguir con un modelo solo basado en las inercias propias de los procesos»*.

Por todo ello, queda claro entonces, que para preservar el turismo como valor principal de la isla, ese tan ansiado y necesario cambio de modelo, deberá manejar varios aspectos en conjunto, desde la cualificación general del destino, la modernización de la planta alojativa, o la simple corrección del excesivo número de camas extrahoteleras.

Por su parte, **la cualificación del propio destino** como centro vacacional, mejorando la oferta complementaria y de atractivos, viene determinada directamente por el propio turista, ya que éstos, como concluía *Héctor Fernández (Sociedad de Promoción Exterior de Lanzarote)*, son actualmente más activos en sus vacaciones, y aunque el valor paisajístico y el cuidado estético de la imagen de la isla es innegable y atrayente para ellos, se define como un agente contemplativo y pasivo, algo contradictorio a las nuevas tendencias, y en lo que el futuro turístico insular no debería estancarse.

Por otro lado, **la mejora y modernización de la planta hotelera**, debe ser aspecto fundamental en la búsqueda reconversión turística, pues quedó claramente definido en el *I Informe CATPE (Centro Atlántico de Pensamiento Estratégico)* sobre la competitividad turística de Canarias (junio 2014), donde se define «*Es de vital importancia para Canarias que la modernización de las infraestructuras turísticas adquiera un carácter de prioridad estratégica para el turismo. En este sentido es fundamental que los fondos destinados a la rehabilitación de infraestructuras vayan en consonancia con la competitividad turística que se pretende restaurar. Asimismo, sería conveniente que la rehabilitación de infraestructuras vaya más allá de labores de mantenimiento u obras de embellecimiento, de manera que vaya vinculada a algún concepto integral que se base en las necesidades de los mismos turistas.*».

Y es que, a lo largo de esa última etapa, la de la *Madurez*, la ocupación turística mantuvo un ritmo irregular, afrontándose un descenso continuo causado por los diferentes momentos de crisis económicas, mientras que, por el contrario, el número de plazas alojativas mantenía su crecimiento de manera positiva, produciéndose únicamente en esta última década, con la aparición de la *Ley 6/2009*, una contención considerable.

Todo ello supuso un gran aumento en la edificación de la isla, sobre todo en las zonas de Puerto del Carmen y Costa Teguise, durante los años 80 y 90, dando lugar a que en la actualidad nos encontremos con gran cantidad de alojamiento *desgastado, obsoleto y de baja calidad*, hecho que nos resta puntos frente a los nuevos mercados turísticos ya mencionados.

*Evolución de las plazas alojativas de Lanzarote frente a la ocupación en años*

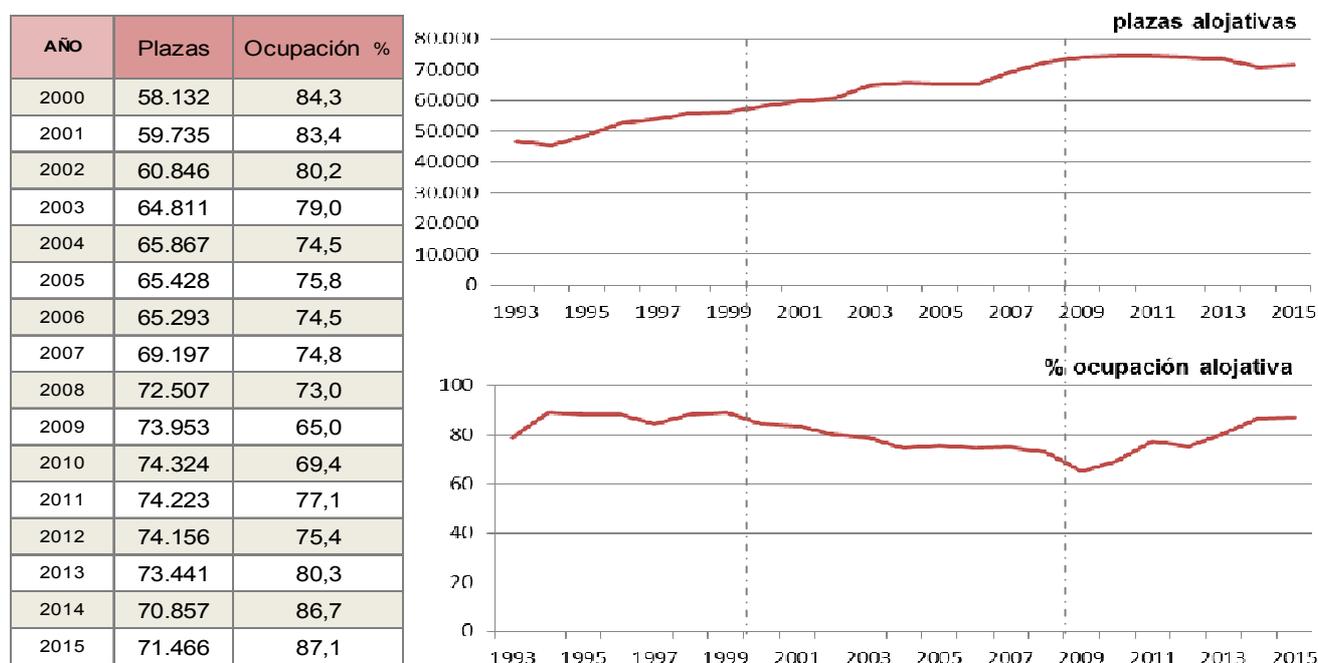


Gráfico 18. Fuente: Oficina de Ordenación Turística del Cabildo de Lanzarote, ISTAC. Elaboración propia.

Frente al problema de **la regularización de la oferta extrahotelera**, causado por aquel crecimiento tan continuado de la planta alojativa, que no fue tanto de hoteles como de apartamentos, se supo encaminar a partir de los 2000 cuando las plazas hoteleras comenzaron a aumentar, consiguiéndose la esperada igualdad en ambas ofertas hacia 2011, con el inicio de las nuevas leyes de modernización y sus correspondientes PMM.

Así, este aspecto apreciado como un valor negativo al nuevo modelo turístico deseado, se está consiguiendo neutralizar y regularizar, pero deberá ser continuo y estable para poder conseguir el éxito buscado.

*Evolución de las plazas hoteleras de Lanzarote frente a las extrahoteleras por año*

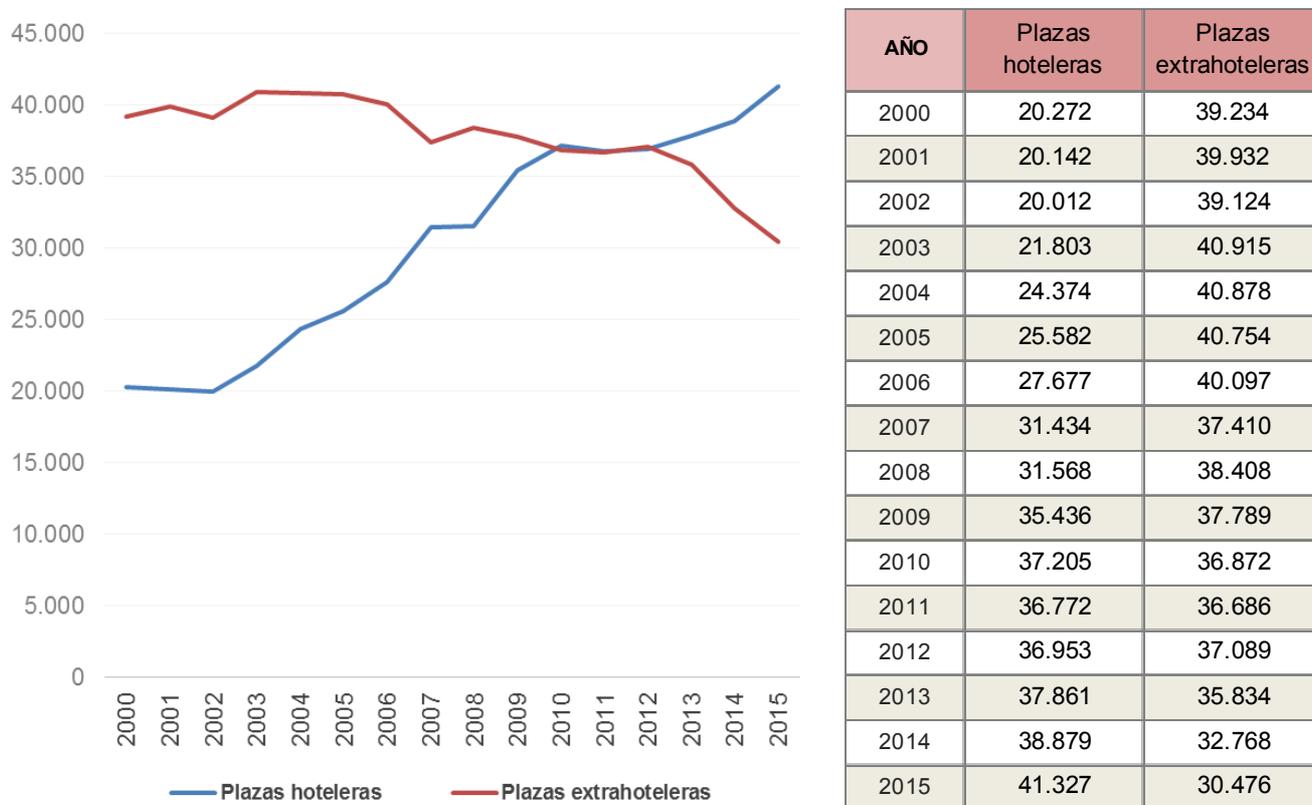


Gráfico 19. Fuente: Oficina de Ordenación Turística del Cabildo de Lanzarote, ISTAC. Elaboración propia.

El profesor *E. Parra (2016)* deja claro en su entrevista a *El Día*, que cree y apuesta firmemente por los procesos de rehabilitación que se han realizado hasta el momento, promovidos por las nuevas leyes (PMM), y sobre todo valora el esfuerzo que ello implica, tanto a nivel privado como público.

Sin embargo, al mismo tiempo lamenta los retrasos legislativos y burocráticos para cada uno de los proyectos, considerando que se necesita una mayor flexibilización en el asunto.

*«El reto debe seguir siendo un territorio sostenible, ajustado a las limitaciones de uso turístico y en el que la población local esté sensibilizada de la importancia del turismo. Con estos tres elementos, creo, sinceramente, que el precio que se pague sea positivo para las Islas». E. Parra*

## 2. LUCES Y SOMBRAS EN LA RECONVERSIÓN

*Éxitos y fracasos de los PMM de Lanzarote.*

Con la llegada del nuevo siglo, llegó también para el turismo de Lanzarote una nueva etapa, la de su *Madurez*, y con ella los nuevos planteamientos sobre su futuro. Así, hoy, queda claro que el modelo debe evolucionar y que los establecimientos alojativos ya no ofrecen todas las comodidades que el turista actual necesita y exige, por lo que, con la ayuda de las últimas leyes sobre la modernización turística, se ha dado paso a la reconversión de la planta alojativa, así como a su modernización y adaptabilidad hacia las nuevas aptitudes de futuros viajeros.



*Img22. Avenida de las Playas, Puerto del Carmen , 2016.*

En el año 2009, con la *Ley de Medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo*, definida en el *Capítulo II*, se ponían de manifiesto cualquier esfuerzo necesario frente a la renovación, la rehabilitación, y la agilización de aspectos administrativos normalmente lentos y pesados, para que en mayo de 2013, con la *Ley de renovación y modernización turística de Canarias con el objeto de impulsar, definitivamente, la renovación y modernización de urbanizaciones, núcleos e instalaciones turísticas obsoletas*, se consolidase e impulsase una idea que, aparentemente, funcionaba.

Desde entonces, y junto a los planes (PMM) promovidos por las mencionadas leyes, la planta alojativa de los municipios isleños más maduros, como son los de Costa Teguise y Tías, han comenzado a mejorar y evolucionar en busca de las mejoras deseadas, de tal forma que, durante estos últimos años, se pueden observar los aspectos más positivos y relevantes que se han logrado, al mismo tiempo que los menos gratificantes, sus fallas o sus faltas por cumplir.

Por su parte, la tercera zona turística destacada de la isla, Playa Blanca, ya se define en el *Capítulo III* como la más joven, y que por ello queda fuera aún de los PMM, sin embargo, y aunque su planta alojativa es reciente y generalmente moderna, deberá igualmente coger impulso para no quedarse atrás y, sobretodo, tratar el tema extrahotelero, pues el desajuste de ello en este caso es bastante significativo.

Tanto el *Primer Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad Turística de Puerto del Carmen-Tías (2011)*, como el *Primer Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad Turística de Costa Teguise, municipio de Teguise (2012)* tenían bastante carácter político e introductorio de lo que podría llegar a ser la reconversión de los hoteles y apartahoteles de la isla. Asimismo, el PMM de Puerto del Carmen fue el pionero de Canarias en realizarse de manera oficial, por lo que, indiscutiblemente, llevaban ya el sello de imprevisibles, y de ahí que fueran fallidos, poco claros y bastante novatos tanto técnica como institucionalmente.

Aun así, su filosofía era bastante buena, por lo que se consiguió ilusionar a los inversores ayudando así al empuje del sector.

En Puerto del Carmen, de casi 20 proyectos presentados, entre privados y públicos, se ejecutaron muy pocos, entre los cuales se adecuaron en calidad y servicios al peatón, algunas de las vías más importantes, como fue el caso de la franja comercial de Puerto del Carmen la Avenida de las Playas.



Img23. Avenida de las Playas , 2009 → 2016

Lo que provocó que algunos empresarios apostaran por renovar, también, sus locales comerciales y quedar así en sintonía con la nueva avenida.



Img24. Local comercial reformado. Avenida de las Playas, 2016

Costa Teguire, por su parte, no fue para nada exitoso con su primer PMM, pues apenas se desarrollaron algunas intervenciones sobre instalaciones deportivas, y en ningún caso se trabajó sobre el espacio público tan deteriorado. Podríamos entender que, mientras Puerto del Carmen gestionaba bien que las plusvalías económicas exigidas en el PMM tuvieran el destino para el que estaban establecidas, la mejora de los servicios e infraestructuras públicas, Costa Teguire no lo consiguió.



Img25. Avenida marítima en Costa Teguire, 2014

Con la llegada de la Ley 2013 de modernización, continuó la renovación, y esta vez algo más expertos, surgieron los segundos PMM para ambos municipios, Puerto del Carmen en 2013, y poco más tarde, en 2015, para Costa Teguire.

Puerto del Carmen se fue afianzando en su renovación y en tomar experiencia y efectividad en sus PMM, pues actuaba en las mismas proporciones en lo privado, como en el espacio público, y no hay que olvidar que la filosofía primera de los PMM era eso, mejorar en conjunto la zona turística madura propiamente dicha incentivando a la rehabilitación de hoteles, locales y apartamentos, para al mismo tiempo mejorar el entorno más próximo a éstos.



2013



2016

Img26. Avenida Reina Sofía- Puerto del Carmen, antes y después de la remodelación de La isla y el Mar Hotel Boutique.

Mientras, Costa Tegui se volvía al intento de mejorar sus infraestructuras con nuevas propuestas y estrategias, esta vez con algún mejor resultado y con expectativas positivas de continuidad.



Img27. Avenida Arenas Blancas, Costa Tegui, 2016

Como impulsora de todo aquello, importante fue el apoyo de *Susana Pérez*, presidenta de la *Asociación Insular de Empresarios de Hoteles y Apartamentos de Lanzarote (ASOLAN, 1992)*, que consideró siempre «*muy interesante la aparición de vías que faciliten al empresario a agilizar sus proyectos, a dar paso a la modernización tan necesaria*». Los objetivos principales de la asociación a la que representa no son otros que la coordinación, representación y gestión de los intereses empresariales de sus miembros, buscando con ello convertir Lanzarote en un destino turístico de primer nivel, por lo que no dudaron que la antigüedad del sector alojativo y de las infraestructuras de las zonas turísticas maduras de la isla, no venían bien para lograr ser un destino competitivo e innovador.

Defiende, al preguntarle por aquellos casos que considerase no exitosos, que «*todos los proyectos integrados en cualquier PMM son ya casos de éxito*», con independencia, dice, de que no todos se hayan podido realizar o hayan tardado en hacerlo. Tanto ella, presidenta, como el resto del equipo de gestión de ASOLAN creen, sin ninguna duda, que «*el no éxito es el de aquellos que no se atreven, los que no aprovechan esta oportunidad en su propio beneficio*», y por eso median y animan a los hoteleros miembros a arriesgar a invertir en renovación, sobretodo, a los hoteles 5 estrellas, los más rezagados en el asunto. Éstos, se quedan inmunes al tema apoyándose en el hecho que su categoría ya es sobradamente buena, así como en no encontrar la temporada suficientemente baja en la que, haciendo el parón, tuviesen las mínimas pérdidas, mientras que los apartahoteles se presentan dispuestos a mejorar para alcanzar la categoría de hotel y acumular alguna estrella.

Sin embargo, *S. Pérez* sigue preocupada por la lentitud con que se ejecutan, cree que la burocracia y la gestión administrativa no se han agilizado todo lo que debería, y con ello las financiaciones no logran alcanzar los plazos exigidos.

Echa en falta, también, un seguimiento más profundo por parte del propio Ayuntamiento, propiciado cree, por «*la baja y limitada capacidad técnica, causa del poco personal que el ayuntamiento adjudica al tema de los PMM*». Asimismo, considera que *Gesplan*, la empresa encargada de elaborar los planes, no evalúa adecuadamente el área a mejorar, sin profundizar junto a los empresarios interesados en los temas más necesarios no mantener una buena comunicación con el propio ayuntamiento. Tema, este último, que verifican los técnicos.

De entre todos los proyectos ejecutados, podríamos mencionar dos que destacan por arriesgarse a no obtener beneficios durante el periodo de rehabilitación, y que han sido *Aequora Lanzarote Suites*, y *La Isla y el mar*, ambos en Puerto del Carmen, que pasaron de ofertar alojamiento extrahotelero a convertirse en hoteles de 4 estrellas.

*Aequora Lanzarote Suites (4\*)* permaneció cerrado durante 13 meses para su reforma, pasando de ser un apartahotel de 2 llaves, a convertirse en un hotel de 4 estrellas de mayor calidad y servicios. Fue una gran inversión, y el tiempo durante su reforma fue perdido completamente, sin embargo las expectativas parecen ser muy favorables, manteniendo un nivel de ocupación bastante alto y aumentando el número de clientes de mayor nivel adquisitivo. Los costes son mayores, pero los ingresos también, así que la conclusión a la que llegan sus propietarios es de muy positiva.



*Apartahotel Don Paco-Castilla 2013*

*Hotel Aequora Lanzarote Suites\*\*\*\* 2016.*

*Img28.*

En *La Isla y el mar Hotel Boutique (4\*)*, además de una mejora considerable en la calidad de sus instalaciones tras pasar a convertirse en hotel 4 estrellas lujo, primó el tema de la sostenibilidad y la eficiencia energética, llegando a conseguir ser energéticamente autosuficiente dado que cuenta con energía solar y geotérmica (para ésta última se excavará un pozo de agua de mar).



*Apartahotel El Balcón del Mar 2013*

*La isla y el Mar Hotel Boutique \*\*\*\* 2016.*

*Img29.*

Sabemos que el turismo de un destino crece, la gran mayoría de las veces, por el cuidado estético de la imagen y los valores que transmite, y que su éxito no es más que la capacidad para atraer visitantes seduciéndoles a través de un producto que ambicionen visitar, así que si el turista gasta el destino cada vez, mejorémoslo cada vez.

### 3. EL FUTURO DE LOS PMM

¿El final de un proceso revolucionario?

Los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad comenzaron, en Lanzarote, a moldear una etapa turística diferente, importante y llena de expectativas ante el futuro más próximo. Las últimas leyes referentes al turismo y su respetivo urbanismo, supieron reaccionar ante la época *Madura* en la que se encontraba Canarias, y por medio de ellas se buscaron e impulsaron los diferentes instrumentos y mecanismos necesarios para cada momento y para cada isla en particular. De esta forma, llegamos al año 2016 con más de 60 proyectos de renovación ejecutados repartidos entre Lanzarote, Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife, y con la renovación en el punto de mira de números empresarios más.

Según la *Encuesta de Expectativas Hoteleras* realizada por el *Instituto Canario de Estadística (ISTAC)*, en los primeros trimestres de 2016, la valoración general de los hoteleros de Canarias sobre la marcha del negocio ha sido *favorable*, al mismo tiempo que sus expectativas de cara al resto de 2016, lo que supondría un aumento de la ocupación, del nivel de precios y del empleo. Esto causa mayor confianza en el sector, y por consiguiente, un mayor empuje para continuar por el camino de la rehabilitación.

Valoración de los empresarios hoteleros de 2016

Valoración de los hoteleros sobre la marcha del negocio primer trimestre del año (%)				Expectativas de la marcha del negocio resto del año (%)			
	Favorable	Normal	Desfavorable		Favorable	Normal	Desfavorable
Lanzarote	84,78	15,22	0	Lanzarote	79,17	17,77	3,06
Fuerteventura	80,94	15,04	4,03	Fuerteventura	81,86	16	2,14
Gran Canaria	56,15	41,61	2,24	Gran Canaria	51,31	48,43	0,26
Tenerife	77,41	18,14	4,45	Tenerife	75,43	21,05	3,52

Gráfico 20. Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

La figura de los PMM, junto a la *Ley 6/2009*, surgieron, en un momento difícil en Canarias, como instrumento casi obligatorio y extraordinario que reactivase la economía, el empleo y las zonas turísticas en sí mismas. Ello permitía que, para poder conseguir reformas, valía que cualquier empresario hotelero llevase su propósito a la administración, explicara sus necesidades, y simplemente pagando el 15% de plusvalías se le ordenaba y modificaba en el planeamiento aquello que necesitase, de manera puntual y exclusiva. Las ganancias de dichas plusvalías debían ser revertidas directamente en dotaciones y mejoras públicas, de esta forma, todos salíamos ganando.

La realidad fue que aquello traía más problemas que facilidades al Plan General, al mismo tiempo que no se exigían dotaciones públicas profundas ni a largo plazo, por lo que se convertían en meros embellecedores que, además, no tenían que estar en la zona próxima al edificio a reformar, sino que podían ubicarse en cualquier punto dentro del ámbito general del PMM,

En el *II Informe CATPE (Centro Atlántico de Pensamiento Estratégico)* sobre la competitividad turística de Canarias de 2016, en el que se trataban las conclusiones y propuestas del primer informe sobre competitividad turística basándose a la actualidad, abordaban ese tema, comparando en las distintas leyes las faltas e incongruencias de cada una, para poder así modificarlas en el futuro.

Consideran que, a pesar de reconocer los errores del resultado supuestamente positivo que reflejaba la autoevaluación del Gobierno de Canarias (*Evaluación de la ley 2/2013 de renovación y modernización turística de Canarias*), y su consiguiente modificación legal de 2015, siguen existiendo inconveniencias que de una forma u otra se deben mejorar.

Al margen de lo negativo, se reconoce en el Informe que en Canarias sí se han producido importantes renovaciones durante los últimos años en el sector alojativo, especialmente de las camas hoteleras, pero al mismo tiempo dicen que *«Con ello, la rehabilitación alojativa (inversiones privadas) se distancia significativamente de la rehabilitación de las infraestructuras turísticas (inversiones públicas)»*, además que dicha modernización de infraestructuras públicas, en la mayoría de los casos, se llevan a cabo sin un concepto integral de rehabilitación, y entienden que reposicionar no supone simplemente embellecer o atender un criterio turístico aislado. Asimismo, *Simancas* reflexiona de la misma forma, y aporta que además, en aquellas actuaciones sobre la propia estructura urbana, fueran públicas o privadas, venían impregnadas *«por un carácter sectorial y cartesiano, sin articulación con la planificación territorial y el planeamiento urbanístico»*, que no permitía articulación alguna con la idiosincrasia de la zona turística a reconvertir.

El *Centro Atlántico de Pensamiento Estratégico* lo tiene claro, *«Para que un destino o núcleo pueda optar por un reposicionamiento deben confluír varios factores en una especie de “tormenta perfecta”: liderazgo político al máximo nivel, compromiso empresarial, apoyo de la sociedad local, marco que facilite la inversión, tener una idea clara del objetivo, etc.»*

En la actualidad, según cuenta *Santiago Calero*, *Jurista* del Ayuntamiento de Tías y especializado en los PMM de Puerto del Carmen, la realidad es otra, de la forma que tras las últimas modificaciones de la *Ley 9/2015*, se ha dado potestad al propio Plan General, y los PMM, aunque siguen existiendo, quedan en segundo plano. Ahora, será el planeamiento quien deba encontrar aquellas construcciones o zonas obsoletas y deterioradas y diagnosticarlas, reservando dicha información ante futuras renovaciones. De esta forma, el Plan General no se vería afectado a posteriori, pues ya se conocerían las posibles rehabilitaciones de ante mano.

Al mismo tiempo, se introducen también las *Actuaciones de Dotación* como nueva figura, con lo que según *S. Calero* *«los PMM pierden su autonomía y existencia en el futuro»*, permaneciendo vivos, únicamente, cuando el Plan General ya está definido y necesite de una figura de renovación para casos imprevistos.

Estas Actuaciones, dice, consisten *«en que se estudien todos los servicios necesarios para el tipo de edificación que se quiere hacer»*, para que de esa forma la plusvalía quede revertida en las verdaderas necesidades del proyecto, y, sobretodo, que actúen en el ámbito más próximo a la zona del proyecto. Además, las plusvalías cambian, y del 15% se pasa al 5-7%, con la condición de que sea el propio empresario quien se encargue de revertir, en lo público, aquello que el ayuntamiento ha dispuesto, fomentándose así una mayor relación y comunicación entre el promotor o proyectista y la propia administración.

...

Podremos concluir entonces con los PMM como héroes, como aquellos instrumentos pioneros y revolucionarios que fueron capaces de impulsar un sector, creciendo y afianzando sus éxitos, así como mejorando sus equívocos y evolucionando en función de la actualidad turística de cada momento. De sus errores nacieron aciertos, y de sus aciertos nuevas ilusiones para el sector empresarial turístico de Canarias.

## BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES

- ACOSTA RODRÍGUEZ, Jorge E. (2007): *Los impactos territoriales del turismo en la isla de Lanzarote*. Tesis Doctoral, departamento de geografía de la ULPG. Las Palmas de Gran Canaria.
- AGUIAR QUINTANA, Teresa y Rosa M. BATISTA CANINO, (2015): *Casos de éxitos turísticos en Canarias*. Ed. Síntesis.
- BASA 28, revista (2005): *Canarias, turismo y ficción*. Publicación Colegio de Arquitectos de Canarias.
- CALERO LEMES, Pedro (2005): *Evolución e impactos del desarrollo turístico en Lanzarote*. UNED.
- CENTRO ATLÁNTICO DE PENSAMIENTO ESTRATÉGICO (2014): *I Informe CATPE sobre la competitividad turística de Canarias. Propuestas para un aumento del poder competitivo de la oferta turística del Archipiélago Canario*.
- CENTRO ATLÁNTICO DE PENSAMIENTO ESTRATÉGICO (2016): *II Informe CATPE sobre la competitividad turística de Canarias. Propuestas para encauzar el equilibrio económico-social-medioambiental del Archipiélago Canario*.
- DE LA HOZ, A. (1994): *Obra Escogida*. Lanzarote. Cabildo de Lanzarote. Arrecife.
- DÍAZ, Javier, Oswaldo LEDESMA, Moisés R. SIMANCAS, Elisabet PADRÓN, Yurena RODRÍGUEZ, David SUÁREZ, y Agustín DORTA (2015): «Aproximación al mapa de la renovación de los alojamientos turísticos derivado de la aplicación de la política turística de canarias». Congreso internacional de tendencias en destinos turísticos. Nº5, pp. 657-577.
- GARCÍA CRUZ, Juan Israel (2015): «El análisis del impacto territorial del tercer boom turístico en canarias (España) a través de la aplicación de un sistema de información geográfica». Escuela Universitaria de Turismo de Santa Cruz de Tenerife. Cuadernos de Turismo, nº 36, pp. 219-245.
- GOBIERNO DE CANARIAS (2014): *Evaluación de la ley 2/2013 de renovación y modernización turística de Canarias*.
- GONZÁLEZ MORALES, Alejandro (2006): «Urbanismo y crecimiento turístico en Lanzarote durante la segunda mitad del siglo XX». Papeles de Geografía. Nº44, pp. 39-57.
- HERNÁNDEZ MARTÍN, Raúl y Moisés SIMANCAS CRUZ (2016): *Reinventando alojamientos turísticos. Casos de éxito y soluciones innovadoras*. Ed. Cátedra de turismo de Cajacanarias, AsHotel y Universidad de la Laguna.
- IVARS BAIDAL, Josep Antoni (2001): *La planificación turística de los espacios regionales de España*. Tesis Doctoral, Instituto universitario de geografía de la Universidad de Alicante. Alicante.
- LEDESMA GONZÁLEZ, Oswaldo y SIMANCAS CRUZ, Moisés (2010): «La renovación edificatoria de la oferta turística de alojamiento en destinos consolidados: la experiencia de Canarias». Cuadernos de Geografía. Nº 87, pp. 023-044.
- PERDOMO, M.A. (1987): *El Modelo de desarrollo turístico en la isla de Lanzarote: ¿Hacia una estética del turismo? en 1ª Jornadas de Historia de Lanzarote y Fuerteventura*. Pto del Rosario. Fuerteventura.
- REINARES, Eva, Blanca GARCÍA, Guillermo ARMELINI (2013): «Ciclo de vida de los destinos turísticos y estrategias de comunicación: los casos de España y Chile». aDResearch ESIC. Vol. 7, nº 7, pp. 76-93.
- SIMANCAS CRUZ, Moisés (2016): *La moratoria turística de Canarias. La reconversión de un destino maduro desde la Ordenación Territorial*. Ed. Servicio de publicaciones ULL.
- SIMANCAS CRUZ, Moisés y Oswaldo LEDESMA GONZÁLEZ (2016): «La planificación territorial de la política de renovación de las áreas turísticas maduras. Planes de Renovación, Mejora e Incremento de la Competitividad de Canarias». Pasos, Revista de Turismo y Patrimonio Cultural. Vol. 14, nº 2, pp. 335-352.

- SOSA ESPINOSA, Asenet (2013): *Turismo, planificación y bienestar en Lanzarote*. Tesis Doctoral, departamento de urbanismo de la UPV. Valencia.
- SOSA ESPINOSA, Asenet (2014): *¿Construimos bienestar a través del turismo? Lanzarote de 1970 a 2006*. Ed. Cabildo de Lanzarote y Ayuntamiento de Arrecife. Lanzarote.
- TEMES, Rafael y JJ. Tuset, (2015): *Orilla marítima. Territorio litoral*. Ed. General ediciones de arquitectura.
- ZAMORA CABRERA, Antonio (2014): *La construcción territorial de la propuesta de Lanzarote (1960-1974): el arte de César Manrique entre el paisaje y el turismo*. DUOT, Universitat Politècnica de Catalunya.

<http://www.canariasmodernizacionturistica.com/>

<http://www.grafcan.es/>

<http://www.gobiernodecanarias.org/istac/>

<http://www.datosdelanzarote.com/>

<http://www.memoriadelanzarote.com/>

<http://www.teguise.es/>

<http://www.ayuntamientodetias.es/>

## ÍNDICE DE IMÁGENES Y GRÁFICOS

Img1. Pareja alemana en Canarias en 1906	5
Img2. Bañistas en Canarias en los años 70	6
Img3. Alojamientos turísticos en Puerto de la Cruz, Tenerife, 1974	7
Img4. Protestas en contra del exceso de oferta inmobiliaria. Lanzarote, años 90	8
Img5. Evolución territorial turística en el litoral de Playa Blanca (Yaiza-Lanzarote)	11
Img6. Fotografía aérea Puerto del Carmen, litoral de Lanzarote	14
Img7. Localización del Archipiélago Canario. Ortofoto isla de Lanzarote	25
Img8. Charco de los Clicos en el Parque Natural de Los Volcanes, Lanzarote	26
Img9. Mirador del Río, obra de César Manrique en el Risco de Famara, Lanzarote	26
Img10. Campesinos de Lanzarote, años 50	27
Img11. Evolución constructiva-turística en Puerto del Carmen	28
Img12. Zonas turísticas consolidadas	33
Img 13. Evolución del crecimiento de las áreas maduras	33
Img14. Ortofoto Puerto del Carmen, Tías. Hotel Los fariones. Hotel San Antonio	35
Img15. Ámbito de actuación del primer PMM de Puerto del Carmen	37
Img16. Ficha urbanística tipo del PMM I de Puerto del Carmen	37
Img17. Ámbito de actuación del segundo PMM de Puerto del Carmen	38
Img18. Ortofoto Costa Teguisse, Teguisse. Hotel Gran Meliá_Salinas	39
Img19. Ámbito de actuación del primer PMM de Costa Teguisse	41
Img20. Ámbito de actuación y áreas homogéneas del segundo PMM de Costa Teguisse	42
Img21. Playa del Jablillo, Costa Teguisse	45
Img22. Avenida de las Playas, Puerto del Carmen, 2016	48
Img23. Avenida de las Playas 2009 → 2016	49
Img24. Local comercial reformado. Avenida de las Playas, 2016	49
Img25. Avenida marítima en Costa Teguisse, 2014	50
Img26. Avenida Reina Sofía- Puerto del Carmen	50
Img27. Avenida Arenas Blancas, Costa Teguisse, 2016	51
Img28. Apartahotel Don Paco-Castilla, 2013. Hotel Aequora Lanzarote Suites, 2016	52
Img29. Apartahotel El Balcón del Mar, 2013. La isla y el Mar Hotel Boutique, 2016	52
Grf 1. Turistas extranjeros entrantes a Canarias	9
Grf 2. Evolución de la oferta turística alojativa	10
Grf 3. Plazas hoteleras ofertadas en Canarias durante el periodo de Moratoria	12
Grf 4. Edificación turística de obra nueva y en reforma durante la moratoria	13
Grf 5. Evolución de las Leyes existentes frente a las plazas hoteleras ofertadas en Canarias	15

Grf 6. Nº edificios destinados a Turismo, recreo y deportes en Canarias (Reforma-Obra nueva)	24
Grf 7. Evolución de la población de Lanzarote	25
Grf 8. Extranjeros entrantes a Lanzarote	29
Grf 9. Evolución del suelo de uso turístico previsto	29
Grf 10. Evolución en el gasto y actividad de los visitantes desde 2006	30
Grf11. Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad turística (PMM)	31
Grf 12. Proceso de redacción y aprobación de un PMM	32
Grf 13. Evolución plazas ofertadas y ocupación	34
Grf 14. Planta alojativa Tías año 2015	36
Grf 15. Planta alojativa Teguiise año 2015	40
Grf 16. Evolución de la afluencia turística: ciclo de vida del destino “Lanzarote”	43
Grf 17. Número de empleos según ramas de actividad	44
Grf 18. Evolución de las plazas alojativas de Lanzarote frente a la ocupación en años	46
Grf 19. Evolución de las plazas hoteleras de Lanzarote frente a las extrahoteleras por año	47
Grf 20. Valoración de los empresarios hoteleros de 2016	53

