

Análisis territorial de los núcleos turísticos de Lanzarote

2ª fase: la trama urbana



ACTA arquitectura SL

Mayo 2002

Excmo. Cabildo Insular de Lanzarote

www.cabildo.com

Análisis territorial de los núcleos turísticos de Lanzarote

2ª fase: la trama urbana

010302

ÍNDICE

- 1. Antecedentes y objetivos.**
- 2. Metodología general.**
- 3. Segunda fase: la trama urbana.**
- 4. Resultados por zonas.**
 - 4.1 Puerto del Carmen.**
 - 4.2 Costa Teguise.**
 - 4.3 Playa Blanca.**
 - 4.4 La Santa.**
 - 4.5 Charco del Palo.**
 - 4.6 Playa Quemada y Puerto Calero.**
 - 4.7 Lanzarote general**
- 5. Conclusiones.**
- 6. Equipo de trabajo.**

Anexo 1: Listado de resultados.

Anexo 2: Detalle metodológico para la formación de las hojas de cálculo.

Planos de los núcleos turísticos

1. Antecedentes y objetivos.

Desde la presentación del documento “Lanzarote en la Biosfera (L+B), una estrategia hacia el desarrollo sostenible de la isla”, el Cabildo Insular de Lanzarote ha venido promoviendo una serie de estudios encaminados a mejorar el conocimiento sistemático del parque turístico instalado en la isla. En este contexto y entre otras iniciativas relacionadas con este tema, en septiembre de 2001 se presentó una primera fase de análisis de los núcleos turísticos, centrada en los propios establecimientos turísticos y su suelo relacionado.

Por otra parte, la Oficina de Turismo Interior y el Centro de Datos del Cabildo han terminado recientemente un Censo de Establecimientos Turísticos –primero que se realiza en Lanzarote– que aporta una extensa documentación sobre múltiples aspectos de la actividad turística insular, con datos cerrados a diciembre de 2001.

Tal y como se planteaba en la introducción al trabajo de septiembre de 2001 sobre los establecimientos turísticos, desde el punto de vista urbanístico, el análisis territorial de los núcleos turísticos debe completar la información relativa a los establecimientos con una serie de mediciones que exploren otros aspectos importantes como la segunda residencia, el grado de urbanización y mantenimiento, el suelo dispuesto y disponible, etc.

Este segundo objetivo es el que se plantea en este trabajo “Análisis territorial de los núcleos turísticos de Lanzarote. 2ª fase: la trama urbana”, comprendiendo el análisis del resto del suelo de los núcleos turísticos no ocupado por los propios establecimientos, identificando, en la medida de lo posible, el fenómeno de la segunda residencia, el grado de urbanización consolidada o la implantación de actividad complementaria al alojamiento.

2. Metodología general.

Se pretende que la información obtenida y los análisis aportados cumplan con dos requisitos básicos: en primer lugar que se apoyen en un método gráfico digital que sienta las bases para la creación en el seno del Cabildo de un Sistema de Información Geográfica (GIS) de Lanzarote, y en segundo lugar que la información se incorpore fluidamente a las áreas de trabajo del Cabildo que se ocupan de asuntos similares, en particular, a la Oficina del Plan Insular, al Observatorio de la Biosfera, a la Oficina de Turismo Interior y al Centro de Datos.

Para ello, la base del trabajo está constituida por la realización de un vuelo cartográfico reciente (marzo 2002), restituido a escala 1:5000, relativo a los núcleos turísticos de Playa Blanca, Puerto del Carmen, Costa Teguise, La Santa, Charco del Palo y Playa Quemada–Puerto Calero, este último no incluido en la 1ª fase del trabajo, con una extensión de aproximadamente 6.000 Has.

Partiendo de la información aportada por este trabajo previo cartográfico, así como por el censo de diciembre de 2001, se ha completado la segunda fase de estudio y análisis sobre la trama urbana de los núcleos turísticos mencionados.

3. Segunda fase: la trama urbana.

En esta segunda fase se persigue ‘peinar’ los núcleos turísticos antes mencionados identificando los usos y extensiones del suelo que incluyen, mediante una zonificación en sectores de análisis territorial lo suficientemente pequeños como para poder ofrecer una información de detalle que permita abordar políticas de planificación también en la escala pequeña.

Para la realización de los cuadros y de los planos que se presentan, se ha completado y verificado la información censal y urbanística más importante, mediante un trabajo de campo y de gabinete, que ha supuesto:

- la revisión de todas las entradas censales de establecimientos turísticos a diciembre de 2001.
- la identificación de obras terminadas y obras en curso.
- la superposición a la cartografía restituida de los planes parciales o generales que, si bien están en fase avanzada de aprobación o completamente aprobados, aún no se han ejecutado.
- la medición de los espacios de equipamiento complementario significativos.
- el cálculo de edificabilidades para todos los sectores analizados.
- la estimación de la segunda residencia a partir del dato del censo de población más reciente y de un recuento de campo sobre áreas significativas de muestreo.
- la medición descompuesta por usos y sectores de los suelos dedicados a cada una de las 3 actividades principales (turística, residencial y equipamiento)

4. Resultados por zonas.

4.1 Puerto del Carmen

El núcleo de Puerto del Carmen se ha dividido en 29 sectores de análisis, con una extensión total de 7.329.171 m². La trama urbana estudiada proviene de tres tipos de planeamiento diferentes:

4.1.1.- Trama planificada mediante planes parciales.

Situada fundamentalmente a naciente del núcleo, excepto el plan parcial Playa Blanca y su ampliación, alcanza hoy un alto grado de consolidación edificatoria. Comprende los siguientes planes parciales (PP) que constituyen un sector de análisis cada uno:

Playa Blanca	Matagorda
Ampliación de Playa Blanca	Ampliación de Matagorda
Playa Grande	Edisol
Costa Luz	Pocillos Este
Costamar	Caserones

4.1.2.- Trama planificada mediante normas subsidiarias de planeamiento.

Situada a naciente del núcleo, constituye el germen de desarrollo de Puerto del Carmen. Para su estudio se ha subdividido en 13 sectores (ZUR), separados por las vías urbanas más importantes, con una extensión equivalente a la de los planes parciales, de tal forma que los resultados sean fácilmente comparables.

4.1.3.- Trama planificada mediante plan general.

Esta zona discurre a todo lo largo de Puerto del Carmen, por el interior de la trama consolidada, limitada al norte por la carretera de circunvalación, excepto una porción de suelo destinada a campo de golf, que se sitúa al norte de esta carretera. Para su estudio se ha subdividido

en 6 sectores (SAU y SUR) que coinciden con las divisiones de suelo urbanizable del Plan General de Tías (próximo a su aprobación definitiva).

Los resultados de los cálculos elaborados para este núcleo se recogen en el plano número 02, así como en los anexos tabulados, presentándose aquí un resumen:

NÚCLEO TURÍSTICO		SUELO USO TURÍSTICO (m2)	PLAZAS USO TURÍSTICO (uds)	SUP. CONST. TURÍSTICA (m2)	SUELO USO RESIDEN. (m2)	PLAZAS USO RESIDEN. (uds)	SUP. CONST. RESIDEN. (m2)	SUP. VIARIO Y EQUIP. (m2)	SUPERFICIE TOTAL NÚCLEO (m2)	PLAZAS TOTALES NÚCLEO (uds)
PUERTO DEL CARMEN	Consolidado	1244772	29253	696362	1182604	23768	594197	1321855	3665062	53021
	Planificado	71550	1030	22386	1749462	17242	448985	1758927	3664109	18272
	Totales	1316322	30283	718748	2932066	41010	1043182	3080782	7329171	71293

4.2 Costa Teguisse

El núcleo de Costa Teguisse se ha dividido en 19 sectores de análisis, con una extensión total de 10.789.711 m2. La trama urbana estudiada proviene exclusivamente del Plan Parcial Costa Teguisse.

Los resultados de los cálculos elaborados para este núcleo se recogen en el plano número 03, así como en los anexos tabulados, presentándose aquí un resumen:

NÚCLEO TURÍSTICO		SUELO USO TURÍSTICO (m2)	PLAZAS USO TURÍSTICO (uds)	SUP. CONST. TURÍSTICA (m2)	SUELO USO RESIDEN. (m2)	PLAZAS USO RESIDEN. (uds)	SUP. CONST. RESIDEN. (m2)	SUP. VIARIO Y EQUIP. (m2)	SUPERFICIE TOTAL NÚCLEO (m2)	PLAZAS TOTALES NÚCLEO (uds)
COSTA TEGUISE	Consolidado	959939	14763	492446	567244	9733	279403	4435028	6290475	24496
	Planificado	1554856	25618	651313	802102	10587	294923	2413841	4499236	36205
	Totales	2514795	40381	1143759	1369346	20320	574326	6848869	10789711	60701

4.3 Playa Blanca

El núcleo de Playa Blanca se ha dividido en 34 sectores de análisis, con una extensión total de 15.331.663 m². La trama urbana estudiada proviene de dos tipos de planeamiento diferentes:

4.3.1.- Trama planificada mediante planes parciales.

Situada a lo largo de la costa, alcanza hoy un grado medio-bajo de consolidación edificatoria. Comprende los siguientes planes parciales (PP) que constituyen un sector de análisis cada uno:

Montaña Roja

Castillo del Águila

Costa Papagayo

Las Coloradas

San Marcial del Rubicón

4.3.2.- Trama planificada mediante normas subsidiarias de planeamiento.

Situada en el centro del núcleo, constituye el germen de desarrollo de Playa Blanca. Para su estudio se ha subdividido en 2 sectores (ZUR), separados por las vías urbanas más importantes.

Los resultados de los cálculos elaborados para este núcleo se recogen en los planos números 04 y 05, así como en los anexos tabulados, presentándose aquí un resumen:

NÚCLEO TURÍSTICO		SUELO	PLAZAS	SUP.	SUELO	PLAZAS	SUP.	SUP.	SUPERFICIE	PLAZAS
		USO TURÍSTICO (m ²)	USO TURÍSTICO (uds)	CONST. TURÍSTICA (m ²)	USO RESIDEN. (m ²)	USO RESIDEN. (uds)	CONST. RESIDEN. (m ²)	VIARIO Y EQUIP. (m ²)	TOTAL NÚCLEO (m ²)	TOTALES NÚCLEO (uds)
PLAYA BLANCA	Consolidado	1164720	11832	536244	1440289	15354	404096	6091708	8696718	27186
	Planificado	647420	14400	378917	5987525	39971	1072572	0	6634945	54371
	Totales	1812140	26232	915161	7427814	55325	1476668	6091708	15331663	81557

4.4 La Santa

El núcleo de La Santa se ha estudiado como un único sector de análisis, con una extensión total de 1.007.147 m². La trama urbana estudiada proviene exclusivamente del Plan Parcial La Santa.

Los resultados de los cálculos elaborados para este núcleo se recogen en el plano número 06, así como en los anexos tabulados, presentándose aquí un resumen:

NÚCLEO TURÍSTICO		SUELO USO TURÍSTICO (m ²)	PLAZAS USO TURÍSTICO (uds)	SUP. CONST. TURÍSTICA (m ²)	SUELO USO RESIDEN. (m ²)	PLAZAS USO RESIDEN. (uds)	SUP. CONST. RESIDEN. (m ²)	SUP. VIARIO Y EQUIP. (m ²)	SUPERFICIE TOTAL NÚCLEO (m ²)	PLAZAS TOTALES NÚCLEO (uds)
LA SANTA	Consolidado	81490	930	14984	0	0	0	418166	499656	930
	Planificado	198913	3186	79721	390068	6172	155434	0	507491	9358
	Totales	280403	4116	94705	390068	6172	155434	418166	1007147	10288

4.5 Charco del Palo

El núcleo de Charco del Palo se ha dividido en 2 sectores de análisis, con una extensión total de 371.850 m². La trama urbana estudiada proviene exclusivamente de normas subsidiarias de planeamiento, correspondiendo el sector situado más al sur al término de Tegüise y el otro sector al término de Haría.

Los resultados de los cálculos elaborados para este núcleo se recogen en el plano número 07, así como en los anexos tabulados, presentándose aquí un resumen:

NÚCLEO TURÍSTICO		SUELO USO TURÍSTICO (m ²)	PLAZAS USO TURÍSTICO (uds)	SUP. CONST. TURÍSTICA (m ²)	SUELO USO RESIDEN. (m ²)	PLAZAS USO RESIDEN. (uds)	SUP. CONST. RESIDEN. (m ²)	SUP. VIARIO Y EQUIP. (m ²)	SUPERFICIE TOTAL NÚCLEO (m ²)	PLAZAS TOTALES NÚCLEO (uds)
CHARCO DEL PALO	Consolidado	7152	150	3576	76762	406	38381	51175	135089	556
	Planificado	0	0	0	142057	413	71028	94704	236761	413
	Totales	7152	150	3576	218819	819	109409	145879	371850	969

4.6 Playa Quemada y Puerto Calero

El núcleo de Playa Quemada – Puerto Calero se ha dividido en 6 sectores de análisis, con una extensión total de 15.331.663 m². La trama urbana estudiada proviene de dos tipos de planeamiento diferentes:

4.3.1.– Trama planificada mediante planes parciales.

Situada a lo largo de la costa, alcanza hoy un grado bajo de consolidación edificatoria. Comprende los siguientes planes parciales (PP) que constituyen un sector de análisis cada uno:

Playa Quemada
Costa Playa Quemada

Cortijo Viejo
Puerto Calero

4.3.2.– Trama planificada mediante normas subsidiarias de planeamiento.

Situada en el centro del núcleo, constituye el germen de desarrollo de Playa Quemada. Para su estudio se considerado un único sector (ZUR).

Los resultados de los cálculos elaborados para este núcleo se recogen en el plano números 08, así como en los anexos tabulados, presentándose aquí un resumen:

NÚCLEO TURÍSTICO		SUELO	PLAZAS	SUP.	SUELO	PLAZAS	SUP.	SUP.	SUPERFICIE	PLAZAS
		USO TURÍSTICO (m ²)	USO TURÍSTICO (uds)	CONST. TURÍSTICA (m ²)	USO RESIDEN. (m ²)	USO RESIDEN. (uds)	CONST. RESIDEN. (m ²)	VIARIO Y EQUIP. (m ²)	TOTAL NÚCLEO (m ²)	TOTALES NÚCLEO (uds)
PLAYA QUEMADA Y PUERTO CALERO	Consolidado	0	0	0	41281	218	9811	981678	1022959	218
	Planificado	258360	3578	120761	313038	1994	95528	640962	1212360	5572
	Totales	258360	3578	120761	354319	2212	105339	1622640	2235319	5790

4.7 Lanzarote general

Los 6 núcleos turísticos examinados anteriormente constituyen la práctica totalidad de los enclaves turísticos de la isla, localizándose fuera de ellos escasos establecimientos en puntos de la costa como Arrecife, Arrieta, Punta Mujeres o Caleta del Sebo, y en algunas

poblaciones de interior, bajo la modalidad de turismo rural, sin que se pueda decir que constituyen un núcleo turístico propiamente dicho.

El resumen de estos 6 núcleos analizados, que se desarrolla en los anexos tabulados, es el siguiente:

ISLA		SUELO USO TURÍSTICO (m2)	PLAZAS USO TURÍSTICO (uds)	SUP. CONST. TURÍSTICA (m2)	SUELO USO RESIDEN. (m2)	PLAZAS USO RESIDEN. (uds)	SUP. CONST. RESIDEN. (m2)	SUP. VIARIO Y EQUIP. (m2)	SUPERFICIE TOTAL NÚCLEOS (m2)	PLAZAS TOTALES NÚCLEO (uds)
LANZA ROTE GENERAL	Consolidado	3458073	56928	1743612	3308180	49479	1325888	13299610	20309959	106407
	Planificado	2649609	47812	1253098	9384252	76379	2138470	4999086	16845554	124191
	Totales	6107682	104740	2996710	12692432	125858	3464358	18298696	37155513	230598

5. Conclusiones.

El examen de la trama urbana de los núcleos turísticos, además de aportar datos de importancia para la evaluación de políticas futuras sobre el entramado turístico de la isla, permite sintetizar una serie de conclusiones, que se enmarcan fundamentalmente en dos apartados de frecuente interés insular: el consumo de territorio y la segunda residencia.

5.1 Sobre el consumo de territorio

El consumo de territorio se puede evaluar mediante el análisis de un *ratio* que relacione la superficie de suelo asignada a cada uso principal (turístico y residencial), con las plazas obtenidas sobre ese mismo suelo, completándose con el análisis de la edificabilidad de cada tipo de suelo. A continuación se presenta en forma de cuadro los resultados de análisis para cada núcleo turístico y los totales de Lanzarote:

Nº	NÚCLEO		sup. suelo turístico (m2)	plazas uso turístico (uds)	ratio turístico (m2/plaza)	sup. const turística (m2)	edificab. turística (m2/m2)	sup. suelo residen (m2)	plazas uso residen (uds)	ratio residen (m2/plaza)	sup. const residen (m2)	edificab. residen (m2/m2)
1	PUERTO DEL CARMEN	Consolidado	1244772	29253	43	696362	0,56	1182604	23768	50	594197	0,50
		Planificado	71550	1030	69	22386	0,31	1749462	17242	101	448985	0,26
		Totales	1316322	30283	43	718748	0,55	2932066	41010	71	1043182	0,36
2	COSTA TEGUISE	Consolidado	959939	14763	65	492446	0,51	567244	9733	58	279403	0,49
		Planificado	1554856	25618	61	651313	0,42	802102	10587	76	294923	0,37
		Totales	2514795	40381	62	1143759	0,45	1369346	20320	67	574326	0,42
3	PLAYA BLANCA	Consolidado	1164720	11832	98	536244	0,46	1440289	15354	94	404096	0,28
		Planificado	647420	14400	45	378917	0,59	5987525	39971	150	1072572	0,18
		Totales	1812140	26232	69	915161	0,51	7427814	55325	134	1476668	0,20
4	LA SANTA	Consolidado	81490	930	88	14984	0,18	0	0	0	0	0,00
		Planificado	117423	3186	37	79721	0,68	390068	6172	63	155434	0,40
		Totales	198913	4116	48	94705	0,48	390068	6172	63	155434	0,40
5	CHARCO DEL PALO	Consolidado	7152	150	48	3576	0,50	76762	406	189	38381	0,50
		Planificado	0	0	0	0	0,00	142057	413	344	71028	0,50
		Totales	7152	150	48	3576	0,50	218819	819	267	109409	0,50
6	PLAYA QUEMADA Y PUERTO CALERO	Consolidado	0	0	0	0	0,00	41281	218	189	9811	0,24
		Planificado	258360	3578	72	120761	0,47	313038	1994	157	95528	0,31
		Totales	258360	3578	72	120761	0,47	354319	2212	160	105339	0,30

TOT CONSOLIDADO	3458073	56928	61	1743612	0,50	3308180	49479	67	1325888	0,40
TOT PLANIFICADO	2649609	47812	55	1253098	0,47	9384252	76379	123	2138470	0,23
TOT GLOBALES	6107682	104740	58	2996710	0,49	12692432	125858	101	3464358	0,27

Como puede observarse en el cuadro anterior, para el suelo consolidado, el ratio turístico y el ratio residencial ofrecen valores muy similares, tanto en el global de la isla, como núcleo a núcleo. Sin embargo, no ocurre así con la planificación futura. Mientras que un hipotético crecimiento turístico (en principio controlado por las *moratorias*) se produciría con un consumo de suelo similar al actual, incluso con tendencia a la baja, en cambio el desarrollo edificatorio residencial se produciría duplicando el consumo de suelo respecto al paisaje consolidado.

Efectivamente, si se comparan, además las edificabilidades resultantes en suelo turístico y en suelo residencial, también se verifica que la edificabilidad residencial es aproximadamente la mitad que la turística.

En otras palabras, se presenta una tendencia a la dispersión edificatoria y a un alto consumo de suelo con fines residenciales, que podría poner en entredicho las políticas de implantación de instalaciones de ocio complementarias al alojamiento.

En este momento, Lanzarote dispone de casi 17 millones de metros cuadrados libres de edificación en los enclaves turísticos, en suelo ordenado, en los que cabría ubicar una serie de equipamientos de ocio o terciario, rebajando el consumo de territorio residencial, a todas luces desproporcionado, incluso respecto al paisaje edificado actual.

5.2 Sobre la segunda residencia

Uno de los objetivos de este trabajo ha sido aproximarse a una estimación cuantificada del fenómeno de la segunda residencia en Lanzarote.

Respecto a la segunda residencia, hay que decir, en primer lugar, que la cuantificación que se ha podido alcanzar por métodos de cálculo indirectos como los aquí empleados, está lejos de tener la misma

precisión que los alcanzados en otros estudios para los establecimientos alojativos (Lanzarote 2001, *Díaz Feria, Martín Rosa, Laiz Herreras y Censo turístico 2001, Centro de Datos del Cabildo*).

En este sentido, las cifras que se presentan para la segunda residencia deben de matizarse considerando que incluyen aquellos establecimientos que operan de forma irregular bajo la modalidad de *villas turísticas*, estimados en unas 6.000 unidades en el Censo 2001. Por lo tanto, se debe rebajar al menos en esta cantidad las cifras presentadas.

Al propio tiempo, se han calculado las densidades de segunda residencia suponiendo que la superficie de cada unidad responde a los mismos ratios de ocupación de habitantes que la primera residencia. Aparentemente esto no es así: la segunda residencia supondría unidades más grandes para la misma cantidad de personas, lo que nos invitaría a efectuar alguna otra rebaja adicional en las cifras presentadas.

Considerando estos dos factores, y a falta de mediciones más exactas, se puede aproximar que, en los núcleos turísticos hay una plaza de segunda residencia por cada plaza de primera residencia y que esta proporción tiende a mantenerse en un futuro.

Es decir, hoy residen unas 20 mil personas en los núcleos turísticos y otras tantas tienen su segunda residencia, mientras que el suelo ordenado tiene capacidad para alcanzar una cifra de unas 55 mil personas residiendo y otras tantas con segunda residencia.

En base a las conclusiones fundamentales presentadas, se recomienda:

- Incentivar la revisión del planeamiento insular y municipal para disminuir el consumo de territorio con fines residenciales, implantando en su lugar áreas de ocio turístico y de servicios terciarios.
- Preparar un censo de segunda residencia con precisión similar al realizado para los establecimientos turísticos.

- Incentivar la desafección turística ordenada de los pequeños complejos que tienden a ser residencia permanente hacia residencia de calidad o hacia terciario no turístico.
- Medir la incidencia de la actividad turística clandestina.

6. Equipo de trabajo.

Luis Díaz Fera, arquitecto director.

Fernando Martín, verificación de campo.

Eva Vicente, fichas urbanísticas.

EDEF SL, fotogrametría y restitución.

Miguel Ángel Martín (Centro de Datos Cabildo), documentación censo.

Esteban Gil (Oficina del PIOT Cabildo), documentación urbanística.

Aquilino Míguez (Oficina Reserva de Biosfera), coordinación.

ACTA ARQUITECTURA SL

Lanzarote, mayo 2002