

**MEMORIA DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE
ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE LANZAROTE**

Lanzarote, febrero de 2006

INDICE

	PÁGINA
1 EL PLANEAMIENTO INSULAR	4
2 LA LEY 19/2003, DE APROBACIÓN DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DE ORDENACIÓN DEL TURISMO DE CANARIAS.	11
3 EL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN INSULAR DE LANZAROTE (PTE).	15
4 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PTE.	25
4.1 La definición de las zonas turísticas de la isla.	26
4.2 Las condiciones generales para el desarrollo de las zonas turística. Los límites globales y ritmos de implantación, por zonas, subzonas y municipios turísticos, incluyendo previsiones de programación relativas al alojamiento turístico reglado y residencial (turístico no reglado y primera residencia) para las zonas mixtas.	31
4.3 Las categorías y calidades mínimas del alojamiento turístico reglado, residencial (turístico no reglado y primera residencia), de servicios y equipamientos comercializables, que son susceptibles de implantación en las zonas y núcleos turísticos.	37
4.4 La relación de Planes Parciales extinguidos por inejecución, en aplicación de la disposición adicional segunda de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias	41
4.5 Los criterios al planeamiento general municipal de recategorización, reclasificación y sectorización de suelos urbanizables.	46
4.5.1. La recategorización y clasificación de suelos urbanizables	
4.5.2. La sectorización de suelos urbanizables	

4.6	Criterios para la delimitación de las áreas a rehabilitar, dentro de las zonas y núcleos turísticos, que precisen de intervenciones integradas.	56
4.7	La oferta turística complementaria de escala insular e interés general.	60
4.8	La oferta turística en núcleos de población no turísticos y el turismo rural	62

1. EL PLANEAMIENTO INSULAR.

El Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote (PIOL), aprobado definitivamente por el Decreto 63/1991, de 9 de abril, (BOC 17, 19, 21 de junio de 1991), se formula con el objetivo de racionalizar y delimitar el desarrollo territorial y turístico de la isla de Lanzarote, inconexo, desarticulado y sobredimensionado, en sus previsiones, definiendo un modelo de desarrollo insular contenido y compatible con la conservación de los equilibrios básicos insulares y la preservación de los valores medioambientales y paisajísticos de la Isla.

El PIOL DE 1991 define una Estructura Territorial Insular Básica, que se articula en tres pilares o Sistemas Básicos: (1) el sistema del medio físico y del paisaje insular, (2) el sistema articulado de núcleos de población, y (3) el sistema de distribución de grandes usos en el territorio. Se realiza una clara diferenciación entre los distintos núcleos de población (Arrecife, los núcleos de población turística y los núcleos de población no turística, y, dentro de éstos últimos, los centros municipales, los núcleos del litoral y los núcleos rurales) para tratar, de forma diferenciada, los diversos roles y las condiciones de urbanización y de la edificación.

El PIOL de 1991: contención del crecimiento y calidad de la oferta turística

Además de aportar una visión integral de la isla como sistema territorial y turístico, el PIOL de 1991 detecta como problema principal, y afronta, el desbordamiento de la capacidad de carga insular. Como técnica de contención del crecimiento, fija dimensiones máximas de superficie de cada uno de los tipos de núcleos, en base al Suelo Rústico Insular, resultando así una delimitación de los suelos máximos

ocupables por los núcleos de población, como exclusión del Suelo Rústico exterior (pudiendo, no obstante, los núcleos de población no turística ser considerados también Suelo Rústico). El PIOL clasifica como suelo rústico numerosas zonas por su alto valor medioambiental y paisajístico y, como medida clave de contención del desbordamiento de la carga urbanística, declara extintos los correspondientes Planes Parciales no ejecutados, principalmente de carácter turístico, de los que resultará una desclasificación de unas 250.000 plazas alojativas.

En las zonas turísticas con Planes Parciales en vigor, el PIOL de 1991 fija, así mismo, límites máximos de capacidad alojativa en cada uno de los núcleos de población turística, y establece criterios de distribución de su edificabilidad, limitando, en cada plan turístico, el número de plazas de uso turístico y residencial (turismo no reglado y, también, posibles primeras residencias), distribuyendo el resto de la edificabilidad en servicios y dotaciones. El PIOL, fija, además, ritmos máximos de implantación de los usos turísticos y residenciales para los periodos 1994-1998-2002, en términos de número máximo de plazas alojativas, turísticas y residenciales, a realizar en cada Plan Parcial, de acuerdo con las previsiones consideradas razonables, entonces, para dichos periodos.

A la vez, el PIOL de 1991 introduce medidas de cualificación en los núcleos turísticos exigiendo al turismo reglado las máximas tipologías (hoteles), categorías (cuatro y cinco estrellas) y estándares (35 m² construidos y 60 m² de suelo por plaza), y requiriendo otras medidas de calidad a los usos residenciales (turismo no reglado y, también, posibles primeras residencias).

Además, dentro de la Estructura General Básica, establece criterios generales de clasificación de suelo, categoriza el Suelo Rústico, establece criterios generales para los Sistemas Generales Insulares, regula con carácter general condiciones para cada uno de los usos del territorio y establece, por último, unas condiciones generales de

urbanización, estéticas, urbanísticas y tipológicas, específicas para cada uno de los núcleos de población.

La Revisión del PIOL del año 2000 en el nuevo marco legal

En el mes de marzo de 1998 se inicia una revisión del PIOL que es aprobada definitivamente, como Revisión Parcial del PIOL de 1991, por el Decreto 95/2000 (BOC de 29 de mayo de 2000), que viene motivada, fundamentalmente, por la asunción por el Cabildo Insular de Lanzarote de la llamada "Estrategia Lanzarote en la Biosfera", cuyo diagnóstico contempla un escenario real de riesgo de desbordamiento del sistema insular, a pesar de las medidas adoptadas en el PIOL de 1.991. Por ello, se plantea con carácter inmediato, cautelar y urgente, para evitar la degradación irreversible de la isla, una moderación y contención de los ritmos de construcción de las plazas alojativas turísticas y residenciales previstas en los principales núcleos de población turística en 1991.

En un marco general prefijado por el PIOL de 1991 con capacidad para 95.437 plazas alojativas turísticas regladas y 58.686 plazas alojativas residenciales turísticas y de primera vivienda (en estas cifras no están computadas unas 35.000 plazas residenciales principalmente ubicadas en las áreas tradicionales de Pto del Carmen), para el conjunto insular, la Revisión fija un límite máximo, para los núcleos de población turística, de 10.707 nuevas plazas turísticas, exclusivamente hoteleras, para un periodo de programación del 2000 al 2010, asignadas, por núcleos, de manera ponderada según las circunstancias que en cada caso concurren. Además, actualiza la programación de las plazas residenciales, al año 2010, en los principales planes parciales de las zonas turísticas.

La nueva Ley 9/1999, de Ordenación Territorial de Canarias y el subsiguiente Texto Refundido de la misma y de la Ley de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (TRLOTCyENC) consagran el Plan Insular de Ordenación como el instrumento de cabecera de la ordenación insular, de los recursos naturales, de la ordenación territorial y de la ordenación turística, y como el marco de referencia obligada de la ordenación urbanística (artículo 18), debiéndose, por ello, adaptar a dicho texto legal todos los planes insulares aprobados conforme a la extinta Ley 1/87, de Planes Insulares (párrafo 1 de la Disposición Transitoria Segunda del TRLOTCyENC).

No obstante lo anterior, la Revisión Parcial del PIOL de Lanzarote, Decreto 63/1991, aprobada por el Decreto 95/2000, se encuentra, al entrar en vigor la Ley 9/1999, en la situación contemplada el párrafo 2 de su Disposición Transitoria Segunda, y, por ello, culmina su aprobación conforme a la Ley 1/1987.

La Modificación Puntual nº 1 del PIOL de 2004

La Modificación Puntual nº 1 del PIOL se plantea con el objetivo de mejorar y reajustar algunos aspectos normativos muy concretos del vigente PIOL, con relación a cinco cuestiones: la ordenación de las actividades extractivas, la ordenación de los Sistemas Generales Insulares y en concreto los criterios para su ubicación en suelo rústico, la regulación de instalaciones ganaderas colectivas, la regulación del turismo rural y el establecimiento de criterios para la cuantificación de las plazas turísticas.

La Revisión del PIOL, no culminada, de 2003

Con fecha 24 de febrero de 2003, el Boletín Oficial de Canarias, publica el acuerdo de Pleno del Cabildo Insular de Lanzarote, de 10 de febrero de 2003, que somete a información pública la aprobación inicial de una adaptación, no plena, del PIOL de Lanzarote al TRLOTCyENC, que incorpora, además, como Revisión del PIOL, nuevas medidas destinadas a la contención del crecimiento y a la mejora de la calidad los núcleos de población. Además aplica alguna de las medidas contenidas en la Ley 6/2001, de Medidas Urgentes, y toma en consideración el fallo de la Sentencia del Tribunal Supremo, de 16 de julio de 2002, recaída en el recurso de casación contra la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, de 25 de febrero de 1998, relativa al PIOL aprobado por el Decreto 63/1991.

El procedimiento de Adaptación del PIOL de Lanzarote al TRLOTCyENC, se ha visto afectado por lo establecido en el epígrafe 3 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 19/2003, al no haber alcanzado dicha Adaptación parcial la aprobación provisional.

Las adaptaciones pendientes al Texto Refundido de la LOT y de los ENC y a la Ley 19/2003 de las Directrices Generales de Canarias

Para abordar esta doble obligación, el Cabildo de Lanzarote va a iniciar inmediatamente, aunque con el plazo de tiempo necesario, una Revisión integral del PIOL que reevalúe las estrategias integrales y turísticas de la isla, a la vez que procederá a realizar la doble adaptación al Texto Refundido de la LOTC y de los ENC y a la Ley 19/2003 de las Directrices Generales de Canarias.

Con relación a la primera de estas leyes, la Disposición Transitoria Segunda del TRLOTcyENC, modificada por la Disposición Adicional Segunda, de la Ley 2/2004, de 28 de mayo, de Medidas Fiscales y Tributarias, fija, en todo caso, el límite del 31 de diciembre de 2006, para la adaptación integra del PIOT de Lanzarote al citado Texto Refundido.

Además, la Disposición Transitoria Tercera, epígrafe 1, de la Ley 19/2003, obliga a los Planes Insulares a adaptarse a las determinaciones de las Directrices de Ordenación General en el plazo máximo de 2 años.

2. LA LEY 19/2003, DE APROBACIÓN DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DE ORDENACIÓN DEL TURISMO DE CANARIAS.

Las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas también por la Ley 19/2003, fijan como objetivo principal la paulatina implantación de un nuevo modelo de desarrollo turístico, diversificado, diferenciado, competitivo y sostenible, en Canarias, induciendo un cambio en los modos de producción y gestión de la oferta turística. Para ello, señalan los principios básicos del nuevo modelo, fijan criterios orientadores para la ordenación turística y establecen determinaciones para la planificación territorial y urbanística, todo ello de forma concordante con las Directrices de Ordenación General.

Las Directrices de Ordenación del Turismo atribuyen un papel central, para el establecimiento del modelo de desarrollo turístico en cada isla –al igual que las Directrices de Ordenación General en la estrategia territorial insular y conforme consagra el TRLOTCyENC, enlazando, a su vez, todo ello, con la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias– a los Planes Insulares, a quienes les corresponde, entre otras determinaciones, la definición de los límites y ritmos de crecimiento de la oferta turística alojativa en cada isla.

Aunque la Ley 19/2003 no contempla un plazo para la adaptación de los Planes Insulares a las Directrices de Ordenación del Turismo, establece en su Disposición Adicional Primera que los Cabildos Insulares están obligados iniciar, en el plazo de tres meses desde su entrada en vigor, la adaptación de los planes insulares a los límites y ritmo máximo de crecimiento de autorizaciones previas para nuevas plazas de alojamiento turístico fijados por la propia Ley 19/2003 para el trienio siguiente mediante la formulación del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular establecido en la propia Disposición Adicional Primera de la 19/2003.

La Disposición Transitoria Segunda de la Ley 19/2003, establece que “no se admitirá, en el presente trienio, crecimiento de la capacidad

alojativa de la isla de Lanzarote", acorde con el diagnóstico de la situación sobre Lanzarote, que se describe en el apartado 2.5.1. de la Memoria de las Directrices de Ordenación General de Canarias:

"Las islas de Lanzarote y Fuerteventura, que por su escaso relieve tienen una mayor proporción de suelo apto para las actividades humanas, han experimentado un crecimiento acelerado en los últimos años. Entre 1991 y 2001, el crecimiento de la población de Lanzarote fue 3,7 veces superior a la autonómica, situándose como tercera isla del archipiélago en número de habitantes, al haber superado en 1998 a La Palma. Pero si la población creció casi un 50%, la planta alojativa se ha duplicado, y el número de turistas se ha triplicado, al reducirse la estancia media de 15 a 10 días, con lo que la relación de residentes a turistas descendió en 10 años desde 3 hasta 1,6.

Lanzarote fue la isla que experimentó un mayor crecimiento económico entre 1991 y 1996, período en el que duplicó su renta insular. Entre 1996 y 1999 esta renta creció por debajo de la media del archipiélago lo que, unido al crecimiento poblacional experimentado, hizo que su renta per cápita disminuyese un 4%, cuando el conjunto de la región creció un 17%. En cuanto a la distribución de las actividades económicas, es la isla en la que el sector servicios tiene un mayor peso específico, alcanzando el 81,4% del valor añadido bruto insular, 3 puntos por encima de la media autonómica, y también la que presenta un menor peso del sector agropesquero, con el 1,7%, menos de la mitad que el promedio de las islas.

La planta alojativa turística de Lanzarote, con casi 47.000 camas legales (ISTAC, 2000), es la tercera del archipiélago, tras Gran Canaria y Tenerife. La oferta se basa en un 27% de plazas hoteleras y un 73% de extrahoteleras, en una proporción similar a la de las restantes islas, con la excepción de Tenerife. Se trata de la oferta

alojativa menos cualificada del archipiélago, con un 90% de la planta extrahotelera en apartamentos de 1 y 2 llaves, y un 63% de la oferta hotelera en hoteles de 1 y 2 estrellas. El ritmo de crecimiento de esta oferta en los últimos 5 años ha superado la media de las islas en más del 50%, e idéntica proporción supone el consumo de cemento. Las perspectivas de crecimiento inmediato representarían un 40%, al estar autorizada la construcción de casi 22.000 plazas adicionales, pero el planeamiento insular reduce drásticamente esta perspectiva, al establecer el techo más bajo fijado por el planeamiento de una isla turística.

El desmesurado ritmo de crecimiento poblacional y turístico ha disparado las alarmas sobre el futuro ambiental, social e incluso económico de la isla. La voluntad planificadora insular de Lanzarote ha sido una constante desde 1973, en que formuló un Plan Insular antes de que la figura tuviera cobertura legal, hasta 1991 en que fue aprobado su Plan Insular de Ordenación, el primero de Canarias. Tras ser la primera isla declarada en su integridad como Reserva de la Biosfera, y ante la situación experimentada en los últimos años, es también la primera que ha visto aprobada en el año 2.000 una revisión de su planeamiento insular, en la que se da un período de reflexión de 10 años para analizar y diseñar su desarrollo futuro sobre bases sostenibles, durante los cuales limita el crecimiento turístico a menos de 11.000 nuevas plazas alojativas.”

Dicha previsión limitativa de crecimiento tiene su corolario en la Directriz 54, de Ordenación General, que fija, como base de la ordenación del territorio y de los recursos naturales, para la isla Lanzarote:

“Establecer ritmos de crecimiento adecuados a su limitada capacidad de carga social y a la habilitación de las infraestructuras y servicios exigidas, al tiempo que preserven su fragilidad ambiental”.

**3. EL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN
TURÍSTICA INSULAR DE LANZAROTE.**

La Disposición Transitoria Segunda de la Ley 19/2003 fija, para la isla de Lanzarote, el límite al otorgamiento de autorizaciones previas para los establecimientos alojativos turísticos, para el trienio en curso, y, en su caso, hasta la entrada en vigor de la siguiente Ley de límites, en un crecimiento cero.

El Cabildo Insular de Lanzarote está obligado a formular un Plan Territorial Especial (PTE) de Ordenación Turística Insular para adaptar la ordenación insular al citado límite de crecimiento, con el alcance que la citada Disposición Adicional Primera determina, más el contenido adicional que establece la Disposición Transitoria Cuarta de la propia Ley 19/2003, para éste primer Plan Territorial Especial.

Por consiguiente, la finalidad básica del presente Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Lanzarote es la de adaptar la ordenación turística de la isla de Lanzarote a los límites y ritmos de crecimiento fijados por la Ley 19/2003, en los términos previstos en la Disposición Adicional Primera y en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 19/2003, sustituyendo y desplazando temporalmente al Plan Insular de Ordenación, aunque sea de forma limitada y en el ámbito exclusivo de la ordenación turística insular.

Lógicamente, dicha finalidad básica ha de inscribirse en el hecho de que el PIOL, al que el PTE sustituye o desplaza, aunque sea con un alcance limitado, como instrumento de ordenación turística insular, ha tenido, como hemos descrito al principio de la presente Memoria, desde su formulación inicial, en 1991, y de forma avanzada y premonitoria con la legislación canaria posterior, como objetivo fundamental la preservación de los equilibrios básicos del sistema insular, y, por ello, ha ido adoptando importantes medidas de contención y calidad de la oferta turística y residencial, con la finalidad de moderar la presión humana, reorientar la evolución de la isla con criterios de sostenibilidad, contener el aumento de la población, limitar el crecimiento de la afluencia turística y residencial en las zonas turísticas, a escalas a ritmos

compatibles con su capacidad de asimilación y con la consecución del objetivo de la calidad de la oferta turística.

Y esa finalidad sigue siendo hoy la prioridad para cerrar una etapa de trabajo en la isla, abortada por la no aprobación de la revisión del PIOL de 2003, por lo que el PTE se orienta a subsanar y resolver los aspectos mencionados en el párrafo anterior.

La evolución de Lanzarote en los últimos años

Los principales datos de la evolución socioeconómica de Lanzarote, en el periodo 1996/2004, corroboran la consecución de objetivos de contención para la planificación insular:

1º La población de Lanzarote está creciendo de forma desproporcionada con mano de obra procedente del exterior.

La actividad económica es muy fuerte y demanda mano de obra procedente del exterior. La población de derecho está creciendo a una media del 8% desde 1996, lo que arrastra toda una serie de impactos sociales (educación, sanidad, vivienda...) y ambientales (suelo, agua, energía, movilidad, emisiones atmosféricas y residuos) insostenibles (entre el 9% y el 11% en la carga ambiental).

Esos fuertes ritmos de crecimiento se están produciendo en base a la llegada de población exterior (los no nacidos con menos de 10 años de estancia en la isla supondrían hoy el 54% de la población) que podría haber crecido en el período 1996-2000 a ritmos vertiginosos del 25% anual. Ello, además, constituye un "polvorín" social de cara a posibles fases de dificultades económicas y de empleo en el desarrollo insular.

2º El crecimiento poblacional está inducido por una dinámica económica expansiva, con índices muy importantes en el sector construcción.

Efectivamente, mientras la población aumenta el 8% anual, el paro disminuye un 4% anual y el empleo en la construcción crece el 6% entre 1996 y 2004 (los servicios sólo habrían ganado un 0.1% en el período).

Como la construcción turística reglada ha caído desde el año 2000 (Decreto 95/2000) y el correspondiente crecimiento de plazas sólo ha aumentado en un 2.6% anual entre 1996 y 2005, hay que pensar que el motor de generación de crecimiento poblacional e importación de mano de obra procede de la construcción residencial (principalmente Arrecife) y del alojamiento turístico no reglado (la segunda residencia) en las zonas turísticas.

3º El margen de crecimiento en las zonas turísticas sigue siendo excesivo mientras que la economía turística pierde impulso.

Actualmente existen unas 112.500 plazas turísticas regladas, no regladas y primeras residencias en las zonas turísticas con unos márgenes de crecimiento que, a pesar de las desclasificaciones del PIOT de 1991, siguen siendo muy relevantes: unas 77.000 plazas más, incluyendo la ampliación de las zonas consideradas turísticas y ciertos desbordamientos de algunos planes parciales. En total, un equivalente a unos 190 hoteles de 400 plazas o a unas 22.000 unidades residenciales nuevas.

Además, desde 1999, los resultados económicos del turismo pierden impulso, manifestando una relativa pérdida de competitividad en unos mercados en mutación y, cada vez, más exigentes. Los datos del Centro de Datos del Cabildo indican que, al menos, en tres de los

últimos 5 años se ha reducido el gasto turístico medio diario en destino en Lanzarote.

Esta evolución de la Isla obliga a articular en el tiempo procesos no siempre fácilmente compatibles y, a veces, aparentemente contradictorios.

Se hace necesario compaginar la contención del crecimiento de la construcción y la mejora de la calidad/competitividad en las zonas turísticas, y, a la vez, evitar dos peligros: una contracción excesiva en la demanda laboral del sector edificación y un traslado de los procesos de edificación desde las zonas turísticas hacia ciertas áreas del interior en la Isla, mucho más desprotegidos y frágiles que las zonas turísticas.

Resulta por ello obligado articular medidas de cualificación y contención del crecimiento en las zonas turísticas, y al mismo tiempo desarrollar fuentes alternativas de modulación y desvinculación de sector construcción del mero crecimiento, incrementando la rehabilitación y la oferta complementaria y proteger las zonas más vulnerables del interior de la isla.

Dichos objetivos, en la medida en que le competen, se recogen en el PTE

Criterios básicos y objetivos del PTE

El presente PTE habrá de tener en cuenta, también, en ésta su primera formulación, los criterios básicos tenidos en cuenta para la elaboración de las Directrices, que se recogen en la Directriz 3, de Ordenación del Turismo:

“a) La fijación de los límites razonables de crecimiento turístico y los aplicables a la clasificación y calificación del suelo turístico sobre la base de unos parámetros de calidad basados en los niveles de infraestructura y la conservación del patrimonio natural, cultural y del paisaje insular, teniendo presente la escasez de los recursos naturales, la fragilidad de los ecosistemas insulares, la evolución económica de cada isla y las expectativas sociales y laborales de la población.

b) El fomento de la renovación y sustitución de la planta alojativa inadecuada y la regeneración de la ciudad turística degradada.

c) La primacía de la calidad sobre el crecimiento cuantitativo y la orientación de la actividad turística hacia los sectores más rentables, que comporten el incremento de la productividad por gasto, especialización y duración de la estancia, así como la creación de una oferta multitemática diversa y amplia.”

Se plantea, por consiguiente, a partir de la orientación estratégica del PIOL, de la evolución las circunstancias económicas, sociales y sectoriales de la isla, y de los criterios básicos tenidos en cuenta en las Directrices, la formulación de este primer Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Lanzarote, con los objetivos siguientes:

- a) Definir las **zonas turísticas** de Lanzarote con una concepción integral de las mismas, en las que se contempla la oferta turística reglada, la no reglada y, en las zonas mixtas, la primera residencia. (Capítulo II, del Título II de las Normas).
- b) Establecer las condiciones generales para el desarrollo de las zonas turística, fijando, entre otras materias, la **ordenación de los distintos tipos de alojamiento** para maximizar la

rentabilidad socioeconómica de dichas zonas, así como los **límites globales y ritmos de implantación**, por zonas, subzonas y municipios turísticos, limitando la planta alojativa turística reglada de forma acorde con lo estipulado en la Disposición Transitoria 2ª de la Ley 19/2003 e incluyendo previsiones de programación relativas al alojamiento residencial (turístico no reglado y primera residencia) para las zonas mixtas, con el fin de evitar que el ritmo de desarrollo de estas edificaciones pudiera incrementar, aún más, los desbordamientos de la presión urbanística que pongan en peligro la calidad integral y los equilibrios básicos del sistema insular. (Capítulo III, del Título II de las Normas).

- c) Definir las **categorías y calidades mínimas** del alojamiento turístico reglado, residencial (turístico no reglado y primera residencia), de servicios y equipamientos comercializables, que son susceptibles de implantación en las zonas y núcleos turísticos. (Capítulo IV, del Título II de las Normas).
- d) Establecer la relación de los **Planes Parciales de los núcleos y zonas turísticas extinguidos por inexecución**, en aplicación de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias. (Capítulo V, del Título II de las Normas).
- e) Fijar criterios de **recategorización, de reclasificación y de sectorización** para el planeamiento general de suelos urbanizables de los núcleos y zonas turísticas, como resultado de la aplicación de las Disposiciones Adicionales de Ley 6/2001 y de la Ley 19/2003. (Capítulo VI, del Título II de las Normas).

- f) Delimitar y fijar criterios, dentro de las zonas y núcleos turísticos, con relación a las **áreas a rehabilitar de forma integral**. (Capítulo VII, del Título II de las Normas).
- g) Ordenar la **oferta turística complementaria de escala insular e interés general**. (Capítulo VIII, del Título II de las Normas).
- h) Ordenar la nueva **oferta turística en los núcleos de población no turísticos de la isla**. (Capítulo IX, del Título II de las Normas).

La tipología normativa del PTE

De conformidad con los artículos 15 y 18 del TRLOTCyENC, el presente Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Lanzarote, puede contener normas de aplicación directa, normas directivas y recomendaciones, y los instrumentos de ordenación de contenido urbanístico deberán acomodar sus determinaciones al presente Plan Territorial Especial, de conformidad con la naturaleza de sus determinaciones, tales como:

- Determinaciones que contengan Normas de Aplicación Directa (NAD), que serán de inmediato y obligado cumplimiento por las Administraciones y particulares, sin necesidad de previa adaptación de los instrumentos de ordenación de contenido urbanístico.
- Determinaciones estipuladas como Normas Directivas de Obligado Cumplimiento (ND) por las Administraciones y los particulares, y

cuya aplicación requiere su previo desarrollo por el pertinente instrumento de ordenación de los recursos naturales, territorial o urbanística o en su caso disposición administrativa.

- Recomendaciones (R) con carácter orientativo para las Administraciones y los particulares. En el caso de que no sean asumidas se deberá justificar convenientemente.

Para ello, como recoge el Art. 6 del Título I de las Normas, cada artículo del presente Plan Territorial Especial estará precedido por las siglas citadas de conformidad con la naturaleza de sus determinaciones.

La documentación del PTE

El presente PTE, como recoge el Art. 7 de las Normas, se formaliza en los documentos escritos y gráficos adecuados, en función de sus objetivos y determinaciones, incluyendo, en todo caso, y en ausencia de un desarrollo reglamentario del TRLOTCyENC, la documentación establecida en el artículo 5 del Decreto 127/2005, de 5 de junio, por el que se regulan las Directrices de Ordenación, conforme establece el apartado 6 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 19/2003:

a) Documentación informativa:

1) Memoria, en la que se deberán expresar los objetivos perseguidos y describir y justificar las determinaciones adoptadas. Cuando se hayan realizado estudios previos, éstos deberán acompañarse en condición de anexos.

2) Planos de información, cuando los datos, bases y justificación de las determinaciones adoptadas posibiliten o requieran su expresión gráfica.

b) Documentación prescriptiva:

1) Normativa, en la que se contendrán las determinaciones de directa aplicación, directivas y recomendaciones.

2) Planos de ordenación, cuando las determinaciones contenidas requieran su expresión gráfica.

El PTE incluye, además, como anexos, dos documentos que aportan información sustancial para la justificación de sus propuestas:

- A. Una Memoria informe relativo al cumplimiento administrativo y urbanístico legal de los Planes Parciales de las zonas y núcleos turísticos.
- B. Una Memoria económica contemplando datos básicos para la viabilidad del PTE.

Tramitación del PTE

El presente PTE se tramitará conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Primera de la Ley 19/2003 y su programación **estará vigente** hasta la entrada en vigor de la próxima Ley trienal o del nuevo instrumento de ordenación que, en su caso, se determine legalmente, sin que sea susceptible de revisión.

4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PTE.

4.1 Definición de las zonas turísticas de Lanzarote. (Capítulo II, del Título II de las Normas).

La definición de las zonas turísticas de la isla es una exigencia del planeamiento insular para el establecimiento del modelo de desarrollo turístico de la isla, (Directriz 8), y, así mismo, para el cumplimiento de los objetivos fijados para el presente Plan Territorial Especial.

El concepto integral de zona turística en el PIOL de 1991

El concepto de zona turística ha sido una de las cuestiones claves contempladas en el PIOL, que desde su primera aprobación, en el Decreto 63/1991, plantea una concepción integral de este concepto.

En dicho PIOL, como se ha dicho, su “estructura territorial básica” se articula en tres pilares fundamentales: el sistema del medio físico y del paisaje insular, el sistema articulado de núcleos de población y el sistema de distribución de grandes usos en el territorio. Es en el segundo de los sistemas, dónde se procede a una clara diferenciación de las zonas turísticas, todas ellas de carácter mixto, en las que desde 1991 se contemplan los usos turísticos reglados y los no reglados, sin excluir la primera residencia, lo que permite homogeneizar criterios de calidad en las mismas.

El citado PIOL realiza una categorización de los núcleos de población, y dentro de éstos, de los núcleos turísticos propiamente dichos que están integrados, a su vez, por la siguiente tipología, en función de los desarrollos previstos: los “Centros de Alojamiento y Servicios Turísticos” (Puerto del Carmen; Costa Tegui y Playa

Blanca); los Núcleos con Alojamiento y Servicios Turísticos, (La Santa Sport; Puerto Calero y Cortijo Viejo); los Núcleos con Alojamiento Turístico y/o Residencial (Charco del Palo; Island Homes y Playa Quemada). El PIOL contempla, así mismo, la posibilidad excepcional de localizaciones estratégicas de Sistemas Generales como oferta complementaria de los citados núcleos de población.

Las zonas turísticas de Lanzarote

Las zonas turísticas de la isla de Lanzarote, siguiendo la línea marcada desde el PIOL de 1991, integran los ámbitos del territorio en los que se concentra como uso principal el alojamiento turístico, reglado y no reglado (residencial turístico), lo que resulta acorde con los criterios internacionales de Naciones Unidas (Organización Mundial de Turismo), Unión Europea, etc. etc. y nacionales (Instituto de Estudios Turísticos), que reconocen ambas modalidades como alojamiento turístico (de hecho, según el Instituto Español de Turismo, el 32% y el 61% de los turistas extranjeros y nacionales en España utilizan, cada vez con mayor intensidad el alojamiento turístico no reglado en sus vacaciones). Además, por razones históricas – desde 1991 no se aprueban nuevos planes parciales turísticos en la isla – dichas zonas tienen en Lanzarote un carácter mixto, en las que se contempla como uso compatible (complementario) la primera residencia.

Además, el PTE incorpora a estas zonas, con tratamientos específicos, ciertas áreas urbanas en Pto del Carmen (Área Urbana Oeste) y Playa Blanca (Playa Blanca-Núcleo) con una posición urbana y una oferta de servicios que los convierte en piezas clave de su respectiva zona turística. Por similares razones, el PTE incorpora también, como zona turística especial, el frente marítimo de Arrecife, por entender que concentra en su marina y área histórica, importantes recursos culturales, comerciales y paisajísticos, de extraordinario interés

para la potenciación del atractivo turístico de toda la isla y de la propia ciudad.

Por consiguiente, el presente PTE de Ordenación Turística Insular de Lanzarote identifica, conforme al modelo insular implantado desde 1991, las zonas turísticas con la finalidad de fijar el límite, los ritmos y las calidades de implantación de la oferta alojativa turística reglada y residencial (turística no reglado y primera residencia) en el conjunto de la Isla y para cada una de las zonas y ámbitos turísticos.

Los trabajos desarrollados por el Cabildo Insular de Lanzarote (entre ellos, la conversión de la escala 1:50.000 a la escala 1:25.000 del plano 2.2.A), para la Adaptación del PIOL al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que alcanza su aprobación inicial el 10 de febrero de 2003 (Boletín Oficial de Canarias, de 24 de febrero de 2003) han permitido definir con mayor exactitud el ámbito de los núcleos turísticos,

El presente PTE parte de dichos trabajos y de su actualización, y a la luz de los objetivos, criterios y determinaciones de las Directrices de Ordenación del Turismo, y de los objetivos y determinaciones establecidos para el propio PTE, viene a recoger y definir, como zonas y subzonas turísticas de la isla de Lanzarote, las siguientes:

- **Charco del Palo** (Haría y Teguisse).
- **Island Homes** (Teguisse).
- **Costa Teguisse** (Teguisse).
- **La Santa-Sport** (Tinajo).
- **Puerto del Carmen** (Tías) comprendiendo los siguientes ámbitos o subzonas:

- a. Área Urbana Oeste de Puerto del Carmen.
 - b. Área Urbana Este de Puerto del Carmen y Plan Parcial Playa Blanca.
 - c. Área Urbana correspondiente a los Planes Parciales de Puerto del Carmen: Plan Parcial Playa Grande; Plan Parcial Costaluz; Plan Parcial Costamar; Plan Parcial Matagorda; Plan Parcial Matagorda-Ampliación; Plan Parcial Edisol; Plan Parcial Pocillos Este; y Plan Parcial Caserones.
 - d. Área Urbanizable correspondiente a los antiguos Suelos Aptos para la Urbanización de Puerto del Carmen: Saus 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11.
- **Playa Blanca** (Yaiza), comprendiendo los siguientes ámbitos o subzonas:
- a. Plan Parcial Montaña Roja.
 - b. Playa Blanca-Núcleo.
 - c. Plan Parcial Costa Papagayo.
 - d. Plan Parcial San Marcial del Rubicón.
 - e. Plan Parcial Castillo del Águila.
 - f. Plan Parcial Las Coloradas.
 - g. Plan Parcial Playa Blanca
- **Costa Sureste** (Yaiza), comprendiendo los correspondientes ámbitos o subzonas:
- a. Plan Parcial Cortijo Viejo.

b. Plan Parcial de Puerto Calero.

- Zona especial de Arrecife

El PTE advierte que, más allá de las tres Áreas de Rehabilitación Integral (ARI) que propone, todas las zonas turísticas requieren actualizaciones urbanísticas integrales (de competencia municipal) que valoricen al máximo sus potencialidades: Pto del Carmen, por la madurez de su espacio e instalaciones turísticas ya está incluida en una de las ARI propuestas; Costa Teguise, por la conveniencia de aumentar el atractivo de un espacio urbano de escaso valor turístico y falta de oferta complementaria potente; y Playa Blanca, por necesidad de articular armónicamente un territorio que se ha configurado por la simple agregación de Planes Parciales que nunca se concibieron desde una visión de conjunto (la rotula de este espacio, Playa Blanca-Núcleo se plantea como un ARI en el PTE). En esa misma línea, cabe decir que Arrecife constituye uno de los recursos turísticos más potentes de la Isla y que, sin embargo, no se ha trabajado en la medida que ello hubiera sido deseable.

Las zonas turísticas y las subsiguientes subzonas que recoge el Art. 10 de las Normas, se encuentran delimitadas en la información gráfica incorporada al PTE, así como en las fichas generales de cada zona y subzona, de este documento.

4.2. Las condiciones generales para el desarrollo de las zonas turística. La composición de los distintos usos turísticos y los límites globales y ritmos de implantación, por zonas, subzonas y municipios turísticos, incluyendo previsiones de programación relativas al alojamiento turístico reglado y residencial (turístico no reglado y primera residencia) para las zonas mixtas (Capítulo III, del Título II de las Normas).

El presente PTE parte, para fijar las previsiones específicas de desarrollo turístico en la isla Lanzarote, de las siguientes bases y presupuestos:

1. Del modelo territorial implantado por el PIOL, que, a partir de su estructura territorial básica, distribuye los grandes usos del suelo en todo el territorio insular, entre ellos, el uso turístico reglado y residencial (turístico no reglado y primera residencia), y fija techos y ritmos al crecimiento del número de plazas alojativas turísticas regladas y residenciales (turísticas no regladas y primera residencia) para la totalidad de la Isla y para las distintas zonas y núcleos turísticos.
2. De las determinaciones de ordenación del presente Plan Territorial en las zonas turísticas, de acuerdo con la legislación que le es de aplicación, que desplazan o sustituyen a las establecidas en el PIOL, en cuanto sean contradictorias con éste, y que vienen justificadas en las circunstancias económicas, sociales y territoriales de la Isla.

3. De los límites de crecimiento establecidos para la Isla de Lanzarote en la Disposición Transitoria Segunda de Ley 19/2003, a los que el presente PTE ha de adaptarse.

La composición y proporción de los distintos usos turísticos

No es indiferente para la rentabilidad socioeconómica de la actividad turística la composición y proporción de los distintos usos turísticos, cuestión a combinar, en todo caso, con los correspondientes impactos ambientales inducidos por los mismos sobre el territorio insular.

Sintetizando y aplicando a la isla los criterios y estudios más solventes sobre el tema (Exceltur, Requejo, Doñana, etc.), resulta conveniente plantear que la relación oferta de alojamiento reglado, con relación al no reglado más la primera residencia, debería suponer una proporción en torno al 50%, manteniendo, además como referencia general, los porcentajes de oferta de servicios y dotaciones comercializables establecidas por el primer Plan Insular aprobado por el Decreto 63/91 (el 25% de la edificabilidad).

Esas proporciones se garantizan en el PTE para el conjunto de la Isla con las asignaciones de usos que se contemplan en las zonas y subzonas turísticas (con Planes Parciales en vigor), que salvo excepción expresa o reajustes, de suma cero a nivel municipal, serán vinculantes para el planeamiento general y parcial en su adaptación.

Por lo tanto, los Planes Parciales de las zonas turísticas en vigor deberán cumplir con lo especificado en las fichas correspondientes establecidas en el PTE, y asignar pormenorizadamente a cada parcela de su ámbito de ordenación los usos, edificabilidades y plazas que le

correspondan, no permitiéndose, sin informe previo del Cabildo Insular, alteraciones en las parcelas ya edificadas, o en las que aún no lo están, que no se compensen entre sí en el propio ámbito del Plan Parcial, o con otros ámbitos o Planes Parciales, en el propio municipio.

Límites y programaciones en las zonas y planes turísticos

De acuerdo con dichas bases, el PTE, fija en el Art. 12 de las Normas, las previsiones específicas de desarrollo para los planes vigentes en dichas zonas, conforme a los siguientes criterios básicos:

- a) Incorpora y reconoce las edificabilidades y capacidades alojativas (número de plazas) totales previstas en el planeamiento insular vigente, estableciendo las correcciones oportunas en Charco del Palo (Haría y Teguisse), Island Homes y Costa Teguisse (Teguisse), Pto del Carmen (Tías), y Montaña Roja y Playa Blanca-Núcleo (Yaiza).
- b) Mantiene, en lo fundamental, la distribución parcial de las edificabilidades y capacidades alojativas previstas en el planeamiento insular vigente para el alojamiento turístico reglado, el residencial (segunda residencia y vivienda principal) y para servicios y equipamientos complementarios.
- c) Mantiene el concepto de una programación de máximos crecimientos de las plazas turísticas, regladas y no regladas, y de primera residencia, con el objetivo clave de salvaguardar la calidad de dichas zonas y los equilibrios básicos del sistema insular.
- d) En el alojamiento turístico reglado, en cumplimiento de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 19/2003, se mantiene el crecimiento 0 de plazas turísticas regladas, excepto para aquellos establecimientos hoteleros que tuvieran concedida, y en vigor, autorización turística y licencia

urbanística con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/2003, y estuvieran comprendidos dentro de los límites de programación del Plan Insular de Ordenación de Lanzarote aprobado por el Decreto 95/2000.

- e) Para el alojamiento residencial (turístico no reglado -2ª residencia- y primera residencia), el PTE establece para cada subzona (Plan Parcial) una gama de posibilidades que tienden a orientar el máximo crecimiento del conjunto de las zonas turísticas de la isla en torno al 2% interanual:
1. Los límites de crecimiento establecidos en la Revisión del PIOL del año 2000 para los Planes Parciales de Costa Teguisse y Montaña Roja al año 2010 y en el planeamiento insular vigente para el resto de subzonas (Planes Parciales).
 2. Un porcentaje de crecimiento anual, entre plazas turísticas y residenciales, aplicable al total de plazas existente en el año 2005, igual a la media del incremento de la afluencia turística en los tres últimos años (2003, 2004 y 2005) según el Anuario Estadístico del Cabildo.
 3. Un porcentaje de crecimiento anual, entre plazas turísticas y residenciales, igual al 2% sobre las plazas totales existentes en el año 2005.
 4. Un crecimiento anual de plazas turísticas y residenciales de 500 unidades en los Planes Parciales de Costa Teguisse, y de Montaña Roja; 250 en el conjunto de Pto del Carmen; y de 100 en el resto de Planes Parciales y en Charco del Palo (Haría y Teguisse).
 5. Esta programación no afectará a unidades residenciales destinadas a desarrollar viviendas de protección oficial, de precio tasado o similar (modalidad a convenir con el

Cabildo) que podrán realizarse en ciertas subzonas de Pto del Carmen y Playa Blanca.

Excepcionalmente, estos límites podrán modificarse por el Cabildo, con alcance general o temporal y para una zona o subzona concreta, siempre que se justifique el interés general de la medida. Con ello, se pretende que el Cabildo pueda graduar temas clave para el interés general de la isla (localización de la actividad en la costa/interior, nivel de empleo en la construcción, etc. etc.). En ese sentido, el indicador de crecimiento del 2% para el conjunto de las zonas turísticas tiene un sentido estratégico a nivel insular y podría redistribuirse entre zonas o subzonas en el caso de que no fuera utilizado por alguna de ellas por paralización administrativa (adaptación) o por culminación del mismo. Igualmente, el Cabildo podrá establecer el desarrollo, con una programación complementaria a la descrita anteriormente, de aquellas instalaciones en ejecución que, habiendo sido paralizadas cautelarmente por presuntas irregularidades administrativas, llegaran a quedar regularizadas.

- f) En todo caso, las nuevas realizaciones o las obras de rehabilitación en el ámbito de los Planes Parciales vigentes, deberán cumplir las condiciones establecidas en el presente PTE (Capítulo IV) relativas a las categorías y calidades mínimas del alojamiento turístico reglado, del residencial y de los usos dotacionales y de servicios públicos comercializables.

Dichas previsiones figuran en las fichas correspondientes del Art. 12.4 de las Normas, no permitiendo el PTE nuevas clasificaciones de suelos urbanizables turísticos en Lanzarote durante su vigencia al resultar incompatibles nuevos crecimientos turísticos con la sostenibilidad del sistema insular.

Otras condiciones para la calidad integral de las zonas turísticas

Con el fin de garantizar la calidad integral de las zonas turísticas, el PTE, en el Art. 13, al ordenar las condiciones generales para el desarrollo de las zonas turísticas, fija criterios para las reservas de suelo y desarrollo de las dotaciones públicas y los servicios y equipamientos comercializables, manteniendo la necesidad, ya contemplada en el Plan Insular de Ordenación, de que el planeamiento municipal, a través de la adaptación de los correspondientes Planes Parciales vigentes, establezca las reservas de suelo oportunas para albergar las dotaciones públicas y los servicios y equipamientos comercializables.

Así mismo el PTE, en el citado Capítulo III, en su Art. 13, establece una serie de orientaciones generales de carácter medioambiental para el conjunto de las edificaciones y actividades contenidas en las zonas turísticas de la Isla, que habrán de servir como referencia a las medidas concretas que habrán de ser adoptadas por cada Ayuntamiento.

4.3. Las categorías y calidades mínimas del alojamiento turístico reglado, residencial (turístico no reglado y primera residencia), de servicios y equipamientos comercializables, que son susceptibles de implantación en las zonas y núcleos turísticos. (Capítulo IV, del Título II de las Normas).

El PTE, en coherencia con la delimitación de las zonas y núcleos turísticos mixtos, que contienen alojamiento turístico reglado, no reglado y vivienda principal, en los que centra su acción, con el objetivo de garantizar la calidad de dichas zonas, viene a establecer en el capítulo IV, las condiciones particulares de calidad para dichos usos. Todo ello, para la nueva edificación y la rehabilitación.

La calidad de la oferta turística reglada

El PTE establece, en el Art. 17 de las Normas de la Sección I de este Capítulo, al igual que el PIOL, que la nueva oferta alojativa turística autorizable, en toda la isla de Lanzarote, cualquiera que sea el ámbito o núcleo turístico, será exclusivamente oferta hotelera, adecuada a la normativa sectorial de Canarias y, que su implantación, en todo caso, deberá cumplir, entre otros, los siguientes parámetros: 75 m² de superficie mínima de solar por plaza alojativa, 35 m² construidos mínimos por plaza y ostentar, al menos, la categoría de hotel de cuatro estrellas.

Se establece, así mismo, como recomendación otras condiciones de implantación, en cuanto a edificabilidad neta y equipamiento comunitario (Art. 18 de las Normas).

Todo ello sin perjuicio de la normativa del PIOL vigente, relativa a la remodelación de instalaciones hoteleras obsoletas, y de apartamentos, bungalows y villas, que requieran ser remodelados, así como las determinaciones que se adoptan en el presente PTE relativas a las zonas o ámbitos de rehabilitación.

La calidad de la oferta turística no reglada y de la primera residencia

El PTE establece en la Sección II del Capítulo IV de sus Normas una serie de condiciones de implantación del nuevo uso residencial en las zonas y núcleos turísticos de la isla, en razón a que en Lanzarote las zonas y subzonas turísticas concentran, además del alojamiento turístico reglado, el turístico no reglado y, con carácter compatible, la primera residencia. El objetivo es el de garantizar la calidad y adecuada inserción de los usos residenciales (turístico no reglado y primera residencia) en los espacios turísticos, así como condiciones medioambientales adecuadas, de forma congruente con el modelo turístico insular.

Se fijan, en los artículos 21 y 22 de las Normas, determinaciones relativas a la tipología, dimensiones mínimas, calidad constructiva y de servicios, para los usos residenciales, en consonancia con los usos turísticos reglados localizados en dichos ámbitos, tanto para las nuevas realizaciones como para la rehabilitación de las unidades obsoletas.

1. Tipología: unifamiliar aislada, adosada y agrupada (máximo de 4 alojamientos para nuevas ordenaciones).

2. Estándar de construcción, suelo y alturas: Superficie construida y de parcela por vivienda mínimas establecidas en el planeamiento que dio lugar a la reparcelación individual existente en cada subzona turística, con un ratio de 35 m² construido por plaza, y con unos estándares mínimos (reparcelaciones existentes o nuevas) establecidos para cada subzona en las correspondientes fichas (apartado A.5 del artículo 12.4). Aparcamiento en parcela: 1 plazas por cada 100 m² o fracción. Altura máxima de dos plantas más ático al 30% de ocupación de la segunda planta. Estas condiciones podrán ser modificadas justificadamente por el Cabildo en aquellos casos puntuales en los que la reparcelación existente pudiera impedir la aplicación de las mismas.
3. Estas condiciones podrán modificarse para la realización de unidades residenciales de viviendas unifamiliares, de precio tasado o similares, destinadas a la población residente o trabajadora, previstas en ciertas subzonas de Pto del Carmen o de Yaiza, manteniendo el carácter unifamiliar y las alturas máximas consideradas en el apartado 2.

Así mismo, se fijan, en el Art. 22 de las Normas, otras condiciones de calidad, con carácter de recomendación.

La calidad de los servicios y equipamientos comercializables

Por último, el PTE, en la Sección III del Capítulo IV, artículos 24 y 25 de sus Normas, establece condiciones particulares y calidades

mínimas en los servicios y equipamientos comercializables de la edificación nueva y a rehabilitar.

4.4. La relación de Planes Parciales extinguidos por inejecución, en aplicación de la disposición adicional segunda de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias (Capítulo V, Art. 26, de las Normas)

El legislador autonómico promulgó la Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, con el objeto de regular el régimen jurídico de los planes urbanísticos aprobados con anterioridad a la Ley 7/1995 y al Decreto Legislativo 1/2000, la actividad de ejecución de dichos planes, y los actos de uso del suelo, porque podrían condicionar negativamente, y de forma irreversible, el objetivo de desarrollo sostenible, durante la formulación de las Directrices de Ordenación General y del Turismo.

Si bien la Ley 6/2001 limita, inicialmente, el alcance de las medidas que establece, hasta la entrada en vigor de las Directrices de Ordenación General y del Turismo, no hay duda que una serie de ellas, por su propia naturaleza y por los efectos jurídicos que ha producido su inmediata aplicación, irreversibles en muchos casos, han adquirido una vigencia indefinida. Nos estamos refiriendo, básicamente a la medida que declara extinta la eficacia de los planes parciales turísticos por su obsolescencia, y la que declara, igualmente extintas, las licencias urbanísticas otorgadas en base a la normativa ya derogada y que resultan incompatibles con los nuevos criterios de ordenación.

La Ley 6/2001, en su artículo 5, permitía sustituir aquellas medidas, en cada ámbito insular respectivo, con ocasión de la formulación de la adaptación del correspondiente Plan Insular de Ordenación a la Ley 7/1995 y al Decreto Legislativo 1/2000, siempre

que en el correspondiente Decreto de aprobación definitiva se expresase que las determinaciones en materia turística contenidas en el mismo sustituyen a las medidas establecidas en la presente Ley.

Por ello, con ocasión del proceso de la Revisión Parcial del Plan Insular de Ordenación de Lanzarote para su adaptación a la Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobada inicialmente por el Cabildo Insular el 10 de febrero de 2003 (Boletín Oficial de Canarias, de 24 de febrero de 2003) se consideró oportuna y justificada la incorporación a la ordenación insular de Lanzarote, como determinaciones propias de su Plan Insular, aquellas medidas establecidas en la Ley 6/2001, con el objetivo de garantizar, en todo caso, en el ámbito de la ordenación insular de Lanzarote, la aplicación de las Directrices de Ordenación General y del Turismo.

La Disposición Derogatoria Única de la Ley 19/2003, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, deroga la Ley 6/2001, excepto, precisamente, sus Disposiciones Adicionales, y en su Disposición Transitoria Cuarta establece que el presente Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Lanzarote, debe contener la relación de Planes Parciales extinguidos por inejecución, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional Segunda

La medida establecida en la disposición adicional segunda de la Ley 6/2001, de limitar la vigencia de planes obsoletos, aprobados con anterioridad a la Ley de Ordenación del Turismo de 1995 tiene, además, una justificación sustantiva propia en la Isla Lanzarote, donde la evolución de los principales indicadores claves en los ámbitos social, económico y ambiental, evidencian graves riesgos de insostenibilidad si se materializan todas las previsiones de crecimiento de plazas alojativas turísticas y residenciales previstas en sus Planes Parciales, alguno de los cuales está claramente inejecutado.

Por todo ello, se viene a incorporar a la ordenación insular, a través del presente Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Lanzarote, la relación de los Planes Parciales incluidos en las zonas turísticas aprobados definitivamente con anterioridad a la vigencia de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, cuya eficacia se ha declarado extinguida en aplicación de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 6/2001, al concurrir, a la fecha de su entrada en vigor, el 11 de octubre de 2001, alguna de las siguientes circunstancias:

- a) No haberse aprobado el proyecto de reparcelación.
- b) No haber obtenido la aprobación definitiva de las bases y estatutos de la junta de compensación, cuando sea de aplicación este sistema y subsiguiente aprobación del proyecto de compensación.
- c) No haberse materializado las cesiones obligatorias y gratuitas al ayuntamiento.
- d) No haberse aprobado por la Administración competente el proyecto de urbanización del ámbito que abarca el Plan Parcial o, en su caso, de la etapa que corresponda.

A su vez, el PTE, a la hora de aplicar tales condiciones a los planes urbanísticos vigentes en Lanzarote, parte de las premisas siguientes:

1ª Que por "**Plan Parcial**" se entiende todo planeamiento de desarrollo, cualesquiera que sea la denominación que se le haya dado en su aprobación, (Plan Parcial, Especial, etc.), que por su nivel, contenido y alcance debe ejecutarse de modo sistemático en la forma que la legislación urbanística vigente establece para los Planes Parciales en sentido estricto.

2ª Que el concepto de “**Plan Parcial con destino, total o parcialmente turístico**” comprende todo Plan Parcial o Especial de un ámbito delimitado por el Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote que forme , desde su primera aprobación definitiva, por el Decreto 63/1991, parte integrante de los “núcleos de población turística”, núcleos claramente diferenciados en la Estructura Territorial Insular del resto de los núcleos (no turísticos), y en los que se concentra el alojamiento turístico, reglado y no reglado, e incluso la primera residencia en aquellos que compatibilizan el uso turístico y el residencial.

Planes Parciales extinguidos por inejecución

A partir de dichas premisas, el PTE recoge cada Plan Parcial de los núcleos de población turística afectados en su eficacia total o parcial (etapa o ámbito) por la Ley 6/2001, que son:

- a) **Plan Parcial Playa Quemada**, del Plan General Municipal de Ordenación de Yaiza, de uso residencial y turístico, aprobado definitivamente por Orden de 9 de agosto de 1993 (BOC de 26 de enero de 1993). No tiene aprobado el Proyecto de Compensación ni el Proyecto de Urbanización, a la entrada en vigor de la Ley 6/2001. No tiene iniciada la urbanización, a la entrada en vigor de la Ley 6/2001.
- b) **Plan Parcial Costa Playa Quemada**, del Plan General Municipal de Ordenación de Yaiza, de uso residencial y turístico, aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias el

22 de diciembre de 1993 (BOC de 17 de octubre de 2001). No tiene aprobado el Proyecto de Compensación ni el Proyecto de Urbanización, a la entrada en vigor de la Ley 6/2001. No tiene iniciada la urbanización, a la entrada en vigor de la Ley 6/2001.

- c) **Plan Parcial Playa Blanca**, del Plan General Municipal de Ordenación de Yaiza, de uso turístico y residencial, aprobado definitivamente, por silencio positivo, el 6 de julio de 1989 (Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3ª, Sección 5ª, de 10 de Julio de 1996). No tiene aprobado el Proyecto de Compensación, ni el Proyecto de Urbanización, a la entrada en vigor de la Ley 6/2001. No tiene iniciada la urbanización, a la entrada en vigor de la Ley 6/2001.
- d) El ámbito de la **Isleta dentro del PEOU de Isleta y Ría de la Santa**, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo, con fecha 7 de diciembre de 1971 y revisado por acuerdo de la CUMAC de 29 de enero de 1988, con proyecto de urbanización de 30 de julio de 1974 ejecutado de forma incompleta, abandonado y no actualizado en base al Plan Parcial modificado en 1.988 a la entrada en vigor de la Ley 6/2001.

El presente PTE justifica la relación de Planes Parciales, o de sus Etapas, extinguidos por inejecución, mediante los Informes que figuran en el anexo, en los que constan recogidos y acreditados los correspondientes incumplimientos y grado de ejecución material para cada uno de los Planes afectados.

4.5. Los criterios al planeamiento general municipal de recategorización, reclasificación y sectorización de suelos urbanizables (Capítulo VI, artículos 27, 28 y 29 de las Normas)

4.5.1. La recategorización y reclasificación de suelos urbanizables

El presente PTE fija como criterio para el planeamiento general que éste debe recoger en sus determinaciones como suelos urbanizables no sectorizados, los ámbitos de suelos urbanizables de los núcleos o zonas turísticas, cuyos correspondientes Planes parciales, anteriores a Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, (o determinadas Etapas o Ámbitos de los citados PP, en el caso de la Isleta de la Santa), han quedado extinguidos, en aplicación de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 6/2001, cuya relación se recoge en el presente PTE, al quedar dichos sectores sin ordenación, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3, del artículo 53, del TRLOTCyENC. Asimismo, dichos instrumentos de planeamiento general, recogerán con esa misma clasificación el Sector 1 de Charco del Palo (Teguise), en aplicación del mismo artículo y apartado mencionados del TRLOTCyENC.

El presente PTE fija en el artículo 28 de las Normas como criterio para el planeamiento general que éste debe recoger la relación de los terrenos reclasificados a rústico o recategorizados como suelos urbanizables no sectorizados, en aplicación de lo establecido en la disposición adicional cuarta de la Ley 19/2003, que afecta:

- 1) A los suelos urbanizables, con destino total o parcialmente turístico, sin PP, en los que haya transcurrido más de 4 años desde su clasificación/categorización por el planeamiento general, (los antiguos SAUS números 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 del Puerto del Carmen, (Tias) y el Sector norte de Playa Blanca-Núcleo (Yaiza).
- 2) A los suelos urbanizables, con destino total o parcialmente turístico, con PP, pero no ejecutados por causa imputable al promotor (los suelos correspondientes a los Planes Parciales de Playa Blanca y de Isleta y Ría de la Santa).
- 3) A los suelos urbanizables, con destino turístico o residencial, aislados, con o sin PP, sin desarrollar o ejecutar, en aplicación de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 19/2003 (los suelos correspondientes de los Planes Parciales de Playa Quemada y Costa Playa Quemada).

La documentación del PTE incluye un Informe justificativo de que concurren los presupuestos de hecho habilitantes para que el PTE recoja en sus determinaciones los efectos jurídicos de la aplicación de los citados apartados 1, 2 y 3 de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 19/2003, de 14 de abril, a dichos suelos urbanizables, en virtud de todo lo cual se establece que deberán ser objeto de recategorización o reclasificación por el correspondiente planeamiento general, en su adaptación a las Directrices, como suelos urbanizables no sectorizados o como suelos rústicos de protección territorial.

Dicho Informe recoge, de forma singularizada, los supuestos de hecho de todos suelos urbanizables afectados por cada uno de los apartados de la Disposición Adicional Cuarta. En todo caso y a efectos de la aplicación de las estipulaciones contenidas en dicha disposición (contenido de los apartados que siguen) el PTE se basa en las mismas consideraciones que las establecidas en el caso de la Ley 6/2001:

- a. Entiende por **“Plan Parcial”** todo planeamiento de desarrollo, cualesquiera que sea la denominación que se le haya dado en su aprobación (Plan Parcial, Especial, etc.), que por su nivel, contenido y alcance debe ejecutarse de la forma sistemática en la forma que la legislación urbanística vigente establece para los Planes Parciales en sentido estricto.
- b. Entiende por **“suelo urbanizable o apto para urbanizar, con destino, total o parcialmente turístico”** todos los suelos urbanizables de un ámbito delimitado por el Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote, desde su primera aprobación definitiva, por el Decreto 63/1991, que forma parte integrante de los “núcleos de población turística”, núcleos claramente diferenciados en la Estructura Territorial Insular del resto de los núcleos (no turísticos), y en los que se concentra el alojamiento turístico, reglado y no reglado, e incluso la primera residencia en aquellos que compatibilizan el uso turístico y el residencial.

Apartado 1 de la disposición adicional cuarta

Presupuesto normativo del apartado 1

“... Quedan clasificados como suelo urbanizable no sectorizado los terrenos clasificados como suelo urbanizable o apto para urbanizar, con destino total o parcialmente turístico, que no cuenten con Plan Parcial aprobado definitivamente y por causa imputable al promotor se hayan incumplido los plazos establecidos al efecto o, en ausencia de dichos plazos, hayan transcurrido cuatro o más años desde la aprobación definitiva del Plan General o las Normas subsidiarias

correspondientes, salvo que exista una determinación más restrictiva en el planeamiento insular que mantendría su eficacia"

Suelos urbanizables afectados

Los antiguos Suelos Aptos para Urbanizar, de las Normas Subsidiarias de Tías (Puerto del Carmen), SAUS números 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10; y el Sector norte de Playa Blanca-Núcleo, suelo clasificado como suelo urbanizable por el Plan General Municipal de Ordenación de Yaiza, aprobado en 1973

Justificación

1. Fecha de aprobación definitiva del planeamiento general que contiene la clasificación de los SAU,s y del suelo urbanizable del Sector norte de Playa Blanca-Núcleo.
2. Planes Parciales sin aprobación definitiva.
3. Grado de ejecución formal de los Planes Parciales, en su caso.
4. Grado de ejecución material de los Planes, en su caso.

Apartado 2 de la disposición adicional cuarta

Presupuesto normativo del apartado 2

"A la entrada en vigor de la presente Ley, y salvo el supuesto previsto en el apartado 3 de esta Disposición o determinación más

restrictiva del planeamiento insular vigente, mantendrán la clasificación de suelo urbanizable, quedando adscritos a la categoría de no sectorizado, los terrenos clasificados como urbanizables o aptos para urbanizar con destino total o parcialmente turístico en los que, contando con Plan Parcial aprobado definitivamente, que quedará sin efectos, se hayan incumplido por causa imputable al promotor los plazos respecto de alguno de los siguientes deberes urbanísticos.

a) No haber aprobado el proyecto de reparcelación.

b) No haber obtenido la aprobación definitiva de las bases y estatutos de la junta de compensación, cuando sea de aplicación este sistema y subsiguiente aprobación del proyecto de compensación.

c) No haber materializado las cesiones obligatorias y gratuitas al ayuntamiento, cuando se actúe con sistemas diferentes a los de cooperación y compensación.

d) No haber sido aprobado por la Administración competente el proyecto de urbanización del ámbito que abarca el Plan Parcial o, en su caso, de la etapa que corresponda."

Suelos urbanizables afectados

Los suelos correspondientes a los Planes Parciales de Playa Blanca, Costa Playa Quemada y Playa Quemada, del municipio de Yaiza, y el ámbito de la Isleta del Plan Especial La Isleta y Ría de la Santa, del municipio de Tinajo

Justificación de la afectación

Para justificar dicha afectación el Informe recoge y contrasta la siguiente información para cada uno de los Planes Parciales o de sus correspondientes etapas, fases o ámbitos:

1. Fecha e instrumento de planeamiento general del que se deriva la clasificación como suelos urbanizables
2. Los acuerdos de aprobación definitiva, y fechas de publicación, en su caso, del acuerdo de aprobación de los Planes Parciales/Especiales y de sus Ordenanzas.
3. Grado de adaptación de los citados Planes al PIOL aprobado definitivamente por el Decreto 63/91 o al PIOT aprobado por el Decreto 95/2000, y, en caso afirmativo, la fecha de publicación de los correspondientes acuerdos de aprobación definitiva de las adaptaciones.
4. Grado de adaptación de los citados Planes a la Ley 7/1995.
5. Grado de formulación y aprobación definitiva, en sede municipal, de Bases y Estatutos, cuando se ha ejecutado el Plan por el sistema de Compensación, por requerirlo el propio Plan.
6. Grado de formulación y aprobación definitiva, en sede municipal, del Proyecto o Proyectos de Reparcelación (Promotor Único) o del Proyecto de Compensación, y, también, en su caso, del Proyecto de Reparcelación de la Etapa correspondiente, cuando así resulte exigible por el Plan.
7. Grado y alcance de las cesiones obligatorias materializadas de las que haya constancia, las destinadas a dotaciones públicas y las que se corresponden con el % de aprovechamiento de cesión obligatoria, en suelo o monetarizado.
8. Fechas de formulación y aprobación definitiva, en sede municipal del Proyecto o Proyectos de Urbanización, del Plan Parcial, y, en su caso, de las Etapas correspondientes, cuando así resulte

exigible por la normativa del Plan, entendiéndose por Proyecto de Urbanización el proyecto de obras que tiene materialmente tal carácter y el alcance que ha requerido por el Reglamento de Planeamiento.

9. Grado de ejecución material.

Apartado 3 de la disposición adicional cuarta

Presupuesto normativo del apartado 3

“Quedan clasificados como suelo rústico de protección territorial, a la entrada en vigor de la presente Ley, los terrenos clasificados como suelo urbanizable o apto para urbanizar, con destino residencial o turístico, que se encuentren aislados, totalmente rodeados de suelo rústico, sin lindar directamente con suelo clasificado como urbano o con urbanizable en ejecución y que no cuenten con Plan Parcial aprobado definitivamente o contando con Plan Parcial aprobado definitivamente, que quedará igualmente sin efectos, se haya incumplido alguno de los deberes urbanísticos señalados en el apartado anterior, por causa imputable al promotor.”

Suelos urbanizables afectados

Los suelos urbanizables correspondientes a los Planes Parciales de Playa Quemada y Costa Playa Quemada.

Justificación de la afectación

La información contrastada, recogida para cada uno de los Planes Parciales en el supuesto del apartado 2, en el Informe adjunto, y,

además, mediante la descripción física, técnica y planimétrica, que obra en el mismo, acreditativa de que dichos ámbitos se encuentren aislados, totalmente rodeados de suelo rústico y sin lindar directamente con suelo clasificado como urbano o con urbanizable en ejecución.

Los presupuestos de recategorización y/o reclasificación, de suelos urbanizables, cuyos criterios se reflejan en los artículos 27 y 28 del PTE, son distintos, aunque pueden ser concurrentes. En el supuesto de los suelos correspondientes a los ámbitos de los Planes Parciales de las zonas turísticas, aprobados antes de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, extinguidos por la Ley 6/2001, la recategorización a suelos urbanizables no sectorizados viene asociada a la extinción de la ordenación, por imperativo legal.

En el supuesto de los suelos urbanizables afectados por la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 19/2003, la reclasificación y/o recategorización a suelos urbanizables no sectorizados o a suelos rústicos de protección territorial deriva directamente de la aplicación de dicha disposición, que el planeamiento general está obligada a recoger, en su adaptación a la Ley 19/2003.

En caso de concurrencia en un mismo ámbito de los supuestos de aplicación de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 6/2001 y alguno de los tres supuestos de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 19/2003, se aplicará, como criterio, la medida más restrictiva.

Es el supuesto de los suelos urbanizables, de las zonas o núcleos turísticos, que se encuentran aislados, totalmente rodeados de suelo rústico, sin desarrollar, que quedan reclasificados como suelo rústico de protección territorial, supuesto en el que están incursos, según la Administración Autonómica, los suelos del PP de Playa Quemada y del PP Costa Playa Quemada.

4.5.2. La sectorización de suelos urbanizables

El establecimiento de nuevas áreas del territorio en los que se permitan nuevos crecimientos turísticos y la delimitación, en su caso, de sectores urbanizables turísticos, en una isla como Lanzarote, tiene que ver con la capacidad de carga y la sostenibilidad integral del desarrollo, ya que no puede obviarse que más oferta alojativa acarrea más turistas y más trabajadores directos e indirectos que, a su vez, tensan aún más la presión humana sobre el medio, los recursos, los servicios, etc.

Una formulación para Lanzarote, que reconoce que dicha capacidad de carga está desbordada, tiene que enfocar la cuestión de los nuevos crecimientos desde la siguiente formulación:

“No deberían permitirse nuevos crecimientos turísticos ni actuaciones capaces de incrementar los desequilibrios insulares, mientras no se haya conseguido reconducir la evolución insular hacia situaciones de sostenibilidad en las que, además, sea posible asimilar dichas actuaciones positivamente y sin deteriorar nuevamente los parámetros turísticos/económicos, socioculturales y ambientales clave.”

En todo caso, la oportunidad y conveniencia de la sectorización se establece en el planeamiento en función de los límites y en

correspondencia temporal con los ritmos de crecimiento fijados por el propio planeamiento. Esta ha sido la práctica del planeamiento insular de Lanzarote que, consciente de sus desequilibrios, no sólo no ha permitido la delimitación de nuevos sectores ni la formulación de nuevos Planes Parciales desde el PIOL de 1991, sino que ha desclasificado más de 200.000 plazas en las zonas turísticas.

Por todo ello, el PTE no contempla, en función del modelo insular escogido y de los límites y de los ritmos fijados del crecimiento de la capacidad alojativa turística y residencial de las zonas y núcleos turísticos insulares, nuevas áreas aptas para el desarrollo de nuevas implantaciones de alojamiento turístico en toda la Isla de Lanzarote (Art. 29.1 de las Normas).

No obstante, el PTE establece (Art. 29.2.) que en algunos de los suelos urbanizables no sectorizados, previo acuerdo del Cabildo, podrán programarse algunos usos concretos permitidos en las zonas turísticas.

4.6. Criterios para la delimitación de las áreas a rehabilitar, dentro de las zonas y núcleos turísticos, que precisen de intervenciones integradas.

Objetivos de la rehabilitación de las zonas turísticas maduras en Lanzarote

1º Impedir el declive/desvalorización de piezas básicas del desarrollo insular.

Lanzarote no puede permitirse el lujo de no anticiparse al riesgo de declive o desvalorización de sus principales zonas turísticas; la dependencia del desarrollo insular con relación al turismo así lo requiere, máxime cuando las limitaciones impuestas por la capacidad de carga insular impiden el desarrollo de nuevas promociones urbanísticas capaces de sustituir los flujos socioeconómicos de las que pierden competitividad.

Por lo tanto, en un nuevo marco determinado por la existencia de límites de carga y lógicas de "valor añadido", es imperativo mantener en forma y con atractivo competitivo las zonas maduras que pudieran no ofrecer hacia el futuro respuestas adecuadas frente a una demanda turística cada vez más exigente.

2º Orientar el sector de la construcción hacia una actividad desvinculada del crecimiento.

Esta transformación es fundamental para preservar los equilibrios básicos del desarrollo insular. No es posible seguir creciendo, pero

tampoco es posible “parar en seco”. Ni posible, ni deseable, ya que se induciría una crisis sociolaboral muy delicada.

Por lo tanto, se requiere generar, lo antes posible, una fase de “transición” en la que la capacidad del sector de la construcción se oriente hacia la rehabilitación y mantenimiento de las zonas turísticas más maduras y desvalorizadas de la isla (incluida la zona especial de Arrecife).

Una vez identificada la necesidad de proceder a la rehabilitación de una zona madura, es fundamental aproximarse a ella desde una perspectiva integral, porque sólo así se podrá visualizar su problemática y generar una actuación con el alcance y potencia capaces de devolver a la zona suficiente atractivo y competitividad turística para los próximos 20 años.

Ello significa evaluar e interrelacionar los aspectos clave de un destino turístico: la redefinición de un perfil turístico con una oferta adecuada de productos turísticos, la calidad de los entornos próximos (terrestres y marino), el espacio turístico y las correspondientes instalaciones; la cuestión de la movilidad y su relación con la revalorización del paisaje urbano; la apuesta por el medioambiente en sus temas claves del agua, la energía, los residuos, los ruidos.....

La rehabilitación de cada zona turística debe tener una consideración específica que requiere diseñar planes y procesos adaptados a las condiciones particulares de dicha zona. Ello es especialmente importante en Lanzarote, ya que las zonas turísticas en las que es necesario desarrollar operaciones de rehabilitación son de características muy distintas.

3º Requerir una reorientación de la Reserva para Inversiones de Canarias (RIC) y programas específicos de la Administración Autónoma

hacia la rehabilitación. Cambiar las “lógicas”, tanto tiempo implantadas en los patrones del desarrollo insular, ni es fácil ni se realiza por “generación espontánea”. Por el contrario necesita generación de nuevo conocimiento, delimitar una serie de operaciones piloto y, a partir de ahí, impulso político y financiero, lo que se traduce en orientar en esta dirección la potencia de la RIC y de otros programas regionales.

El marco normativo de la rehabilitación integral de las zonas turísticas

El Art. 18 del TRLOTCyENC, enlazando con el artículo 58 de la Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo, establece que los Planes Insulares podrán contener, con el carácter de normas de aplicación directa, previsiones suficientes para las zonas o núcleo a rehabilitar, las zonas mixtas, y las zonas insuficientemente dotadas.

El Capítulo III de las Directrices de Ordenación del Turismo aborda la renovación edificatoria de establecimientos alojativos, (Directriz 19), así como la rehabilitación urbana de zonas saturadas, zonas mixtas y zonas insuficientemente dotadas, así definidas en virtud de los factores contemplados en el apartado 4 de la Directriz 20, obligándose a los Planes Generales, conforme a las determinaciones establecidas, en su caso, por el planeamiento insular, a delimitar dichas áreas de rehabilitación urbana (Directriz 21).

Por otra parte, la Disposición Transitoria Cuarta, de la Ley 19/2003, establece que los Planes Territoriales Especiales que se formulen por primera vez podrán contemplar, además del contenido necesario fijado por la propia Ley, como opción facultativa, criterios para la delimitación, por el planeamiento general, de áreas sujetas a renovación forzosa, así como la definición de los ámbitos a

descongestionar y de ámbitos mixtos, en los que se permita excepcionalmente la sustitución o compatibilización del uso alojativo turístico con el residencial (apartado 2 de la Directriz 19).

Las Áreas de Rehabilitación Integral

El PTE identifica y justifica, como Áreas de Rehabilitación Integral (ARI), las delimitadas en Puerto del Carmen, Playa Blanca-Pueblo y la Zona Especial de Arrecife, estableciendo, en cada una de ellas las orientaciones dirigidas a la estrategia de rehabilitación y al planeamiento de actuación correspondiente (Art. 30.1, ARI de Puerto de Carmen; Art. 30.2, ARI de la Zona Especial de Arrecife; Art. 30.3, ARI de Playa Blanca/Pueblo).

4.7. La oferta turística complementaria de escala insular e interés general, (Capítulo VIII de las Normas)

La oferta turística complementaria de escala insular e interés general, tal y como se contempla en el Plan Insular de Ordenación vigente, se refiere a aquellas instalaciones de equipamiento sin alojamiento de escala insular e interés general – grandes instalaciones deportivas de ocio y turismo (golfs, puertos deportivos, parques y redes de centros temáticos y comerciales en zonas turísticas etc. etc.) – que constituyen elementos de especial consideración por su doble carácter de oferta turística básica en un destino como Lanzarote y por la dimensión del impacto ambiental y paisajístico que pueden llegar a inducir en el territorio y el litoral insular.

El PTE, con el fin de evitar actuaciones precipitadas y por sus propias limitaciones competenciales, no considera oportuno introducir otra nueva oferta turística complementaria que la ya contemplada hasta este momento: dos golfs, uno en Puerto del Carmen (SAU 11) y otro en la 5ª fase de Montaña Roja (siempre y cuando resuelva satisfactoriamente su afección por la Zona Especial de Protección de Aves (ZEPA) y por las Áreas Importantes para las Aves (*Important Bird Areas, IBAs*); el nuevo puerto deportivo incluido en la remodelación del Área Portuaria de Arrecife; y las diversas instalaciones de ocio, comercio y deporte existentes en el interior y exterior de las zonas turísticas.

El PTE establece que los dos golf y la zona portuaria de Arrecife, todos ellos programados en las zonas turísticas contempladas en el PTE, no requieren realizar nuevos estudios de Impacto Integral para justificar su localización en lo que corresponde al PIOL (con la salvedad indicada para el golf de Montaña Roja) ni someterse al correspondiente proceso

de modificación contemplado en la Modificación nº 1 del Plan Insular.

El PTE desarrolla un contenido específico en la Sección I del Capítulo VIII, la referida a los campos de golf, mientras que en las Secciones II y III, destinadas a Puertos Deportivos y Parques y Centros Comerciales y Temáticos, sólo se contemplan condiciones más generales o relacionadas con futuros desarrollos del PTE o del propio Plan Insular.

4.8. La oferta turística en núcleos de población no turísticos y el turismo rural, (Capítulo IX de las Normas)

El turismo, fuera de las zonas turísticas, se rige en Lanzarote por lo establecido en el Art. 2.2.2.7 (Cuadro con tolerancias del alojamiento turístico en los núcleos de población no turístico de la Estructura Insular Básica), regulándose el turismo rural por el Art. 3.3.2.6., según la redacción dada por la Modificación Puntual nº 1 del PIOL de 1991, que desarrolla el Decreto 18/1998, sobre los establecimientos de alojamiento de turismo rural en Canarias.

El señalado Art. 3.3.2.6 del PIOL establece que las plazas relativas al turismo rural (no se mencionan las permitidas en los núcleos del litoral no comprendidos en las zonas turísticas), no computan en el sistema de límites contemplado en el PIOL.

De la regulación actual del PIOL resulta lo siguiente:

- a) Se toleran pequeños hoteles y pensiones para visitantes, trabajadores y turismo rural en Centros Municipales Residenciales y Rurales y en Núcleos Residenciales de Descongestión, pero no se contemplan límites ni calidades para los pequeños hoteles y pensiones; y para turismo rural están implícitos los límites y calidades estipuladas en el Art. 3.3.2.6.).
- b) Se tolera el turismo rural en núcleos rurales y suelo rústico. Los límites y calidades se contemplan para los núcleos en el Art. 3.3.2.6. y fuera de los núcleos por las propias condiciones exigidas al establecimiento que ha de tener un valor patrimonial reconocido.

- c) Se toleran pequeñas instalaciones turísticas menores a 50 plazas inscritas en la trama de los núcleos en los núcleos de litoral no turísticos. En este punto no se especifica el concepto ni calidades de las “pequeñas instalaciones turísticas” permitidas, pero se contemplan cupos de 150 plazas en Órzola, Arrieta y Punta Mujeres; 50 en Caleta del Sebo; 25 en Caleta de la Villa y el Golfo; y prohibido en P. Barba.

Las orientaciones del PTE

El PTE, mejorando la ordenación del PIOL y teniendo en cuenta la Ley de Turismo de Canarias, el contenido de la citada Modificación Puntual N° 1 del PIOL, el Texto Refundido de la LOTC y de ENAC, y las Directrices de Ordenación del Turismo:

1. Establece calidades urbanísticas y medioambientales mínimas para los hoteles de Arrecife, incluida la zona especial de Arrecife (Art. 38 de las Normas).
2. Establece límites y calidades urbanísticas mínimas en los “pequeños hoteles” en los Centros Municipales Residenciales (Tías, S. Bartolomé y Yaiza) Rurales (Teguise, Tinajo y Haría), y en Núcleos Residenciales de Descongestión (Macher, Guime, Las Breñas, Maciot, La Hoya y Mozaga) (Art. 39 de las Normas).
3. Define y establece las calidades urbanísticas mínimas de las “pequeñas instalaciones turísticas” permitidas en los núcleos de población del litoral no turísticos –Órzola, Arrieta, Punta Mujeres, Caleta del Sebo, Caleta de la Villa y El Golfo– (Art. 40 de las Normas)

4. Recomienda tomar como orientación de calidad medioambiental para las citadas instalaciones turísticas, nuevas o a rehabilitar, en los Centros Municipales Residenciales y Rurales, en los Núcleos Residenciales de Descongestión y en los núcleos de población del litoral no turísticos, las establecidas por el presente PTE, con carácter general, para el conjunto de edificaciones de las zonas turísticas (Art. 41 de las Normas).

Febrero de 2006