

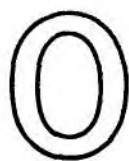
EXCMO. CABILDO INSULAR DE LANZAROTE

---

AVANCE  
DEL PLAN INSULAR

---

CRITERIOS OBJETIVOS  
Y METODOLOGIA



---

DOCUMENTOS PRELIMINARES

---

PLAN INSULAR DE LANZAROTE

AVANCE

EQUIPO REDACTOR:

DIRECCION:

Fernando Prats Palazuelo, Arquitecto.  
Felipe Manchón Contreras, Ingeniero de Caminos.  
A.U.I.A., Arquitectos Urbanistas e Ingenieros Asociados.

AREA URBANISTICA.

Fernando Prats, Arquitecto.  
Rosa Espeja, Arquitecto.  
Mario Muelas, Arquitecto.  
Manuel Paredes, Arquitecto.  
Alfredo Villanueva, Arquitecto.

AREA DE INFRAESTRUCTURAS Y ABASTECIMIENTO:

Felipe Manchón, Ingeniero de Caminos.  
Tomás Fernandez, Ingeniero de Caminos.  
Rodrigo Giliberto, Economista.  
Pablo Otaola, Ingeniero de Caminos.  
Carlos Cores, Ingeniero de Caminos.

AREA DE PAISAJE Y MEDIO FISICO:

Teresa Villarino, Dra. Ingeniero de Montes.  
Domingo Gómez Orea, Dr. Ingeniero Agrónomo.  
Aniela Krzyzaniak, Arquitecta Paisajista.  
Ana Carrasco, Bióloga.  
Francisco Ferrer, Ecólogo.  
Rafael Paredes, Ecólogo.

AREA ECONOMICA:

Carmen Díaz, Economista.  
Luis Ciro, Economista.  
Luis M. Jiménez, Economista e Ingeniero Industrial.  
Enrique Viaña, Economista y Prof. Escuela Turismo.

AREA DE SOCIEDAD Y TURISMO:

Carlos LLes, Sociólogo.  
Juan Ramón Sanz, Sociólogo experto turismo.  
Vicente Pérez, Sociólogo.  
M<sup>a</sup> Carmen Sánchez, Socióloga.  
Enrique Montoliu, Demógrafo consultor.

AREA JURIDICA:

Alfonso Sabán, Abogado.  
Dictamen del Gabinete Jurídico de Eduardo García de Enterría.

AVANCE DEL PLAN INSULAR DE LANZAROTE

TOMO 0

DOCUMENTOS PRELIMINARES:

CRITERIOS, OBJETIVOS Y METODOLOGIA

INDICE

PRESENTACION

1. Notas sobre la situación urbanística de Lanzarote
2. Datos sobre metodología y presupuesto para la redacción de un Avance de propuesta urbanística global de Lanzarote.
3. Documento de criterios para la realización del Avance.

## Avance del Plan Insular de Lanzarote

Documentos Preliminares:

Criterios, Objetivos y Metodología

---

### PRESENTACION

En el presente volúmen (TOMO 0 del Avance) se recogen los tres documentos preliminares del Avance del Plan Insular de Lanzarote:

- 1 : Notas sobre la situación urbanística de Lanzarote, en las cuales se incluyen los criterios y orientaciones generales de la redacción de una propuesta urbanística global de la isla.
- 2 : Datos sobre metodología y presupuesto para la redacción de un Avance de propuesta urbanística global de Lanzarote, con el contenido de los aspectos fundamentales de la oferta para dicha redacción por la empresa A.U.I.A.
- 3 : Documento de Criterios para la realización del Avance, integrante de la propia documentación del mismo, que incluye también un mayor desarrollo de la metodología de su elaboración.



NOTAS SOBRE LA SITUACION  
URBANISTICA DE LANZAROTE

## I N D I C E

1. COMENTARIOS SOBRE LA PROBLEMATICA TERRITORIAL MAS SIGNIFICATIVA DE LANZAROTE.
2. ALGUNAS IDEAS INICIALES PARA ORIENTAR LA ORDE NACION TERRITORIAL DE LANZAROTE.
3. UNA PROPUESTA DE METODO PARA LA REDACCION DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL DE LANZAROTE.

NOTAS SOBRE LA SITUACION URBANISTICA DE LANZAROTE

NOTA PREVIA

Estas notas se realizan tras el establecimiento de un primer contacto con la realidad actual de Lanzarote, basado en el análisis de documentación sobre la isla, en reuniones de trabajo con el Presidente del Cabildo y personal de sus Servicios Técnicos, y en una inspección directa de la isla de varios días.

Por lo tanto sus análisis y propuestas han de ser, inevitablemente, parciales e incompletas y sólo pueden tener el carácter de una primera aproximación a los problemas clave de la isla, indicando, a la vez, posibles enfoques para abordar el planeamiento urbanístico insular.



1. COMENTARIOS SOBRE LA PROBLEMÁTICA TERRITORIAL MAS SIGNIFICATIVA DE LANZAROTE

1.1. La isla de Lanzarote tiene un valor excepcional como patrimonio natural y cultural, cuyo equilibrio está siendo amenazado por su desarrollo económico a través del turismo

Parece necesario que la primera consideración de estas notas sea para recalcar que cualquier planteamiento en torno al futuro territorial y urbanístico de Lanzarote, debe de partir del reconocimiento de su excepcional valor natural y cultural y de la necesidad de preservarlo.

Precisamente es este valor la base de su sector turístico, que a su vez, ha permitido el actual desarrollo económico insular tan apreciado por su población. Sin embargo, el mantenimiento del crecimiento espectacular de dicho sector, al incidir sobre un territorio insular limitado, está propiciando la crisis del equilibrio insular de Lanzarote.

Al acometer ahora el planeamiento territorial de la isla, lo que se pretende, es abordar y tratar de resolver las contradicciones surgidas entre sus valores naturales y culturales, y su desarrollo económico

1.2. El Sector turístico, principal recurso económico de Lanzarote

El Sector turístico ha venido a ofrecer un nuevo recurso a la economía insular en momentos en que sus sectores tradicionales están en crisis (agri

cultura), o se enfrentan a crecientes dificultades (pesca-industria). Dicho sector ha generado empleo, directa e indirectamente, para más del 70% de la mano de obra ocupada de la isla.(1)

El proceso turístico, que abarca desde la venta de suelo hasta la promoción inmobiliaria, pasando por la actividad de los grandes tour-operadores, presenta toda una serie de facetas insuficientemente analizadas en el caso de Lanzarote. Siendo un sector en expansión, capaz de pagar caro no solo el suelo que ocupa sino otros recursos escasos, como es el caso del agua, está produciendo importantes excedentes económicos de los que, tal vez solo una pequeña parte se reinvierten en la economía insular.

Todo ello viene a plantear la necesidad de que cualquier planeamiento territorial en Lanzarote contemple sus fuertes interrelaciones con este sector, de forma que se preserven sus aspectos positivos, se contrarresten los negativos y se busquen nuevas aportaciones del sector que supongan un beneficio general para Lanzarote.

1.3. El principal atractivo turístico de Lanzarote se basa en la calidad, singularidad y actual equilibrio de su sistema insular

De forma esquemática, puede decirse que si bien el turismo ya ha cambiado la isla en relación a su situación de hace quince años, todavía se mantiene hoy un precario equilibrio, muy valorado tanto por sus habitantes como por los visitantes, entre una serie de factores:

- Identificación, control y formas de vida de la población autóctona.
- Cantidad y calidad del turismo visitante.

(1) La población autóctona se cifra en unos 60.000 habitantes.

- Un sistema insular equilibrado, determinado por una serie de factores que pueden caracterizar lo esencial de la situación actual de la isla y entre los que cabría mencionar: la relación intersectorial de la economía insular; la relación entre población autóctona y visitante; y la diversidad, calidad e intensidad de uso del medio físico y del paisaje.

Precisamente, es este equilibrio, el que está amenazado por la continua expansión turística, que acabaría transformando de nuevo el sistema isleño, en otro distinto del actual.

1.4. El espectacular crecimiento turístico amenaza con multiplicar la población visitante y está produciendo importantes transformaciones que ponen en crisis el actual equilibrio insular

El constante crecimiento turístico, está produciendo toda una serie de perturbaciones que inciden en el equilibrio del medio natural (presión sobre el medio físico y el paisaje), humano (dualidad de poblaciones y culturas) y económico (dinámicas intersectoriales contradictorias).

Una somera descripción de la situación actual de dicho sector podría establecerse en los siguientes términos:

a) Las cifras actuales y las solicitudes de nuevos asentamientos turísticos.

- . Actualmente visitan la isla unos 450.000 turistas de nivel medio-alto, con una estancia media de 15 días/turista y con una afluencia media mensual (A.M.M.) de unos 37.000 turistas (Enero, Febrero, Marzo y Abril), unas crestas de 1,30 A.M.M. (47.000 turistas en

Noviembre, Diciembre, Julio y Agosto) y unos valles de 0,7 A.M.M. (26.000 turistas en Mayo, Junio, Septiembre y Octubre).

- . El ritmo de crecimiento anual del sector se estima en un 30%, siendo uno de los más altos del mundo.
  - . El número de camas ofertadas actualmente es de unas 26.000 camas aproximadamente (un 10% en hoteles), con un nivel de ocupación media anual del 80%.
  - . Se puede considerar que construyéndose y con licencia, habría otras 10.000-14.000 camas - más, totalizando 40.000 camas y que el actual incremento anual de edificación se sitúa entre las 4.000-7.000 camas/año.
  - . El número de camas solicitadas por promotores diversos, asciende a unas 240.000 unidades, lo que significa un incremento del 900%.
  - . Tanteos realizados en relación a una posible reducción de la edificación turística, arrojan la idea de la dificultad de rebajar la cifra global de 75.000 camas, lo que significa multiplicar por tres la oferta actual.
  - . El exceso de camas, contrasta con el escaso desarrollo de actividades terciarias y servicios dirigidos de turismo, que podrían ampliar la gama de negocio en el sector.
- b) Las zonas ocupadas por los asentamientos turísticos.
- . Los actuales asentamientos turísticos se centran principalmente en tres zonas de la costa Sur, -Pto. del Carmen, Costa Teguisse y Playa

Blanca- y con menor importancia en Famara en la costa Norte.

- . Dichos asentamientos, que por su carácter concentrado y de baja densidad podrían conseguir una integración aceptable en el paisaje insular, se están viendo sometidos, últimamente, a una presión inmobiliaria muy fuerte. Ello hace que, en algunos sitios, se detecten procesos de degradación en cuanto a su estructura, instalaciones y calidad urbanística. Lógicamente de no corregirse a tiempo dichos procesos, se podrán llegar a producir serios problemas de déficits de servicios y desafortunados impactos paisajísticos, que acabarían repercutiendo muy negativamente en la calidad del turismo lanzaroteño.

1.5. El desarrollo turístico, también está produciendo una serie de perturbaciones en otros sectores, cuya problemática puede no manifestarse de forma conflictiva hasta dentro de unos años.

Los problemas más preocupantes del desarrollo turístico no se refieren, únicamente, al impacto paisajístico directo de los propios asentamientos turísticos. Los problemas que ahora preocupan de un incremento turístico siempre creciente, son de dos tipos:

- El aumento de presión sobre el relativamente frágil paisaje insular, que los visitantes producen al desplazarse y desarrollar actividades por la isla y que necesariamente inciden sobre la calidad, la diversidad, y la intensidad de uso de las ofertas turísticas de la isla. En este sentido - cabe hacer una especial referencia a la "Oferta Monumental de Lanzarote" (Jameos del Agua, Cueva de los Verdes, Parque del Timanfaya...) que - tiene una escasa capacidad de ampliar su margen

de visitantes ya que su especial atractivo se basa en la armonía y equilibrio con los elementos naturales que la conforman, siempre singulares y nunca adaptables a planteamientos masivos.

- El conjunto de efectos inducidos, de muy diverso tipo, que dicho crecimiento provoca:

- . sobre el problema de la dualidad poblacional y cultural de la isla (autóctonos-visitantes);
- . sobre la posible aceleración de la crisis de un sector económico como la agricultura, que fue - básico, que podría tener que volver a serlo y que en cualquier caso resulta imprescindible en el paisaje isleño;
- . sobre el aumento de la presión inmobiliaria en los núcleos urbanos interiores de la isla o sobre determinadas áreas agrícolas, proceso que, de no controlarse, acabaría comprometiendo seriamente el paisaje integral de la isla, produciendo un deterioro mayor que el de los propios asentamientos turísticos en la costa;
- . sobre el crecimiento insuficientemente controlado de sistemas infraestructurales deficitarios, y no integrados como es el caso del ciclo completo del agua;
- . sobre el aumento de vulnerabilidad de la isla en relación a su abastecimiento y muy especialmente de su base energética,
- . etc. etc.

1.6. La competitividad intermunicipal y la falta de una visión integral de la isla, pueden contribuir a agudizar la crisis del actual sistema insular.

No cabe duda de que el fenómeno turístico, si bien ha venido a marcar diferencias entre los municipios isleños, (con y sin desarrollo turístico), también - ha afirmado, aún con mayor fuerza, su carácter unitario como territorio y base integral de la actividad turística. Dicho con otras palabras, el deterioro de una parte de la isla devalúa al conjunto y toda línea de actuación urbanística que quiera ser eficaz, tiene que partir de contemplar a Lanzarote como un todo.

Los ingresos municipales por licencias, hoy día cauce de financiación de las haciendas locales de Lanzarote, pueden convertirse mañana en déficits, por las obligaciones de mantenimiento y servicios que conllevan. Una perspectiva excesivamente autárquica por parte de los municipios, podría llevar a pretender que cada municipio tuviera sus propios asentamientos turísticos, o su propio parque volcánico, o a resolver autonomamente sus problemas de aducción, saneamiento y depuración del agua. Ello, además de inviable, sería ir "contra natura" de la propia capacidad y vocación del territorio insular.

Algo tan evidente como la necesidad de partir del marco insular como referencia, requeriría a su vez, determinar los parámetros territoriales a considerar de forma unificada, una redistribución equitativa de los beneficios turísticos y la aceptación de que inversiones y sacrificios, se justifiquen en función de la mejora integral de la isla, sacándole en cada caso el mejor partido posible a sus características naturales.

1.7. Existen serios interrogantes en relación a la evolución futura de Lanzarote

Parece no existir un planteamiento claro en relación a la evolución futura de la isla. No se han formulado criterios para evaluar la "capacidad de acogida" del actual sistema insular, ni se han analizado las posibles consecuencias de su colapso y transformación. No se tiene respuesta ante una serie de interrogantes:

- ¿Hasta donde puede seguir creciendo el sector turístico, sin que llegue a modificarse el actual-equilibrio interno de la isla?.
- ¿Qué efectos produciría sobre el núcleo natural, paisajístico humano y económico de la isla un desarrollo turístico que creciera exclusivamente regulado por el juego de la oferta y la demanda?.
- ¿Qué cambios se producirían sobre el propio sector turístico actual, de media-alta calidad y presencia anual, en el caso de que continuara incrementándose, llegando a modificar el equilibrio actual de la isla?.

De forma un tanto esquemática, puede decirse que existe un primer nivel de respuesta social ante tales interrogantes: la impresión general, es de que bajo ningún concepto, incluido el económico, resulta deseable un incremento del turismo que pudiera volver a provocar cambios sustanciales en el actual equilibrio de Lanzarote.



## 2. ALGUNAS IDEAS INICIALES PARA ORIENTAR LA ORDENACION TERRITORIAL DE LANZAROTE

Las principales conclusiones de los aspectos tratados en el punto anterior son de diverso tipo.

1º.- Todo indica que si bien el crecimiento turístico está provocando la crisis del actual sistema insular, todavía es posible reconducir la situación, si se actúa con decisión y rapidez. La situación actual requiere compaginar un enfoque global de las soluciones con la capacidad de articular respuestas urgentes y operativas ante los problemas que así lo -- requieran.

2º.- La característica de los problemas a solventar y de los diversos intereses en juego requieren, que las soluciones a aplicar se acepten por las diversas instituciones implicadas. No se trata de imponer un hipotético buen plan por la vía del legislador, sino de demostrar la existencia de problemas, convencer de la necesidad de actuar y concertar las medidas a aplicar. Dicho con otras palabras, la política territorial que necesita Lanzarote ha de instrumentalizarse en un Plan Urbanístico, pero éste no será operativo si no existe una unidad de voluntad institucional para llevarlo a cabo.

3º.- Como ideas de trabajo en la definición de una política territorial en Lanzarote, podrían proponerse las siguientes:

A) Hay que salvaguardar los valores naturales y culturales de Lanzarote, tratando de resolver positivamente las contradicciones suscitadas por su desarrollo económico-turístico, preservando el actual equilibrio del sistema insular. Ello, aconseja determinar los márgenes de "capacidad de acogida"

del actual sistema insular de Lanzarote en base a factores de equilibrio poblacional, económico y muy especialmente a la consideración integral de su paisaje. De dicha determinación -- pueden obtenerse criterios sobre posibles umbrales críticos para el crecimiento turístico global y en cada parte del territorio.

- B) A la vez que se determinan dichos umbrales críticos, parece necesario y muy oportuno el salvaguardar a sus distintos niveles y grados, el paisaje integral de la isla, como mejor forma de garantizar la no degradación de un medio físico objetivamente excepcional, muy valorado por su población autóctona y en todo caso, auténtica base de un sector turístico que se quiere de calidad.
- C) Complementariamente, habría que establecer un conjunto de medidas encaminadas a elegir la calidad urbanística y edificadora de la oferta turística como parte de una política de mejorar la calidad y periodificación del turismo visitante de Lanzarote.
- D) También resulta necesario estudiar y proponer soluciones a los problemas territoriales que están siendo inducidos por el fuerte crecimiento turístico de los últimos años y entre ellos y -- muy especialmente hay que referirse al estudio de la gestión integrada del ciclo completo del agua en la isla y a las tensiones inmobiliarias surgidas en los núcleos urbanos del interior de la isla y en alguna de sus zonas agrícolas.
- E) Por último, sería muy importante la búsqueda y hallazgo de cauces e instrumentos de acción a nivel insular en relación a ciertos parámetros que se consideren determinantes de la evolución territorial de la isla.

### 3. UNA PROPUESTA DE METODO PARA LA REDACCION DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL DE LANZAROTE

#### 3.1. Propuesta de figura a utilizar en el planeamiento insular de Lanzarote

La elección adecuada de la figura de planeamiento a utilizar ahora en Lanzarote, es un tema importante desde la perspectiva de adecuar los contenidos que quieran darse al Plan, el grado de vinculación que quiera conseguirse respecto a otros planes urbanísticos o sectoriales, la propia capacidad de actuación de las instituciones que vayan a gestionarlas, y, en las circunstancias actuales, su facilidad de homologación en relación a la próxima creación de la figura del Plan Insular por el Gobierno Canario.

Las conclusiones de un primer análisis sobre el tema, recomiendan utilizar, tal y como indica la Consejería de Ordenación del Territorio de Canarias, la figura de las "Normas Subsidiarias del Plan Director Territorial de Coordinación" o en su caso, las "Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal con ámbito provincial", con la posibilidad de desarrollar Normas Complementarias, en aquellos aspectos que pudieran requerir un desarrollo más concreto.

Tal recomendación se basa, en última instancia, en los siguientes supuestos:

- La figura de las Normas Subsidiarias, tiene una gran flexibilidad para decuarse al contenido de aquellos aspectos en que quiera centrarse el planeamiento.

- Las competencias y ámbito de las "Normas Subsidiarias del Plan Directo Territorial" se adaptan perfectamente a los requeridos por las líneas de trabajo propuestas en los puntos anteriores, - evitando a la vez, tener que perderse en el detalle que exige el planeamiento general municipal. Por otra parte, se entiende que dicha figura tiene capacidad suficiente para regular los aspectos territoriales básicos de la isla, incluido el suelo, contemplando a su vez la adecuación correspondiente del planeamiento municipal en el plazo de un año.
  
- A la vez, los aspectos que pudieran requerir un desarrollo normativo más detallado, podrían desarrollarse por la vía de las Normas Complementarias del Planeamiento.

3.2. Propuesta de un método de trabajo adecuado a los objetivos y circunstancias de Lanzarote.

Parece razonable, en función de lo ya comentado en los puntos 1 y 2 de este informe, que la metodología de trabajo, además de combinar visión global y capacidad de respuesta operativa, debería posibilitar ofrecer información y recoger acuerdos del proceso negociador institucional que ha de acompañar a la definición del Plan.

Por ello, se propone el siguiente método de trabajo:

- 1º. Redacción de una primera Memoria de directrices de política territorial para la redacción del planeamiento.

Con ello se pretende que las instituciones responsables conozcan y en su caso aprueben la línea y alcance del trabajo a desarrollar.

- 2º Realización de un primer nivel de informes - y dictámenes sobre algunos de los problemas-clave de la isla, que incorporarían, también, propuestas de actuación sobre los mismos. Cabe sugerir, como ejemplo, los siguientes temas:
- . Complementación de información básica de la isla.
  - . Breve estudio dinámico sobre la estructura económica e intersectorial de la isla, sus niveles de inversión privada y pública, así como los efectos del turismo sobre la isla a medio-largo plazo.
  - . Estudio sobre la estructura integral del paisaje de Lanzarote, sus márgenes de transformación, y los umbrales de su degradación ante presiones exteriores de diverso tipo.
  - . Definición de una serie de indicadores básicos y representativos del actual equilibrio insular, y evaluación, a través de los mismos, de la "capacidad de acogida" del actual modelo insular.
  - . Análisis del ciclo económico del sector turístico y posibles vías de conseguir una mayor - reversión de sus beneficios en la mejora del conjunto de la isla.
  - . Estudio sobre posibles medidas orientadas a actuar sobre el ritmo de crecimiento turístico.

tico, a mejorar la oferta insular y la calidad de distribución anual del mismo.

- . Dictámen jurídico sobre la vigencia de los derechos edificatorios vinculados al planeamiento realizado hasta la fecha y posibles vías de incrementar sus aportaciones para sufragar inversiones generales en la isla.

Algunos de los informes y dictámenes reseñados, al constituir puntos de referencia en negociaciones institucionales y con particulares, objetivamente difíciles, requieren ser realizados por especialistas de primera fila en el país.

- 3º En base a los datos obtenidos a un primer nivel de los diversos informes y dictámenes mencionados, se podría elaborar un "Avance sobre las grandes propuestas del Plan". Con ello se pretendería que las instituciones responsables pudieran evaluar la adecuación y viabilidad de las propuestas que desarrollaría el futuro plan territorial. En todo caso, el Avance podría servir como referencia a una concertación institucional y con los particulares sobre los aspectos cuantitativos y cualitativos de dichas propuestas.

- 4º Desarrollo de los temas iniciados en la fase del Avance, realización de otros complementarios y necesarios para definir el plan y redacción del documento oficial de planeamiento y de las Normas Complementarias, si fueran precisas, para su aprobación inicial. Entre los estudios complementarios a que se alude y además

de los más usuales, (población, servicios, y dotaciones, comunicaciones, infraestructu- - ras...) convendría analizar detenidamente algunos aspectos de especial interés en Lanzarote, como por ejemplo: accesibilidad de viajeros y abastecimiento general de la isla; estudio en detalle de los distintos tipos de asentamientos urbanos con especial referencia al control del proceso de ocupación de las áreas no urbanas; el análisis sobre la gestión del ciclo completo del agua y sobre las fuentes de energía; la posible recomendación de criterios de ordenación y diseño urbanístico y edificatorios etc...

5º Proceso de sucesivas aprobaciones de la documentación oficial elaborada.

### 3.3. Propuesta de cronograma de trabajo (1)

- Memoria de directrices para el planeamiento: 1 mes desde la firma del contrato.
  
- Redacción de informes y dictámenes sobre los problemas-clave de la isla y presentación del "Avance sobre las grandes propuestas del Plan": 5 meses desde la aprobación de la Memoria de Directrices.
  
- Desarrollo de la información y presentación del Plan Territorial Insular: 8 meses desde la aprobación del Avance.

Noviembre, 1.986

(1) Los plazos indicados podrían sufrir alguna variación en función de un estudio más detallado de los requerimientos específicos de cada etapa.

DATOS SOBRE METODOLOGIA Y  
PRESUPUESTO PARA LA REDACCION  
DE UN AVANCE DE PROPUESTA UR-  
BANISTICA GLOBAL EN LANZAROTE

---

Noviembre, 1.986



## I N D I C E

1. INTRODUCCION
2. SOBRE EL PROBLEMA DE LA FIGURA URBANISTICA A UTILIZAR EN EL PLANEAMIENTO INSULAR DE LANZAROTE.
3. SOBRE LOS TRABAJOS NECESARIOS PARA DEFINIR UN AVANCE DE PROPUESTA URBANISTICA GLOBAL EN LANZAROTE.
  - 3.1. Definición de Escenarios de Referencia y Areas de Estudios
  - 3.2. Definición del contenido de las dos fases del trabajo
  - 3.3. Equipo humano
  - 3.4. Definición del contenido de los Informes Sectoriales de cada Area de Estudio
    - 3.4.1. Area Urbanística
    - 3.4.2. Area Medio-Ambiental y Paisajística
    - 3.4.3. Area de Demografía, Población y Servicios
    - 3.4.4. Area de Abastecimiento, Distribución e Infraestructura
    - 3.4.5. Area Socio-económica y del Sector Turístico
    - 3.4.6. Estudio Jurídico sobre Derechos Urbanísticos y Edificatorios
  - 3.5. Avance de Presupuesto para la realización de los trabajos necesarios para definir un Avance de Propuesta Urbanística Global en Lanzarote
  - 3.6. Otras consideraciones para la contratación del trabajo

ANEXO: Curriculum Vitae

cuando se clarifique en un plazo de tiempo razonable el tipo de planeamiento urbanístico a utilizar posteriormente y se establezcan los acuerdos precisos para evitar que con el inicio de dichos trabajos no se desencadene una escalada de concesiones de derechos edificatorios en los diversos municipios.

En base a todo lo anterior, se aportan en este informe los datos precisos para considerar la contratación de los trabajos necesarios para definir el Avance de Propuesta Urbanística Global en Lanzarote como paso previo a la contratación del planeamiento correspondiente. El criterio utilizado para ello ha sido el de ofrecer una propuesta muy completa de trabajos a realizar, partiendo de la base de que en la situación de Lanzarote es conveniente ampliar los campos de estudio a áreas no estrictamente necesarias para un trabajo limitado - al urbanismo. En consecuencia el presupuesto es importante y cabe una consideración del interés de realizar todos los estudios planteados.

En su momento, conocida la figura legal elegida, se establecería una nueva oferta para su desarrollo, que tendría en cuenta la importancia de los trabajos efectuados con cargo al presente contrato.

2. SOBRE EL PROBLEMA DE LA FIGURA URBANISTICA A UTILIZAR EN EL PLANEAMIENTO INSULAR DE LANZAROTE

Se han realizado una serie de consultas informales con especialistas cualificados sobre este tema de las que pueden extraerse una serie de referencias provisionales:

1. La vía del Plan Director Territorial no ha sido utilizada anteriormente y por lo tanto, ofrece dudas a los juristas en cuanto a su procedimiento, operatividad y eficacia real en relación a su aprobación final y al ejercicio de sus competencias sobre el planeamiento inferior (municipal). Su versión en Normas Subsidiarias agudiza aún más dichas dudas.

Parece pues que su posible utilización requeriría un respaldo institucional explícito del Gobierno Canario que afirmara dicha figura en el planeamiento insular, aclarando a la vez sus competencias sobre el planeamiento municipal.

Las ventajas de este tipo de figura desde el punto de vista del contenido y escala del trabajo a realizar en el caso de Lanzarote, se resumieron en las Notas de Julio.

2. La vía del Plan General que abarque todos los municipios de la isla, ofrecería las garantías jurídicas necesarias, incluida la posibilidad de graduar las licencias de inicio de su redacción y durante un año, ampliable a otro siempre que se realizara la aprobación inicial y su información al público en el primero.

Esta alternativa ofrece sin embargo otras contradicciones:

- Obligaría a concretar la estructura, clasificación, calificación, gestión y regulación de todo el suelo insular, llegando a una definición pormenorizada -

de todo el suelo clasificado como urbano.

- Ello supondría asumir un nivel de trabajo de detalle en general y en cada núcleo urbano que necesariamente dificultaría el centramiento y resolución de los problemas estructurales de la isla. En el fondo esta opción se traduciría en el secuestro de las competencias urbanísticas de cada municipio - con todas las tensiones que ello conllevaría.
- En todo caso, los plazos y complejidad de su realización desbordarían los tiempos en que parece necesario asumir los problemas estructurales de la isla.
- La potencial ventaja de graduar las licencias desde su inicio, se neutraliza por la necesidad de alcanzar la Aprobación Inicial en un año, lo que parece sumamente aventurado dada la compleja situación actual.

La utilización de Normas Subsidiarias de dicho Plan General no conseguiría superar los problemas planteados y ofrecería ciertas dudas en relación a los municipios con Plan General realizado o en realización.

3. La vía de una nueva figura del Plan Insular establecida por la Autonomía de Canarias, parece el procedimiento más válido para resolver adecuadamente el conjunto de los problemas comentados.

Este planteamiento parece estar en marcha y no se comenta su alcance concreto en estas notas, al no haber dispuesto de los textos correspondientes. En todo caso y al margen de su mayor o menor adecuación a la problemática específica de Lanzarote, los interrogantes de esta vía se cifran, de entrada, en el plazo de tiempo para conseguir las aprobaciones legislativas correspondientes.

Los comentarios anteriores no pretenden abarcar toda la problemática de este tema y solo aspiran a informar de que la elección de la figura de planeamiento insular a utilizar en Lanzarote no está resuelta y que ello requiere una toma de decisiones concretas que parte de las administraciones públicas correspondientes. En todo caso, hay que volver a insistir en que la presión inmobiliaria turística se sigue incrementando; que sería necesario - encontrar vías de contención de aprobación de planes y concesión de licencias en el momento en que se inicien los trabajos urbanísticos; y que la racionalización urbanística de Lanzarote pasa por la instrumentación -- a tiempo de un planeamiento insular, política, teórica y jurídicamente viable y adecuado.

3. SOBRE LOS TRABAJOS NECESARIOS PARA DEFINIR UN AVANCE DE PROPUESTA URBANISTICA GLOBAL EN LANZAROTE

Tal y como se ha planteado en la Introducción, se trata de definir en este apartado el contenido y equipo humano necesario para definir una Propuesta Urbanística Global en Lanzarote.

Como se desprende de las "Notas sobre la situación urbanística de Lanzarote", el tema clave de su futuro territorial, se plantea en torno a las consecuencias que sobre el conjunto de la isla y los aspectos sectoriales - fundamentales - el llamado "equilibrio del actual sistema insular"- tendrían distintas hipótesis del crecimiento de su sector turístico.

Para delimitar este tema central se plantea establecer dos fases del trabajo ("Criterios de realización del trabajo" y "Avance de Propuesta Urbanística Global") con sus correspondientes informes integrados, cuyo contenido se concretaría en base a una serie de estudios sectoriales que establecerían las repercusiones sobre los mismos para diversas hipótesis de desarrollo del turismo insular.

3.1. Definición de Escenarios de Referencia y Areas de Estudios

- Se plantean los siguientes Escenarios de Referencia en relación a los niveles de desarrollo turístico (1).
- . actual: 25.000-30.000 camas
- . 1ª hipótesis: aprox. 50.000 camas
- . 2ª hipótesis: aprox. 75.000 camas
- . 3ª hipótesis: aprox. 125.000 camas

(1). Estos escenarios se concretarán definitivamente en el informe "Criterios de realización del trabajo".

- A la vez se plantean desarrollar las siguientes seis Areas de Estudio.
  1. Area urbanística
  2. Area medio-ambiental y paisajística
  3. Area de demografía, población y servicios
  4. Area de abastecimiento, distribución e infraestructura
  5. Area socio-económica y del sector turístico
  6. Estudio jurídico sobre derechos urbanísticos y edificación.
  
- El objetivo principal de las cinco primeras Areas de Estudio es recopilar, sintetizar y completar la información básica de cada sector y estimar - su situación en relación a los diversos Escenarios de Referencia establecidos (para más detalles ver el punto 3.4. de este apartado).

### 3.2. Definición del contenido de las dos fases del trabajo

- Criterios de realización del trabajo: desarrollaría las hipótesis, línea y alcance del trabajo a desarrollar. (Un mes y medio desde la firma del contrato). (1)
  
- Avance de Propuesta Urbanística Global: aportaría en base a los informes sectoriales, un analisis integrado sobre las consecuencias de los distintos Escenarios de Referencia y sus recomendaciones correspondientes.  
(Seis meses desde la aprobación del informe anterior). (1)

(1). Los tiempos de cada fase se concretarán definitivamente al firmar el contrato.

### 3.3. Equipo humano

- La dirección de todos los trabajos y la redacción de los informes finales de cada fase estarían a cargo de Fernando Prats, arquitecto director de estudios urbanísticos y Felipe Manchón, ingeniero director del departamento de ingeniería, de Arquitectos, Urbanistas, Ingenieros Asociados, SA (A.U.I.A.)
- Cada una de las Areas de Estudio estaría dirigida por especialistas cualificados cuya referencia se establece en el punto 3.4. de este apartado y en el Anexo de curriculum, que contarían en ciertos casos, con colaboradores especializados.
- Asimismo, se plantea la colaboración con especialistas cualificados y con consultores de Canarias.
- En el conjunto se prevé que participen entre 20-25 titulados superiores, además del personal auxiliar correspondiente.

### 3.4. Definición del contenido de los Informes Sectoriales de cada Area de Estudio (1)

Se presenta a continuación una breve referencia sobre los directores, contenido y trabajos específicos a desarrollar en cada Area de Estudio.

(1). Los contenidos que se plantean en este punto son orientativos y se concretarían definitivamente en el informe sobre los "Criterios de realización del trabajo".



### 3.4.1. Area urbanística

- . Dirección: Fernando Prats, arquitecto director de estudios urbanísticos de A.U.I.A. (ver curriculum A.U.I.A. en Anexo)
- . Contenido: se pretende sintetizar la información sobre las predeterminaciones urbanísticas con inventario cualificado del suelo ocupado y su problemática y obtener un primer nivel de diagnóstico-propuesta del Area en función de los Escenarios de Referencia correspondientes. Para ello se plantea la realización de una serie de trabajos específicos:
  - Inventario e Informe sobre los estudios urbanísticos relacionados con la isla.
  - Inventario e informe sobre el planeamiento urbanístico insular y parcial e informe (incluido el nivel de compromisos)
  - Informe sobre las características de la propiedad del suelo.
  - Inventario e informe sobre los asentamientos urbanos: áreas turísticas, núcleos interiores y áreas semiurbanizadas, incluyendo una primera estimación de macro-usos del suelo y servicios, así como de los elementos urbanísticos y edificatorios de interés especial.
  - Informe sobre la problemática del proceso de ocupación del suelo no urbano.
  - Informe sobre los servicios turísticos singulares (Oferta Monumental).
  - Informe sobre la problemática del diseño urbanístico-arquitectónico.
  - En base a lo anterior se realizara un informe de síntesis sobre las repercusiones en el Area Urbanística de los distintos Escenarios de Referencia elegidos.

### 3.4.2. Area Medio-Ambiental y Paisajística

- . Dirección: Teresa Villarino, Ingeniero de Montes, especializada en Medio Ambiente y Paisajismo y - diplomada en diversos cursos nacionales y extranjeros. Ha desarrollado una intensa actividad docente y ha publicado diversos trabajos sobre temas relacionados con su especialidad. Cuenta con un amplio curriculum de trabajos realizados para diversos organismo públicos y privados en Madrid, Palma de Mallorca, La Coruña, Catalunya, Huelva, Granada, Zamora, Salamanca, Asturias... (ver curriculum en Anexo).
- . Colaborador especializado: Domingo Gomez Orea, - Doctor Ingeniero Agrónomo y profesor titular de la Cátedra de Planificación y Proyectos de la ETS de Agrónomos de Madrid. Cuenta con un amplio curriculum de temas de planeamiento con especialización en "Evaluaciones de Impacto Ambiental". Ha colaborado y asesorado a diversos organismos de la Administración Pública (Coplaco, Consejería de Ordenación del Territorio de Madrid...) Ha realizado numerosas publicaciones en temas relacionados con Medio Ambiente, Planeamiento y Ordenación del Territorio, entre las que destacan "El Espacio Rural en la Ordenación del Territorio" 1.985 y "Curso sobre evaluaciones de Impacto Ambiental" 1.984.
- . Contenido: Se concibe este Area como el marco de finitorio de la vocación y capacidad de acogida del territorio y su paisaje integral en relación a los diversos Escenarios de Referencia considerados. Además de los factores topográficos, geomorfológicos, hidrológicos, biológicos etc.. se considerarán tanto la costa insular (posibles parques marinos, puertos etc) como su agricultura, desde el punto de vista paisajístico y sectorial, en relación a la ordenación y ocupación del terri

torio. Para ello se plantea la realización de los siguientes trabajos:

- . Recogida y homogeneización de toda la información existente, complementando sus lagunas con el trabajo de campo correspondiente.
- . Estudio expreso del actual paisaje insular y de su "fragilidad" en relación a su capacidad de absorción visual de modificaciones o alteraciones que no lleguen a provocar detrimento - del valor paisajístico.
- . Realización de un plano de síntesis por unidades homogéneas de la situación actual del medio físico y ambiental insular con su valoración ecológica, paisajística, productiva y cultural, sus requerimientos de protección y su - comportamiento ante diversas hipótesis de intenciones de uso de las posibles actividades en el territorio.
- . En base a la información anterior, se realizaría un informe síntesis con determinación de - las consecuencias sobre el medio físico, ambiental y paisajístico de los distintos Escenarios de Referencia considerados, determinando la capacidad de acogida de la isla.

### 3.4.3. Area de Demografía, Población y Servicios

- . Dirección: Carlos Lles. Experto en evaluación de necesidades y demandas sociales en relación a - equipamientos y servicios comunitarios. Ha desarrollado diversos trabajos en el sector turismo: Santander, La Coruña, Valencia, Almería, Huelva.. Tiene publicadas diversas colaboraciones sobre - dichos temas (ver curriculum en Anexo).
- . Colaborador especializado: Juan Ramón Sanz, sociólogo, experto en planificación y promoción turística. Ha realizado desde 1.970 numerosos trabajos y publicado libros sobre turismo. Es Consultor - de la Organización Mundial del Turismo.
- . Contenido: Se pretende analizar desde este Area tres aspectos claves sobre las diferentes poblaciones coexistentes en la isla, (autóctonos, emigrantes y turistas), en relación a los diversos Escenarios de Referencia planteados.
  - Su apreciación y valoración sobre los elementos que determinan el "actual equilibrio insular".
  - La evolución de las interrelaciones sociales y culturales de dichas poblaciones y sus distintos sectores en relación a los diversos Escenarios de Referencia elegidos.
  - El nivel de aspiraciones, posibilidades y necesidades de todo tipo que demandarían en cada caso dichos Escenarios de Referencia.

Para ello se plantea la consideración de los siguientes aspectos:

- Recogida de toda la información existente sobre este área completando sus lagunas con el trabajo de campo correspondiente.
- Realización de entrevistas selectivas y en profundidad a personas representativas sobre su apreciación de cuales son los elementos determinantes del "actual equilibrio insular" y su

valoración sobre la situación de la isla, en relación a su evolución hacia los diversos Escenarios de Referencia.

- Proyecciones demográficas y análisis cualitativos sobre la visión e interacción social y cultural de las diversas poblaciones y sectores sociales ante los distintos Escenarios de Referencia elegidos.
- Estimación de las necesidades de servicios y dotaciones requeridos por los distintos tipos de población (1), dentro de niveles de una oferta de calidad, en relación a los Escenarios de Referencia correspondientes.
- En base a lo anterior, se redactaría un informe síntesis sobre las consecuencias que sobre la demografía, aspiraciones de las diversas poblaciones y sectores sociales y requerimientos de equipamientos comunitarios y servicios, tendrían cada uno de los diversos Escenarios de Referencia propuestos.

(1). En este sentido habría que incorporar la detección de posibles demandas no cubiertas de la población turística, tanto desde el punto de vista de servicios comunitarios, como desde la perspectiva de dotaciones turísticas, comerciales, ocio, deporte y recreo capaces de constituir una base para la instalación de nuevos negocios rentables en Lanzarote y de mejorar, a la vez, su oferta turística.

#### 3.4.4. Area de Abastecimiento, Distribución e Infraestructura

- . Dirección: Felipe Manchón, ingeniero director - del departamento de ingeniería de A.U.I.A. (ver curriculum A.U.I.A. en Anexo).
- . Contenido: Se trata en este Area de estimar el impacto y repercusiones que sobre el abastecimiento, distribución e infraestructuras de comunicaciones y básicas de la isla, tendrían los distintos Escenarios de Referencia. Para ello se plantearía conocer los siguientes aspectos:
  - Recogida de la información existente sobre estos temas, completando sus lagunas con el trabajo de campo correspondiente.
  - Accesibilidad de personas y mercancías: umbrales de capacidad de puerto y aeropuerto.
  - Abastecimiento y distribución de mercancías: estructura y capacidad.
  - Infraestructuras de transporte y comunicaciones niveles de servicio actuales y proyecciones.
  - Infraestructuras hidráulico-sanitarias: diagnóstico y umbrales de capacidad. Integración - del ciclo completo del agua a nivel funcional y opciones de gestión.
  - Infraestructuras energéticas: diagnóstico, proyecciones y alternativas.
  - En base a lo anterior se realizaría un informe síntesis relacionando las consecuencias sobre este Area de los distintos Escenarios de Referencia elegidos.

### 3.4.5. Area socio-económica y del sector turístico

. Dirección: Carmen Diaz Fernandez, economísta.  
Trabaja desde 1.977 en Urbanismo y Ordenación -  
del Territorio. Asesora del C.E.O.T.M.A(MOPU) para  
la realización de los Programas de Estudios de -  
Reconocimiento del Territorio (PERT) habiendo -  
participado en su desarrollo en la Rioja, Aragón,  
Asturias, Canarias, Cantabria, Castilla-La Man -  
cha, Galicia y Pais Vasco entre 1.978 y 1.984  
Profesora de "Economía Regional y Urbana" y de  
"Medio Ambiente y Desarrollo" en la Universidad  
Complutense de Madrid (ver curriculum en Anexo).

. Colaboraciones especializadas:

. Turismo: Manuel Figuerola  
Economísta. Jefe del Gabinete de estudios Econó -  
micos y Empresariales del Instituto Español de -  
Turismo. Profesor de Estadística en la Universi -  
dad Complutense y de Economía en la Escuela Ofi -  
cial de Turismo. Consultor de diversos Organismos  
Internacionales (O.M.T., O.C.D.E., C.O.T.E.S.,  
C.E.P.E.). Ha escrito varios libros y publica -  
ciones sobre la economía del turismo entre los  
que se encuentran: "Economía Turística", "Tablas  
Input-Output de la Economía Turística Española",  
"Valoración y Determinación de la Estructura Eco -  
nómica del Turismo en España"...

. Hacienda: Angel Melguizo

Economísta. Profesor de Teoría de Hacienda en la  
Facultad de Económicas y Empresariales de la Uni -  
versidad Complutense de Madrid. Coordinador de -  
grupos de trabajo del Plan Económico de Andalu -  
cía en 1.983-84. Autor de diversas publicaciones  
sobre financiación de las Haciendas Locales y -  
Comunidades Autónomas.

- Contenido: Se pretende analizar en este Area la evolución de la economía intersectorial de Lanzarote ante las diversas hipótesis del desarrollo turístico comprendidas en los Escenarios de Referencia elegidos.

Complementariamente se pretende establecer una aproximación sobre la estructura de inversión - pública y privada en Lanzarote y mejorar el conocimiento del ciclo completo de su turismo para tratar de actuar positivamente sobre su calidad-temporalidad.

Ello requiere considerar los siguientes aspectos:

- Recogida y homogeneización de información existente sobre este Area completando, en la medida de lo posible, sus lagunas por fuentes directas o indirectas.
- Análisis de la estructura económica insular y su posible comportamiento ante las distintas - alternativas de crecimiento del Sector Turístico según los Escenarios de Referencia elegidos.
- Determinación de la estructura inversora pública y privada; posibles vías de mejora y racionalización de los ingresos y de los gastos públicos municipales e insulares ante los diversos Escenarios de Referencia.
- Análisis del Sector Turístico insular para: conocer la estructura, márgenes, requerimientos de su ciclo completo; su comportamiento y posible transformación ante diversas estrategias de desarrollo relacionadas con los Escenarios de Referencia elegidos; las variables sobre las que se podría actuar con el objetivo de conseguir su mejora y temporalidad así como graduar el ritmo de su desarrollo.
- En base a lo anterior, se realizaría un informe síntesis relacionando las consecuencias económicas de los distintos Escenarios de Referencia elegidos, así como planteando un conjunto



de recomendaciones complementarias en relación a la interrelación económico-administrativa in sular y a posibles formas de actuación sobre - el Sector Turístico insular.

3.4.6. Estudio Jurídico sobre Derechos Urbanísticos y Edificatorios

. Realización: Gabinete jurídico de alto nivel.

. Contenido (1): Estudio y recomendaciones sobre la vigencia de derechos edificatorios procedentes en sus múltiples formas (planes con y sin aprobación definitiva, con y sin urbanización, licencias..) del planeamiento actualmente urgente. Complementariamente, se trataría de obtener un asesoramiento en relación a la viabilidad de las figuras de planeamiento potencialmente utilizables, así como sobre las posibles vías administrativas-urbanísticas para incrementar los recursos económicos para inversiones de carácter insular.

(1). Este estudio podrá concretarse tanto más cuanto se conozca la figura de planeamiento a utilizar.

3.5. Avance de Presupuesto para la realización de los trabajos necesarios para definir un Avance de Propuesta Urbanística Global en Lanzarote.

1. Informes Sectoriales de las Areas de Estudio (1)	
. Area Urbanística .....	2.500.000 ptas
. Area Medio-Ambiental y Paisajística .....	4.000.000 ptas
. Area de Demografía, Población y Servicios .....	2.750.000 ptas
. Area de Abastecimiento, Distribución e Infraestructura .....	2.500.000 ptas
. Area Socio-Económica y del Sector Turístico .....	3.000.000 ptas
. Estudio Jurídico .....	4.000.000 ptas
2. Informes integrados sobre "Criterios de realización del trabajo" y "Avance de Propuesta Urbanístico Global" .....	4.000.000 ptas
3. Material, Edición, otros Gastos Generales e imprevistos .....	2.000.000 ptas
<u>TOTAL .....</u>	<u>24.750.000 ptas</u>

(1). Los presupuestos de las Areas incorporaría la coordinación y dirección de las mismas a cargo de A.U.I.A.

3.6. Otras consideraciones para la contratación del trabajo (1)

- Los trabajos se iniciarán a partir de la firma del contrato y de que la entidad contratante - facilite copias de todo el material de referencia sobre la isla (cartografía, fotografía área, estadísticas y estudios diversos) y muy especialmente de los planes urbanísticos existentes.
  
- La entidad contratante nombrará un interlocutor para los contactos con el equipo redactor del - trabajo y se encargará de facilitar el material o consultas necesarias en relación a organismos y entidades canarias y de la isla, cuya colaboración se requiere para la realización del trabajo.

Noviembre, 1.986

F. Prats - Arquitecto  
F. Manchón - Ingeniero  
A.U.I.A., S. A.

(1). Estos y otros temas similares serán concretados en su momento por las partes contratantes.

ANEXO - CURRICULUM

A.U.I.A. - Dirección del Trabajo  
- Area Urbanística  
- Area de Abastecimiento, Distribución e  
Infraestructura.

TERESA VILLARINO - Area de Medio Ambiente y Paisajis  
mo.

CARLOS LLES - Area de Demografía, Población y Servi  
cios.

CARMEN DIAZ - Area de Socio-Economía y Turismo

---

ARQUITECTOS, URBANISTAS E INGENIEROS ASOCIADOS  
A.U.I.A.

---

- Dirección del trabajo
- Area Urbanística
- Area de Abastecimiento, Distribución  
e Infraestructuras

ARQUITECTOS, URBANISTAS, INGENIEROS ASOCIADOS. (A.U.I.A.)

c/ Tambre nº 3 - Madrid 28002 - Teléfono 4.11.53.45

1. FORMACION DE A.U.I.A.

La Sociedad A.U.I.A. (Arquitectos, Urbanistas, Ingenieros Asociados), se constituye en 1.985 como oficina técnica a partir de un equipo de trabajo profesional formado - por Fernando Prats Palazuelo, Mario Muelas Jimenez, Felipe Manchón Contreras, Manuel Paredes Grosso y Alfredo Villanueva Paredes, que con la denominación de E.U.A., viene funcionando desde 1.969, siendo el objetivo la realización de trabajos en los campos de la ordenación territorial y de sus componentes intersectoriales; el planeamiento y los estudios de transporte e infraestructuras; análisis y realizaciones de operaciones urbanísticas; la edificación, el diseño urbano y proyectos de urbanización y jardinería.

2. CAMPOS DE ACTIVIDAD CUBIERTOS POR A.U.I.A.

De forma simplificada A.U.I.A. cubre a la vez dos tipos de actividades:

- . Realización de trabajos profesionales en los que la mayoría de los casos se han cubierto, totalmente o en colaboración con otros equipos, el conjunto de actividades que integran toda operación urbanística o edificatoria de cierta entidad:
  - Análisis de propuestas globales y operativas.
  - Gestión de su desarrollo a diversos niveles.
  - Proyección técnica (edificación, planeamiento, urbanización, ingeniería civil, estructura...)
  - Ejecución y control de las obras correspondientes.
- . Paralelamente a ese tipo de actividad se han realizado diversos trabajos de distintas características: análisis y estudios; diagnósticos, propuestas y dictámenes; asesoramiento diverso; investigación y divulgación...

### 3. ESTRUCTURA FUNCIONAL DE A.U.I.A. Y FORMA DE TRABAJO

A.U.I.A. aplica un sistema de trabajo que combina un equipo matriz que concentra y sintetiza la experiencia y dirección de los trabajos, y un grupo de colaboradores habituales especializados (personas y gabinetes) con los que se analizan y configuran los equipos de trabajo adecuados a cada tema y a sus distintas fases:

#### 3.1. Equipo Matriz de A.U.I.A.

El equipo matriz está ubicado en edificio exento de 400 m2. en la calle Tambre nº 3 de Madrid y actualmente esta compuesto por:

- 4 Arquitectos-urbanistas.
- 1 Ingeniero-urbanista.
- 5 Colaboradores titulados de distintas especialidades.
- 4 Técnicos de grado medio (Aparejadores y Ayudantes de Obras Públicas).
- 4 Delineantes proyectistas (con capacidad de organizar hasta 10-12 delineantes).
- 4 Secretarias y administrativos (con capacidad de organizar hasta 8 personas).
- Operador del equipo informático HP-9835, HP-86 y Ericsson P.C.

#### 3.2. Colaboradores habituales especializados en los siguientes campos:

Ingeniería, Derecho Administrativo y Urbanístico, Economía Espacial y Programación, Medio Ambiente, Ecología, Agricultura, Sociología, Medios Audiovisuales, Procesamiento de Datos, Gestión de operaciones Inmobiliarias, Gestión de operaciones Industriales.



4. TRABAJOS MAS SIGNIFICATIVOS REALIZADOS EN LOS ULTIMOS AÑOS 1.982-1.986 EN EL CAMPO SOCIO-URBANISTICO: ESTUDIOS, PLANES, ASESORAMIENTOS, PONENCIAS.

1.982 Propuesta global urbanística para el Distrito de Vallecas para COPLACO y la Coordinadora de Asociaciones de Vecinos, en relación a la operación de Realojamiento y Remodelación del Distrito.

Realización del "Plan Especial de Remodelación del Polígono de Edificación Abierta al Norte de la Avda. de la Albufera en Vallecas" en coordinación con OREVASA y la Operación de Realojamiento- Remodelación en el Distrito.

"Plan Especial del Sector Sur de la Avda. de la Albufera" en coordinación con OREVASA y la Operación de Realojamiento-Remodelación en el Distrito.

"Avance del Plan General del Municipio de Fuenlabrada". Aprobado en 1.983. Colaboración en la definición de Macro-convenio en su Zona Oeste, Zona Centro y Areas Industriales.

1.983 Dirección y participación en la Monografía sobre "Planeamiento y Territorio en la Autonomía de Madrid" de la revista Alfoz nº 3.

Dirección de la organización de las Jornadas de ámbito internacional "Metropolí, territorio y crisis" patrocinadas por la Comunidad Autónoma de Madrid.

Revisión del planeamiento del Area de los Mercados Centrales de Madrid para su incorporación al Plan General de Madrid.

Propuesta de rehabilitación integral (reequipamiento, edificación y urbanización) del Poblado de la Asociación de La Viña en Entrevías, Madrid, para el IPPV y con la participación de la Asociación de residentes.

Coordinación de los trabajos de gestión y sectoriales para la Sociedad Mixta "Urbanizadora Fuenlabrada Oeste, S. A." para la reorganización de un nuevo área urbana de 256 Ha. en dicha zona.

1.984 Avance del Plan Especial de Reforma Interior del Casco de Fuenlabrada. Excmo. Ayuntamiento de Fuenlabrada.

Estudio de Viabilidad del Nuevo Centro Urbano-CAESI de Fuenlabrada. Excmo. Ayuntamiento de Fuenlabrada

Estudio sobre demandas funcionales y urbanísticas de los asentamientos de vivienda unifamiliar de alta densidad . Dirección General de Urbanismo del MOPU.

Plan Parcial de Plata-Castañar, Villaverde. Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid.

Estudio urbanístico "Recomendaciones para el diseño del viario del Plan General de Madrid". Ayuntamiento de Madrid.

1.985 Estudio sobre la "Historia y Evolución de la Colonización Agraria en España". Comisión Interministerial IRYDA, IEAL, DGAV, IEAPA.

Estudio de Viabilidad de Vallecas Sur. En colaboración con F.Fisac y J.Rumeu, Ingenieros. Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Estudio de Viabilidad para una Ciudad del Transporte en MERCAMADRID para el IMADE y MERCAMADRID

Plan Especial de tratamiento urbanístico del Poblado de La Viña en Entrevías-Madrid. Ayuntamiento de Madrid.

Plan Especial de la Avda.D'Aroca- Madrid. Ayuntamiento de Madrid.

Plan Especial para la 3ª Fase de la remodelación de Vallecas. Ayuntamiento de Madrid.

"Plan General de Fuenlabrada" aprobado inicialmente en Febrero de 1.986. Ayuntamiento de Fuenlabrada.

5. TRABAJOS MAS SIGNIFICATIVOS REALIZADOS EN LOS ULTIMOS TRES AÑOS DE INGENIERIA CIVIL Y PROYECTOS DE URBANIZACION

1984 Esquema Funcional de la Estación de Intercambio de Transportes de Fuenlabrada. Conserjería de Transportes y Comunicaciones de la Comunidad de Madrid.

Directrices de viario e infraestructuras para el Plan Especial de Reforma Interior y Nuevo Centro Urbano-Caesi de Fuenlabrada. Ayuntamiento de Fuenlabrada.

Inventario y análisis de la situación infraestructural de MERCAMADRID.

Análisis infraestructural y propuestas de reurbanización de los Polígonos Industriales en Fuenlabrada. Ayuntamiento de Fuenlabrada.

Directrices de viario e infraestructuras para el Plan Especial al Norte de la Avenida de la Albufera (COPLACO).

1985 Proyecto de Estación de Intercambio de Transportes en Fuenlabrada: 1ª, 2ª, 3ª fase. Conserjería de Transportes y Comunicaciones de la Comunidad de Madrid.

Dirección del estudio Geológico y Geotécnico en el Area de MERCAMADRID.

Experiencias extranjeras de utilización de cubiertas de depósitos subterráneos de agua de grandes superficies en áreas urbanas. Canal de Isabel II.

Directrices de viario e infraestructuras del Plan para el de Plata y Castañar. Ayuntamiento de Madrid.

Seis proyectos de urbanización y pavimentación en pueblos de la Sierra Norte de Madrid. Dirección General de Cooperación de la Comunidad de Madrid.

1986 Proyecto de reordenación del tráfico en el entorno del Acueducto de Segovia. Ayuntamiento de Segovia (en realización).

Proyecto de alumbrado público en Aranjuez. Ayuntamiento de Aranjuez (en realización).

Directrices de viario e infraestructuras del Plan Especial de Palomeras Bajas-Vallecas-Madrid. IVIMA.

Noviembre, 1. 1986

---

TERESA VILLARINO

---

- Area de Medio-Ambiente y Paisajismo

## CURRICULUM VITAE

### DATOS PERSONALES

Nombre y Apellidos: TERESA VILLARINO VALDIVIELSO

### DATOS ACADEMICOS

Titulo de Ingeniero de Montes. Escuela Técnica Superior de Ingenieros de Montes de la Universidad Politecnica de Madrid.

Esta también diplomada por diversos Cursos, Seminarios y Coloquios nacionales y extranjeros, habiendo sido premiada con el Premio Nacional de Urbanismo en 1.978 por su colaboración en el "Estudio Piloto para la Protección del Medio Físico en la Zona del entorno de Málaga".

### ACTIVIDAD DOCENTE MAS SIGNIFICATIVA DE LOS ULTIMOS TRES AÑOS (1.984-86)

- Curso sobre "Planes Especiales de Protección del Medio Físico". Colegio de Arquitectos de Málaga. Varias unidades didácticas. Málaga 1.984
- Curso sobre "Planes Especiales de Protección del Medio Físico". Colegio Oficial de Arquitectos de Jaen. Varias unidades didácticas. Jaen 1.984
- Curso Superior de Urbanismo. Instituto de Estudios de la Administración Local. Taller de Paisaje. Madrid 1.984
- Curso de Evaluación de Impacto Ambiental. Unidad Didáctica de Paisaje. Instituto Universitario de Ciencias Ambientales. Madrid 1.984, 1.985 y 1.986
- Curso de Jardinería y Paisaje, varias unidades didácticas. Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid. Madrid 1.985
- Curso de especialización en planeamiento y gestión del suelo no urbanizable. Temas sobre "Técnicas de Análisis y Evolución Territorial" Instituto de Estudios de la Administración Local. Madrid 1.986

- Curso de post-grado de Ordenación del Territorio. Profesor encargado del Proyecto.
- III Curso de Estudios Territoriales y Urbanísticos. Área de Análisis
- Curso sobre Evaluaciones de Impacto Ambiental. Unidades didácticas de Suelo y Paisaje así como elaboración y dirección del ejercicio práctico. Este curso para funcionarios relacionados con la Gestión Ambiental. Se ha desarrollado ya en Sta. Cruz de Tenerife. Andalucía oriental, Andalucía Occidental, Valencia, Baleares, Santiago de Compostela y Madrid. 1984, 1.985 y 1.986

PUBLICACIONES MAS SIGNIFICATIVAS EN LOS ULTIMOS AÑOS  
(1.980-1.986)

- Gomez Orea D. y Villarino T. 1.980. Impacto sobre el Paisaje. Manual de Ingenieria Ambiental. Ministerio de Industria y Energía. Madrid.
- Gomez Orea D. Sanchez del Rio y Villarino T. Metodos automatizados para el Planeamiento Rural: Experiencia de dos Estudios Piloto. Ciudad y Territorio. 1.981
- Villarino T. 1.984. Curso sobre Evaluaciones de Impacto Ambiental. Unidades didácticas de Paisaje y de Suelos. Dirección General del Medio Ambiente. Madrid.
- Villarino T. 1.984. Curso jardineria y paisajismo, gráfica del Colegio de Arquitectos de Madrid.
- Varios artículos periodísticos: El libro de la Naturaleza, El País, etc.

ESTUDIOS Y TRABAJOS MAS SIGNIFICATIVOS REALIZADOS A PARTIR  
DE 1.981

- Estudios de ordenación paisajística de apoyo a la urbanización de la Isla Dragonera. PAMESA. Palma de Mallorca 1.91, 82
- Impacto físico, social y económico de las Urbanizaciones de 2ª Residencia. En colaboración con PLANTUR S.A. Dirección General de Acción Territorial y Urbanismo. Madrid 1.981

- Estudio del Medio Físico y Ordenación de los Terminos y Playas de la Carnota y Caldeborco (La Coruña). Diputación Provincial de La Coruña 1.981
- Plan Sectorial de Campamentos de turismo en la provincia de Huelva, Granada, Zamora y Salamanca. En colaboración con INITEC y SPOT. Ministerio de Transportes, Turismo y Comunicaciones. Madrid 1.982
- Estudio de Medio Físico, para apoyo del Planeamiento Urbanístico de la Comarca de Cervera de Pisuerga. Diputación Provincial de Palencia 1.982
- Estudio del Medio Físico para apoyo al planeamiento Urbanístico del Termino Municipal de Guadalix de la Sierra. PLANTUR. Madrid 1.982
- Estudio del Medio Físico para el Plan General de Villanueva del Pardillo. Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo. Madrid 1.983
- Estudio del Medio Físico para apoyo al Planeamiento en la comarca de Salamanca, Excma. Diputación de Salamanca 1.985
- Estudio de Impacto Ambiental de la Carretera Aviles-Luarca, Tramo Novellana-Cadavedo. En colaboración con TECNA-CONSULT. Asturias 1.984
- Estudio de Impacto Ambiental del Plan Parcial y Proyecto de urbanización de la Urbanización Veneguera-Costa Canaria. V.Costa Canaria S.A. Las Palmas. Julio 1.985
- Estudio para la protección paisajística frente a la urbanización de una zona húmeda en Punta Entinas, Almerimas, Almeria. Para EUSYA. 1.985
- Estudio paisajístico para un Plan Especial de la Zona de Covaticas, en la Manga del Mar Menor. Murcia 1.986

Noviembre, 1.986



---

CARLOS LLES

---

- Area de Demografía, Población y Servicios

## CURRICULUM VITAE

### DATOS PERSONALES

Nombre y Apellidos: CARLOS LLES

### DATOS ACADEMICOS

Licenciado en Sociología, especialidad de Ordenación del Territorio por la Universidad Complutense de Madrid. Graduado en Ciencias Sociales por C.E.I.S.A.

### ACTIVIDAD PROFESIONAL

- Miembro cofundador del Seminario de Sociología Urbana, Rural y del Ocio en 1.970
- Miembro cofundador y Jefe del Departamento de Sociología - del Estudio de Urbanismo, Sociología y Arquitectura. Ha participado en diversos trabajos de Ordenación del Territorio y Turismo, de los que se reseñan los más significativos:

Información sociourbanística y turística de Adra, Dalías y El Ejido (Almería) 1.970

Estudios sociourbanísticos y turísticos previos al Plan Comarcal de las Rías Medias. Excma. Diputación Provincial de La Coruña 1.971

Información sobre las posibilidades de mejora de calidad de la escena urbana de Benidorm. Con M. Gaviria y otros. Ayuntamiento de Benidorm. 1.972

Plan Provincial de Ordenación Urbana de La Coruña. Excma. Diputación Provincial 1.973

Primer Premio en el Concurso sobre Problemática del Turismo en España, convocado por Empresas Asociadas de Servicios y Turismo, Con M.Gaviria y otros. Madrid 1.973

Defensa de la naturaleza y el medio ambiente en la Bahía de Santander, ciudad y alrededores (Primer Premio en el Concurso Nacional convocado por la Fundación Marcelino Botín Sanz de Soutoula y López) 1.973

Estudio sobre problemas ecológicos de las nuevas aglomeraciones surgidas en España con motivo del Turismo. Con Mario Gaviria y otros. Programa de Investigación - de la Fundación Juan March. 1.973-74

Estudio socio-urbanístico, socio-turístico y prospectivo de Benidorm. Ayuntamiento de Benidorm 1.973-74

Informe socio-urbanístico y turístico del triángulo - Alicante-Jijona-Villajoyosa. Servicio de Estudios del Banco Occidental 1.974

Plan Especial de Protección de la Costa de Pontevedra Dirección General de Urbanismo. M.O.P.U. 1.977

Plan Especial de Protección del Monduber Safor (Valencia). Dirección General de Urbanismo, M.O.P.U. 1.979

Plan Especial de Protección de la Sierra Calderona (Valencia). Dirección General de Urbanismo. M.O.P.U. 1.979

Plan Especial de Protección de la Marisma de Caldebarcos y Playa de Carnota (La Coruña). Excma. Diputación Provincial 1.981

Información urbanística y avance de planeamiento para la revisión del P.G.M.O.U. de Alicante. Excmo. Ayuntamiento 1.982

Promoción de la Tecnología Turística Española. En colaboración con SECOFISA, para el CDTI, 1.983

Programa para la Reactivación Económica de Cantabria. En colaboración con SECOFISA. Se desarrolla el programa específico sobre Turismo. Consejería de Industria, - Transportes y Comunicaciones y Turismo. Diputación Regional de Cantabria.

Estudios para la expansión de las estaciones termales de Arapey y Guaviyú (República Oriental del Uruguay). Organización Mundial del Turismo (P.N.U.D.) Gobierno - de la R.O.U.

Estudio para un Plan de Acciones para la promoción del Centro Turístico "Almerimar" (El Ejido, Almería). Almerimar S.A.

PARTICIPACION EN LIBROS Y OTRAS PUBLICACIONES

"Hipótesis sobre el turismo en España" Con M.Gaviria y F.Sabbah. Revista Triunfo 1.974

"España a Go-go. Turismo charter y neocolonialismo del espacio" En colaboración con Maria Gaviria, Joséá Miguel Iribas y Françoise Sabbah. Ediciones Turner. Madrid 1.975

"Turismo de playa en España: chequeo a 16 ciudades turísticas". Con los anteriores. Ediciones Turner. Madrid 1.976

"Prospectiva de los recursos naturales y espaciales de la provincia de Huesca". Servicio de Publicaciones de la Secretaria Técnica del IRYDA Madrid 1.974

"El turismo de invierno y el asentamiento de extranjeros en la provincia de Alicante". Con M.Gaviria y otros Instituto de Estudios Alicantinos. Alicante 1.974

"Benidorm, ciudad nueva" Con M.Gaviria, J.M. Iribas y F.Sabbah. Editora Nacional. Madrid 1.977

Noviembre, 1.986

CARMEN DIAZ

- Area de Socio-Economía y Turismo

## CURRICULUM VITAE

### DATOS PERSONALES

Nombre y Apellidos: DIAZ FERNANDEZ, Carmen

### DATOS ACADÉMICOS

- 1963-1965 - Magisterio. Escuela Normal de Orense
- 1969-1974 - Ciencias Económicas. Especialidad Economía Cuantitativa Facultad de CC.EE. y EE. de Santiago de Compostela.
- 1974-1976 - Estadística. Grado Superior. Escuela de Estadística de la Universidad Complutense de Madrid.
- Titulación- Maestra. Licenciada en Ciencias Económicas.

### ACTIVIDAD PROFESIONAL

- 1972-1973 - Auxiliar de Estadística en S.I.E. (Sociedad de Investigación Económica)
- Auxiliar de la sección de Economía de INTECSA (Ingeniería Técnica S.A.)
- 1974-1979 - Miembro colaborador de E.U.S.y A.
- Plan Provincial de La Coruña
  - Programa Especifico Territorial de Galicia
  - Plan Comarcal de la Ciudad de las Rías
  - Plan Especial de Protección del Montdúver-Safor-Almirante Negro (Valencia).
  - Plan Especial de Protección de Sierra Calderona (Valencia)
  - Planes Generales de Ordenación Urbana de los - municipios siguientes: Alcantarilla (Murcia), Almazora (Castellón) Cabañas (La Coruña) Castellón de la Plana, Cadeira (La Coruña), Huelva La Unión (Murcia), Manzanares (Ciudad Real), - Molina de Aragón (Guadalajara), Mota del Cuervo (Cuenca) Motilla del Palancar (Cuenca) Pun-

- ta Umbría (Huelva), Villarobledo (Albacete)
- Programa de Actuación Inmediata (P.A.I.) del distrito de San Blas (Madrid)
- Estudio comarcal del Gran Bilbao (Vizcaya)
- Normas Subsidiarias de planeamiento del término municipal de La Roda (Albacete)
- Normas Subsidiarias de planeamiento de la provincia de La Coruña

1977-1986 - En solitario o como miembro de varios equipos de Urbanismo y Sociología.

#### TRABAJOS REALIZADOS EN ESTOS AÑOS

- Plan Especial de Reforma interior del Barrio de San Matías (Granada)
- Informe Previo para un Manual de Redes Arteriales de ciudades medias
- Aspectos socio-laborales de la profesión de Aparejador y Arquitecto Técnico.
- Planes Generales de Ordenación Urbana de los municipios siguientes: Béjar (Salamanca), Medina de Rioseco (Valladolid), Muro (Mallorca), Paracuellos del Jarama (Madrid)
- Normas Subsidiarias de Planeamiento de Satayí (Mallorca)
- Estudio integral del sistema de transporte del municipio de Córdoba.
- Política económica de equipamientos para un manual de equipamientos.
- E.R.T. de la Rioja. Documento de Síntesis (Publicado)
- Estudio ecológico de la Ría de Guernika-Bermeo (Vizcaya)
- Modelo Territorial de Navarra
- Formalización de modelos territoriales de ámbito autonómico.
- Análisis territorial y diagnóstico de problemas. Reflexión teórica (Publicado).

- 1978-1984 - Asesora contratada por el CEOTMA (MOPU) para la realización de un Programa de Estudios de Reconocimiento Territorial. Elaboración, en equipo, del estudio piloto del Programa: Estudio de Reconocimiento Territorial (E.R.T.) de La Rioja, Asesora de los E.R.T. de Aragón, Asturias, Canarias, Cantabria, Castilla-La Mancha, Galicia, País Vasco.
- 1979-1982 - Colaboradora en la impartición de clases teóricas en el "Curso de Ordenación del Territorio" para postgraduados en la Escuela T.S. de Ingenieros de C.C. y P.
- 1982-1986 - Profesora de "Economía Regional y Urbana" y de "Medio Ambiente y Desarrollo" en el Departamento de Estructura Económica y Desarrollo de la Facultad de CC.EE. de la Universidad Complutense de Madrid.

Noviembre, 1.986



EXCELENTISIMO CABILDO INSULAR DE LANZAROTE

AVANCE DEL PLAN INSULAR  
DE LANZAROTE

---

DOCUMENTO DE CRITERIOS  
PARA LA REALIZACION DEL  
AVANCE

---

Enero 1.987

## I N D I C E

### PRIMERA PARTE: OBJETIVOS Y METODOLOGIA GENERAL

1. INTRODUCCION: Objeto y contenido del presente documento
2. EL AVANCE DEL PLAN INSULAR DE LANZAROTE: Objetivo del mismo.
3. PRINCIPALES BASES Y CRITERIOS PARA LA REDACCION DEL AVANCE DEL PLAN INSULAR.
4. METODOLOGIA DE ELABORACION DEL AVANCE
  - 4.1. La base del Avance: distintas opciones alternativas
  - 4.2. Los escenarios de Referencia
  - 4.3. Las Arcas de trabajo
  - 4.4. Fases de elaboración del Avance
  - 4.5. Plazos de elaboración del Avance
5. EL DOCUMENTO DEL AVANCE: Estructura del documento

### SEGUNDA PARTE: OBJETIVOS Y METODOLOGIA DE CADA AREA DE TRABAJO

6. AREA URBANISTICA
7. AREA JURIDICA
8. AREA DE INFRAESTRUCTURAS Y ABASTECIMIENTO
9. AREA DE PAISAJE, MEDIO FISICO Y MEDIO AMBIENTE
10. AREA SOCIO-ECONOMICA
11. AREA DE DEMOGRAFIA, POBLACION, SOCIEDAD, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

---

PRIMERA PARTE

OBJETIVOS Y METODOLOGIA GENERAL

---

1. INTRODUCCION: OBJETO Y CONTENIDO DEL PRESENTE DOCUMENTO

- . El presente documento corresponde a la primera entrega parcial del trabajo "Avance de Propuesta Urbanística en Lanzarote", contratado por el Excmo. Cabildo Insular de Lanzarote con la empresa Arquitectos, Urbanistas e Ingenieros Asociados (AUIA). Este documento viene requerido en los pliegos de prescripciones técnicas y administrativas con la denominación "Criterios de realización del trabajo".
  
- . El documento se encuentra dividido en dos partes. En la primera se desarrolla el objetivo, criterios y metodología general de la elaboración del Avance del Plan Insular.  
La segunda contiene los objetivos y metodologías de cada una de las seis Areas de Trabajo en que se va a articular dicho avance.

## 2. EL AVANCE DEL PLAN INSULAR DE LANZAROTE:

### OBJETIVO DEL MISMO.

A) Tal y como se indicaba en documentos precedentes ("Notas sobre la situación Urbanística de Lanzarote" y -- "Datos sobre metodología y presupuesto para la redacción de un Avance de Propuesta Urbanística Global en Lanzarote"), redactados por este equipo, la principal finalidad que guiaba al Excmo. Cabildo Insular de Lanzarote a encargar la redacción de un Avance de Plan Insular era EVALUAR Y CONTROLAR LAS CONSECUENCIAS DEL FUERTE E ININTERRUMPIDO CRECIMIENTO TURISTICO-INMOBILIARIO DE LA ISLA, que amenaza con afectar irreversiblemente su medio físico y paisajístico, y desbordar un proceso de transformación social contradictorio -- con las aspiraciones actuales de la población, con -- las consecuentes implicaciones de ambos procesos en la pérdida de posibilidades de desarrollar un turismo cualificado en Lanzarote.

B) Ello conduce a la NECESIDAD DE RECONSIDERAR LAS ACTUALES TENDENCIAS DEL CRECIMIENTO TURISTICO-TERRITORIAL Y DE ESTABLECER UNA PROPUESTA DE DESARROLLO MAS ADECUADAS A LAS CARACTERISTICAS DE LANZAROTE, propuesta que se defina por positivo en sí misma y también en contraste con otras opciones de crecimiento, a precisar en el trabajo, cuya adopción se desaconseje.

- C) En estos momentos, y tras un primer análisis de los instrumentos de planeamiento válidos por el caso que nos ocupa, se propone instrumentar la propuesta a través de la figura del PLAN INSULAR recientemente aprobada por el Parlamento Canario, como la vía más adecuada y viable en estos momentos para canalizar la resolución de los problemas planteados. Por lo tanto, a partir de este momento nos referimos a dicho Plan Insular y a su Avance en lo relativo a lo que tanto el pliego de Condiciones técnicas como anteriores documentos denominaban "propuesta urbanística global".
- D) La naturaleza del conflicto planteado, que afecta capitalmente al futuro de la isla en sus aspectos más centrales, y por lo tanto implica directamente al conjunto de sectores y agentes fundamentales en la vida administrativa, económica y social de Lanzarote, aconseja acometer la redacción y definición del Plan Insular en dos fases: la primera, que actualmente está en elaboración, pretende establecer las líneas básicas de la propuesta, y de las opciones alternativas, para propiciar el proceso de:
- a) Discusión en el seno de las Instituciones competentes y de los sectores sociales y económicos determinantes
  - b) Concertación entre los principales agentes responsables del desarrollo territorial de la isla, y singularmente entre el Gobierno Canario, Cabildo Insular y Ayuntamientos, así como de éstos con los agentes privados.
  - c) la consiguiente toma de decisiones derivada de dicha concertación

La segunda fase abordará la redacción del Plan Insular a partir de la opción elegida.

E) Por lo tanto, en el proceso de planeamiento, el contraste (discusión y concertación) con las opciones y dinámicas de los sectores de Lanzarote se concentrará en ciertas fases del mismo:

- 1) Durante la recogida de información y análisis y diagnóstico de la situación actual, en las primeras fases de elaboración del Avance.
- 2) Una vez presentado el Avance, cuyo carácter fundamental es facilitar el debate, concertación y toma de decisiones, siendo la propuesta una alternativa en torno a la cual ordenar dicha toma de decisiones, sin mayor poder vinculante a priori.

Durante las fases intermedias, el equipo redactor integrará las opciones recogidas con sus propios análisis técnicos, con objeto de presentar una propuesta coherente a debate.

Se recuerda que la fase posterior al Avance, es decir, la de redacción del Plan Insular, tiene también sus propios mecanismos de participación e intervención de los agentes implicados (sugerencias, alegaciones,...)

F) Así pues, EL OBJETIVO Y CONTENIDO FUNDAMENTAL DEL AVANCE DEL PLAN SERA ANALIZAR LAS DISTINTAS OPCIONES DE - DESARROLLO TURISTICO-TERRITORIAL Y ESTABLECER LA PROPUESTA MAS ADECUADA A LANZAROTE. Si como hoy se prevé, dicha propuesta requiere una graduada contención de - dicho desarrollo, esta propuesta se centrará en POSIBILITAR LA INFLEXION EN EL CRECIMIENTO EXPONENCIAL TURISTICO ACTUAL.

Por lo tanto, dada la coyuntura de la isla, el objetivo principal del Plan se centra en los aspectos turísticos y urbanísticos de Lanzarote, por ser en la actualidad los que están determinando su ordenación territorial. Otros sectores, como el pesquero, agrícola, etc..., sólo se contemplan complementariamente en la medida en que la propuesta del Plan no dificulten su desarrollo, sino la incentiven, aun sin contener propuestas sectoriales específicas, cuya formulación corresponde a otras instancias y a otros procesos de planeamiento/gestión.



- G) El Plan Insular, y por tanto también su Avance, deberá evaluar las consecuencias e impactos que la propuesta de contención del desarrollo turístico puede tener en las áreas principales de actividad de la isla, estableciendo dentro de lo razonable a la vista de las -- competencias del planeamiento urbanístico-territorial, medidas complementarias en relación a dichos impactos.

No obstante, conviene señalar de antemano que el carácter imprevisible de ciertas consecuencias obligará a corregirlas en posteriores procesos de planeamiento, tanto en modificaciones o revisiones del propio Plan Insular que el mismo deberá prever, como en otros Planes sectoriales o territoriales subordinados. En este sentido, es necesario asumir de partida las limitaciones de todo planeamiento y no aspirar, desenfocadamente, a un documento "universal" que al pretender ordenar todos los campos y sectores, de hecho no centre los verdaderos problemas actuales y los instrumentos para su resolución.

- H) En la línea de contención del crecimiento antes señalada, la decisión clave es, hoy por hoy, establecer los techos de plazas turísticas (" camas ") y los ritos de su promoción.

Ninguna otra decisión determina, como ésta, el futuro a medio-largo plazo territorial, económico y social de la isla. En este sentido, el Avance deberá dimensionar claramente el techo propuesto de camas turísticas, su distribución espacial/municipal y su desarrollo temporal (programación), con un grado suficiente de concreción que permita la toma de decisiones.

I) En caso de requerirse una contención del crecimiento inmobiliario, el Plan ha de tener un carácter de "plan de concertación" entre los principales agentes de la isla (Cabildo, Ayuntamientos, ciertos sectores económicos y populares, líderes culturales...); y en función de la problemática y coyuntura que vive Lanzarote la concertación más viable es en torno a lo que genéricamente podemos denominar "opción de desarrollo turístico-territorial cualificado", basado en la captación de los segmentos más selectos y de mayor capacidad de gasto del actual turismo de masas (estos segmentos están técnicamente diferenciados del denominado "turismo de calidad", aunque coloquialmente vengan utilizándose indistintamente, en contraposición del turismo masificado, dominante en las costas de la península y en zonas de Canarias; en adelante denominaremos por simplificar "turismo cualificado" al arriba definido).

J) No parece viable, evidentemente, conseguir un plan de absoluto acuerdo entre todos los sectores de la isla, de interés en ocasiones abiertamente opuestos, pero -- sí entre los más significativamente vinculados al porvenir de Lanzarote, tal como se ha señalado. En este sentido, la propia presentación del Avance tratará de incorporar las opiniones positivas de personas cualificadas, tanto en cada área de análisis como en cuanto a la filosofía general de la propuesta (líderes de -- opinión del interior de la isla y de fuera de la misma).

K) Un objetivo muy importante del Plan es hacer viable - la anterior posibilidad de concertación. Con objeto de no caer en generalidades no operativas, se prestará - especial atención a que tanto la opción global como - las opciones sectoriales (especialmente la económica) sean viables para los agentes implicados, y que su -- gestionabilidad y fundamentación jurídico-administra- tiva esté contrastada. El plan contendrá, por lo tan- to, las medidas más fundamentales para el gobierno y gestión de la propuesta, principalmente por parte del Cabildo.

L) El horizonte temporal para el cual el Avance y el Plan van a establecer techos, distribución espacial y pro- gramación, será de 10/15 años, es decir, genéricamente hasta el año 2000. Se marcarán las etapas diferencia- das de planeamiento, y singularmente, el período de - transición, entre la dinámica actual y la estabiliza- ción de la opción de desarrollo cualificado.

3. PRINCIPALES BASES Y CRITERIOS PARA LA REDACCION DEL AVANCE DEL PLAN INSULAR

A) VALOR EXCEPCIONAL DEL PAISAJE DE LANZAROTE

Una de las bases de la propuesta, no por repetida menos fundamental, es la constatación del valor excepcional del medio físico y paisaje de Lanzarote, tanto natural como antropizado, que trasciende los propios límites de la isla y se convierte en condicionante -- del modelo de desarrollo insular. El paisaje, junto -- con otros factores complementarios (clima, calidad de servicio, baja intensidad de uso de los recursos turísticos de la isla,...) conforma un tipo de oferta turística con entidad propia, diferenciada de otras teóricamente competitivas (Africa, otras islas Canarias), y que es la base para poder también aspirar a la captación de segmentos diferenciados y más cualificados de la demanda. Este factor, postergado frecuentemente entre algunos operadores de la isla, debe ser realizado y valorizado especialmente en el Plan

B) EL TURISMO, ACTIVIDAD ECONOMICA FUNDAMENTAL Y NECESARIA DE LA ISLA

A la hora de plantear opciones alternativas, es necesario partir de la base de que la opción básica está en gran medida, ya tomada: el desarrollo basado en la actividad turística como clave de la economía. Dicha opción implica, en todo caso, unas transformaciones -- sociales, económicas, culturales y ambientales inevitables, que en gran medida están teniendo ya lugar.-- las distintas alternativas de desarrollo turístico-territorial planteadas aspirarán a captar unos u otros segmentos de la demanda turística, y tendrán distintos equilibrios intersectoriales o culturales, pero siempre aceptando y asumiendo la opción básica previamente adoptada, que ha desplazado a otras opciones o modelos distintos de desarrollo económico-social.

C) LA OPCION DE DESARROLLO TURISTICO-TERRITORIAL CUALIFI-  
CADO ES, EN PRINCIPIO, LA MAS ADECUADA PARA CONCERTAR  
LOS INTERESES PRINCIPALES DE LA ISLA.

- . Efectivamente, dicha opción aparece como la más com-  
patible con la preservación del medio natural y el  
paisaje de la isla, frente a desarrollar con mayor  
impacto directo (construcción) e indirecto (uso y -  
movilidad) en dicho medio.
- . Por otra parte, se parte de una primera constatación  
genérica de su viabilidad económica, en la medida -  
que puede responder tanto a una opción real en el -  
mercado turístico europeo, y por lo tanto contar con  
el respaldo de intereses de importantes sectores --  
económicos isleños y de los agentes públicos (Gobier-  
no Canario, Cabildo). Esta primera constatación ha-  
brá de ser contrastada y concretada en el curso del  
trabajo, marcando sus límites y definiendo sus apoyos  
y fundamentación.
- . La opción económica apuntada es, dentro de las po-  
sibles, la que plantea un desarrollo más integral de  
los recursos económicos de la isla, el más compati-  
ble con la pervivencia de otros sectores económicos  
y el que, por lo tanto, plantea una vulnerabilidad  
menor del modelo económico frente a cambios en la -  
coyuntura económica internacional, (esta hipótesis  
también habrá de ser contrastada en el curso del --  
trabajo.
- . Aún admitiendo que todo desarrollo turístico masivo  
origina transformaciones culturales inevitables, la  
opción propuesta es, en principio, la que estaría -  
más cercana a la forma en que los lanzaroteños han  
venido interrelacionándose con su medio social y fí-  
sico, es decir, la opción culturalmente más asumible  
y reconocible por la población.

. Socialmente, se trata de la opción que plantea menores conflictos a medio-largo plazo, ya que, aunque presumiblemente no pocos de los actuales problemas latentes se van a ir explicitando y agudizando en el futuro, otras opciones más desarrollistas tendrían muchas mayores secuelas conflictivas, aumentando los costes y disminuyendo la posibilidad de apropiarse de los beneficios sociales del desarrollo -- por parte de amplios sectores de la población local e inmigrada.

D) COMO MODELO TERRITORIAL, SE OPTA POR IMPULSAR UNA ESTRUCTURA MAS DESCENTRALIZADA QUE LA ACTUAL

- . Se propone consolidar la concentración de promociones turísticas en torno, básicamente, a tres polos: Puerto del Carmen, Playa Blanca y Costa Teguise. Estos polos son, asimismo, los principales centros de creación de puestos de trabajo.
  
- . Pero respecto a la población que ha de ocupar estos puestos, básicamente del sector servicios, se impulsará su establecimiento en los centros tradicionales (núcleos consolidados) del interior de la isla y en poblaciones existentes próximas a las zonas turísticas. De esta forma se intentará cortar con la tendencia a concentrar la población residente en Arrecife, con los problemas de congestión, creación de suburbios, desequilibrios territoriales, demanda de transporte, desajustes municipales.
  
- . Se pretende, asimismo, el mantenimiento de residencia de la población autóctona en los núcleos interiores, sin forzar su inmigración a nuevas áreas, - así como su relación con la agricultura denominada "de fin de semana"

E) EN TODAS LAS AREAS DE ANALISIS ES NECESARIO SEÑALAR EL RETO INSTITUCIONAL QUE COMPORTA LA OPCION PROPUESTA

. Dicha opción no sólo significa la creación de un -- marco legal para el desarrollo de los intereses económico-inmobiliarios privados, sino también un marco de programación/gestión para la iniciativa pública, que ha de desempeñar un papel capital. Se señalarán las implicaciones que la opción tiene:

1: Cara a los Ayuntamientos (ingresos-gastos en un ciclo largo), pero esencialmente cara al Cabildo Insular, tanto en lo referente a su intervención directa como de gestión en el Gobierno.

2: En lo referente a inversiones de entes públicos, gestión de infraestructuras, creación de dotaciones y servicios, gestión medio-ambiental ...

3: Especialmente en lo referente al funcionamiento de la Comisión de Urbanismo (u organismo encargado de las decisiones estratégicas de la isla, el cual debería contar con la participación de los Ayuntamientos y otras instituciones.



F) EL INSTRUMENTO MAS ADECUADO DEL PLAN INSULAR PARA GRADUAR EL DESARROLLO TURISTICO-POBLACIONAL ES LA CLASIFICACION DEL SUELO Y SU GESTION ESTRATEGICA DESDE UN ORGANISMO INSULAR-MUNICIPAL (COMISION DE URBANISMO)

. Como se señaló en documentos anteriores, es preciso avanzar hacia una "insularización" del control del desarrollo turístico-inmobiliario, como única garantía de cumplimiento de un acuerdo intermunicipal sobre los límites de dicho desarrollo. El proceso en que se pretende basar esta insularización es el siguiente:

1. Concertación con los Ayuntamientos de las cifras-techo globales del desarrollo,
2. Asignación y adecuación del crecimiento de cada municipio en base a:
  - derechos irreversibles existentes en el municipio
  - valoración de las expectativas creadas
  - racionalización urbanística tanto de los asentamientos existentes como de los previstos
3. Se procederá a una clasificación del suelo que diferencie el suelo edificable y el de reserva para posibles desarrollos futuros, clasificación que racionalice los derechos y expectativas municipales
4. Creación de mecanismos colectivos de decisión y gestión sobre dicho suelo de reserva (fundamentalmente la Comisión de Urbanismo)
5. Potenciamiento de unos ciertos mecanismos de insularización de los posibles beneficios de los nuevos crecimientos turísticos y compensación intermunicipal (ver apartado siguiente)

G) ES PRECISO ANALIZAR LA PROBLEMÁTICA DE LA COMPENSACION INTERMUNICIPAL

. La consideración del marco insular como el ámbito natural del fenómeno turístico (cuyos impactos superan el territorio municipal) y la necesaria racionalización y contención del desarrollo en unos cuantos municipios fundamentales plantea la necesidad de creación de mecanismos de compensación supramunicipal tanto para hacer frente a necesidades y servicios insulares como para asistir a los municipios - que, contribuyendo con su territorio a los atractivos turísticos de la isla y sufriendo algunos de -- sus costes, no tienen los ingresos derivados del -- crecimiento inmobiliario.

1. En primer lugar, es necesario determinar su base -- objetiva, analizando en ciclos largos el proceso urbanizador y sus efectos derivados, y detectando las áreas en las que se pueden detraer fondos para los mecanismos compensadores.
2. En segundo lugar, hay que precisar los contenidos de la compensación:
  - a) Recursos para promover servicios de interés colectivo (equipamientos o instalaciones insulares infraestructuras, servicios generales...)
  - b) Recursos para compensar a los ayuntamientos menos favorecidos: dotaciones o servicios municipales...
  - c) Recursos para compensaciones a la población residente en estos ayuntamientos: subvenciones a los transportes, servicios...

3. En tercer lugar, se analizarán las fórmulas políti co-fiscales para acometer la compensación intermuni cipal.
  
4. Por último, los mecanismos de su gestión preferente mente a cargo del Cabildo Insular o de la Comisión de Urbanismo, con procedimientos de participación e implicación de los ayuntamientos excedentarios para facilitar la transferencia y limitar la dependencia de procedimientos de compensación voluntaria.

H) ASPECTOS A CONSIDERAR ESPECIALMENTE EN LA PROBLEMÁTICA SOCIAL.

Aunque este tema se desarrolla específicamente en la metodología del Area de Sociedad, exponemos aquí algunos de los ejes de la misma por su especial implicación en otras áreas:

1. Se analizará el conflicto originado por la inmigración de mano de obra, en sus distintas variantes:
  - Mano de obra canaria ("palmeros")
  - " " " peninsular
  - "Cuadros y trabajadores cualificados"
  - Trabajadores extranjeros (CEE), amparándose en la legislación comunitaria.
  
2. Análogamente, se estudiará la dualidad económica de la población por el fenómeno turístico:
  - población que trabaja directa o indirectamente en el sector turístico.
  
  - el resto.
  
3. De entre la problemática de dotaciones de la población residente, se analizará en especial la cuestión de la vivienda de dicha población, de aguda gravedad ya en la actualidad

I) ES IMPORTANTE VALORAR EL RIESGO DE ESPECULACION QUE PUEDE CONLLEVAR LA CONTENCIÓN DEL DESARROLLO TURÍSTICO.

- . La especulación no es, ni va a ser, privativa de llamada opción cualitativa, o de contención del crecimiento turístico: dicha especulación ya viene presentándose en campos muy diversos y se desarrollará también en otras opciones más desarrollistas. No obstante, es también cierto que la restricción del crecimiento va a incrementar y canalizar las presiones especuladoras hacia ciertas áreas y sectores que, en todo caso, habrá -- que tratar de anticipar y cuyas implicaciones -- económico-sociales habrá que valorar como costes específicos de la opción estudiada.
  
- . Se contemplará este fenómeno desde las perspectivas siguientes:
  1. Territorial/inmobiliaria: áreas y tipología de productos en los que es más probable la presión especuladora.
  2. Económica: fundamentalmente, de encarecimiento de productos existentes e incentivación de la inflación
  3. Social: presión para el desplazamiento de la población residente y su sustitución por población turística.
  
- . En la medida de lo posible, se prepondrán medidas tanto urbanísticas como complementarias para tratar de reducir estos fenómenos especuladores.

#### 4. METODOLOGIA DE ELABORACION DEL AVANCE

##### 4.1. LA BASE DEL AVANCE: DISTINTAS OPCIONES ALTERNATIVAS

- . Como se ha indicado, la base del Avance es proporcionar, para la toma de decisiones:
  - Una propuesta de desarrollo adecuada a las características de Lanzarote.
  - En contraste, otras opciones de crecimiento turístico cuya adopción se desaconseje.
  
- . la metodología se basa, por lo tanto, en la formulación de distintos escenarios u opciones de referencia y su evaluación y comparación, de forma que la concertación posterior tenga la mayor riqueza de elementos de juicio posible en que basarse.
  
- . Es necesario señalar que el que se parta, como hipótesis contrastada, de la adecuación de una determinada opción (la ya denominada de "desarrollo cualificado") no implica un sesgo en los análisis de las demás opciones. Por el contrario, se pretende que el enfoque del análisis de cada área sea técnicamente independiente, (con las obvias orientaciones de criterios y metodología comunes) para pasar en una segunda fase a la interrelación entre las mismas de forma que se vaya configurando la opción definitiva.

#### 4.2. LOS ESCENARIOS DE REFERENCIA

. Los escenarios u opciones que van a ser estudiados en el Avance serán los siguientes:

A) El escenario de "situación actualmente comprometida", correspondiente a la superposición del desarrollo - presente y los compromisos reales e ineludibles establecidos en estos momentos.

B) En el otro extremo, se analizará es escenario u opción de "expectativas políticas de los municipios", obtenido, como se indicó, mediante la "suma" de las expectativas de las propuestas de planeamiento en distintos grados de elaboración y las aspiraciones de los ayuntamientos.

C) El avance tratará de concretar la opción de desarrollo cualificado, determinando sus techos y programa y los márgenes de negociación de la misma

. Concretar dicha opción es un objetivo básico del Avance. Metodológicamente, se parte de la voluntad de determinar lo que en documentos anteriores se ha denominado "capacidad de acogida de los distintos escenarios de referencia de la isla", es decir, la cuantificación de las distintas opciones de desarrollo de la isla y, singularmente, la denominada opción cualitativa.

. Para ello, se trabajará en la determinación, en cada área de análisis, de los posibles umbrales en los - cuáles se producen cambios cualitativos en el modelo (tanto en el paisaje, en determinados servicios infraestructurales, en la gestión económico-política, etc.), a partir de los cuales dicho modelo se masifica, los servicios se degradan, el medio se afecta irrecuperablemente, la iniciativa pública no puede acompañar al crecimiento...

- . Dichos umbrales, de poder ser fijados, pueden ser absolutos o relativos, es decir, independientes o no de la gestión y programación que se haga de los sectores estudiados. (En la terminología interna del plan, se denominarán simplifícadamente "puntos rojos y amarillos" a dichos umbrales absolutos o relativos a partir de los cuales el modelo sufre cambios calitativos).
  
- . Una vez determinados los umbrales sectoriales, se -- analizará su convergencia mayor o menor en torno a -- determinado "techo", que de existir, constituiría la propuesta de la opción cualitativa, así como los márgenes de la misma en función de su gestión y programación de su desarrollo.
  
- . En todo caso, y en el supuesto de que tal convergencia no se produzca y no se deduzca un "techo" único para la propuesta, la metodología adoptada (el esfuerzo por "cuantificar y concretar" en cada área -- las cifras límites en que se producen cambios cualitativos) permitirá describir los procesos que se van produciendo a medida que aumenta el crecimiento determinando los puntos parciales de ruptura y proporcionando criterios para la toma política de decisiones sobre el modelo a adoptar.



#### 4.3. LAS AREAS DE TRABAJO

. Metodológicamente, se organiza el análisis territorial mediante su desagregación en Seis Areas (ya -- avanzadas en documentos anteriores)

1. Area Urbanística
2. Area Jurídica
3. Area de Infraestructuras y abastecimiento
4. Area de paisaje, medio físico y medio ambiente
5. Area socio-económica
6. Area de demografía, población, sociedad, equipamientos y servicios.

. En la segunda parte del presente documento se exponen las metodologías particulares de cada Area y su engarce con la metodología general.

#### 4.4. FASES DE ELABORACION DEL AVANCE

. El proceso general de elaboración del Avance es el siguiente:

1ª Fase: ANALISIS Y DIAGNOSTICO SECTORIALES DE LA SITUACION ACTUAL.

Cada Area efectuará una recogida y organización de la documentación básica y de la legislación existente (tanto general como autonómica), un análisis de la situación actual y un diagnóstico de la misma. Asimismo, se determinarán en esta fase las bases para la generación de escenarios (es decir, selección de los indicadores y sectores básicos para dicha generación, los puntos "rojos y amarillos" definidos en el apartado 4.2).

2ª Fase: ANALISIS SECTORIAL DE LOS ESCENARIOS DE REFERENCIA ELEGIDOS.

En primer lugar cada área analizará los dos escenarios límite ("de situación comprometida" y "de expectativa política"), con una evaluación de impactos.

Posteriormente, cada área efectuará una definición de los umbrales de ruptura (absolutos y relativos), predefiniendo desde una perspectiva parcial el escenario de la propuesta.

3ª Fase: DEFINICION DEL ESCENARIO DE LA ALTERNATIVA  
Y DESARROLLO SECTORIAL DE LA MISMA

En función de los ditintos umbrales sectoriales (puntos "rojos y amarillos") se tratará de definir la "opción de desarrollo cualificado" por convergencia de dichos umbrales, o en su defecto, por evaluación conjunta de los mismos.

Una vez definida la opción se procederá a un desarrollo sectorial de la misma.

4ª Fase: INTEGRACION DE LAS PROPUESTAS SECTORIALES Y  
ELABORACION DEL AVANCE

Posteriormente se procederá a una integración de las propuestas y análisis sectoriales, interrelacionándolas y corrigiendo y ajustando los aspectos contradictorios.

De esta forma quedarán definidas tanto global como sectorialmente las opciones del Avance (la propuesta y las opciones desaconsejadas)

#### 4.5. PLAZOS DE ELABORACION DEL AVANCE

. Ajustándose al plazo global de 6 meses (26 semanas) a partir de la aprobación del presente documento -- (plazo recogido en el pliego de condiciones), y -- siempre que no se produzca algún retraso grave en la obtención de alguna información básica, se propone (a título interno del equipo y orientativo) el siguiente calendario de elaboración del avance:

1ª Fase: Análisis y diagnóstico Sectoriales de la situación actual = 7 semanas.

2ª Fase: Análisis sectorial de los escenarios de referencia = 6 semanas

3ª Fase: Definición del escenario de la alternativa y desarrollo sectorial de la misma = 6 semanas

4ª Fase: Integración de las propuestas sectoriales y elaboración del Avance= 7 semanas.

5. EL DOCUMENTO DEL AVANCE: ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO

- . Como resultado del proceso antes descrito, se presentará al Cabildo Insular un documento-informe (Avance del Plan Insular), cuyo objetivo será:
  1. Presentar sintéticamente la propuesta unificada obtenida de la interrelación de las distintas áreas de trabajo.
  2. Proporcionar a dicha propuesta la formalización que le permita servir como Avance del Plan Insular
  3. Estructurarla de forma que resulte fácilmente comprensible por las diferentes instituciones y personas que deseen conocer sus contenidos fundamentales.
  
- . En base a ello, el Avance del Plan Insular se estructurará en la siguiente documentación:

5.1. Memoria-Síntesis

Tratará de explicar sucinta y claramente la propuesta y contendrá:

- a) Breve análisis y diagnóstico de la situación actual
- b) Breve descripción de las distintas opciones estudiadas y argumentos que avalan la propuesta seleccionada

c) Desarrollo y explicación de la propuesta presentada, incluyendo:

- Su contenido básico a nivel global e intersectorial, caracterizando su relación con el medio físico y urbano, la economía y el turismo, el desarrollo social e infraestructural y los compromisos heredados de desarrollo edificatorio.
- Descripción de la estructura territorial, incluyendo los "macro-usos" del suelo y las infraestructuras generales, y sus magnitudes básicas.
- Criterios básicos de clasificación y régimen urbanístico del suelo
- Criterios básicos de protección del medio natural y paisaje, y regulación del suelo no urbanizable.
- Criterios básicos en relación a la programación (fases y ritmos de desarrollo de la propuesta) gestión (en las diferentes áreas), que condicionan el desarrollo urbano, así como descripción de las recomendaciones complementarias que pudieran plantearse.
- En lo posible, se adjuntará una relación de las principales magnitudes económicas básicas de desarrollo del plan.

- Criterios básicos para la redacción (adecuación, articulación, desarrollo y gestión) del planeamiento insular, municipal, parcial y especial, en coherencia conjunta, y descripción de las medidas complementarias correspondientes.
- Criterios básicos para la redacción de la Normativa Urbanística en relación a la protección del patrimonio (arqueológico, edificatorio y elementos singulares), a la regulación del suelo edificable, condiciones de edificación y normas de urbanización, a introducir en el Plan Insular.

## 5.2. Planos

- Escalas: Isla completa: 1:50.000 y 1:100.000  
Términos municipales= 1:20.000
- Los planos complementarán gráficamente el contenido de la Memoria-Síntesis.
- Los planos a incluir serán:
  - a) Planos Parciales, sectoriales o generales de información sobre la situación actual, que se consideran de interés.
  - b) Planos parciales, sectoriales o generales que pudieran reflejar otras opciones inicialmente desestimadas
  - c) Planos parciales, sectoriales o generales que expresen gráficamente la propuesta recomendada:
    - Plano de estructura territorial de la isla y sus magnitudes básicas.
    - Plano de infraestructuras básicas de la isla
    - Plano de criterios de clasificación del suelo a nivel insular
    - Plano de distintos niveles de protección del medio físico, paisaje y costa
    - Posibles esquemas de criterios de gestión-programación contenidos en la propuesta.

### 5.3..ANEXOS

- Contienen toda la documentación elaborada para el análisis, diagnóstico y alternativas realizadas desde cada una de las seis Areas de trabajo, así como el desarrollo sectorial correspondiente a la propuesta seleccionada.
- Cada anexo llevará la documentación gráfica correspondiente a cada una de sus partes, independientemente de los planos de la Memoria-Síntesis.
- (En las metodologías de la segunda parte del presente documento se incluyen referencias al contenido del anexo de cada área de trabajo).



---

SEGUNDA PARTE:

OBJETIVOS Y METODOLOGIA DE CADA AREA  
DE TRABAJO

---

---

6. AREA URBANISTICA

---

I N D I C E

- I.- DEFINICION DEL TRABAJO
  
- II.- METODOLOGIA, FASES Y CONTENIDO TENTATIVO DEL TRABAJO
  - A- ANALISIS DE LA SITUACION ACTUAL Y CONCLUSIONES
  - B- ANALISIS Y PROPUESTAS DEL AREA EN RELACION A  
LOS DIVERSOS ESCENARIOS DE REFERENCIA.
  - C- DESARROLLO SECTORIAL DE LA PROPUESTA ELEGIDA

## I. DEFINICION DEL TRABAJO

Desglosado el conjunto del trabajo en diversas Areas, la temática urbanística se centra en el análisis y propuesta sobre la estructura territorial insular y sobre sus diversos Núcleos de Población.

A su vez, el carácter del propio Avance del Plan Insular, que se pretende realizar está condicionado por las características de la coyuntura turístico-urbanística de Lanza rote y su rapidísimo ritmo de crecimiento en los últimos cinco años. Así, dicho Avance requiere analizar las consecuencias del mantenimiento de dichos ritmos de desarrollo y proponer escenarios de referencia cuantitativos y cualitativos hacia los que reconducir la ordenación económico-territorial de la isla.

La yuxtaposición de ambos aspectos viene a definir, en este caso, los requerimientos establecidos para el Area Urbanística: de una parte, es necesario combinar el análisis de aspectos cuantitativos (de capacidad-clasificación, --dificabilidad y programación del suelo) y cualitativos -- (estructura, ordenación, morfología y diseño urbanos)(1); de otra, es necesario interrelacionar en base a dichos -- indicadores el análisis de la situación actual de los escenarios de referencia de fuerte crecimiento y las propias propuestas a realizar desde este Area o como resultado -- del contraste inter-áreas.

(1). Los aspectos relativos a la escala de trabajo más reducido -morfología y diseño urbanos- se corresponden más con el planeamiento municipal o de detalle.

Por último, hay que referirse a los criterios con los que contrastar y valorar desde el Area los distintos escenarios de referencia. Baste decir en este breve - introducción que dichos criterios están parcialmente perfilados en la parte general de este documento y -- que con una orientación inicial basada en el respeto a las tipologías urbanísticas y edificatorias existentes, se irán complementando con las enseñanzas que el propio análisis insular vaya produciendo.

## II. METODOLOGIA, FASES Y CONTENIDO TENTATIVO DEL TRABAJO

Aceptado el carácter limitado al medio urbano con que se interpreta este Area y los objetivos del Avance del Plan Insular, su trabajo se ha centrado en establecer diversos indicadores cuantitativos y cualitativos para tres estadios del conocimiento urbanístico de la isla, distintos pero interrelacionados, que van a permitir - definir, frente con el resto de las Areas, el Avance - del Plan Insular (última fase del trabajo).

Estos estadios contemplan y se estructuran en función - de las cuatro fases en que se divide el trabajo general.

- Análisis de la situación actual cruzando visiones del planeamiento vigente, de las expectativas de crecimiento actualizadas y del desarrollo real y actual, urbanístico en la isla.
  
- Análisis y propuesta del Area en relación a los diversos escenarios de referencia. Se contrastarán no sólo los escenarios actuales y los de expectativas de crecimiento, sino que en base a los criterios y objetivos generales del trabajo, se formulará una propuesta desde el Area basada en una opción urbanística insular - descentralizada y en la completación y remate de los diversos núcleos urbanos en función del grado de -- edificación-urbanización realizados y de sus lógicas consecuencias. Todo ello se aportará a la concertación inter-áreas de la que saldrán definidos los datos básicos de una propuesta general para el Avance del Plan Insular.

- Desarrollo sectorial de la propuesta elegida.

Definidos los datos básicos de la propuesta general, se desarrollará el contenido específico al medio urbano a través de los instrumentos correspondientes al contenido de un Avance del Plan Insular

- Apoyo a la elaboración del Avance del Plan Insular

Elaboración de aquéllos informes que sean requeridos para la redacción del Avance del Plan Insular.

Se desarrolla a continuación el contenido de los tres primeros apartados redactados con criterios de objetivos, ya que los resultados van a depender de la disponibilidad de la documentación correspondiente y de -- las reorientaciones que sea aconsejable introducir en función de las conclusiones que se vayan obteniendo a lo largo de la realización del propio trabajo.

A) ANALISIS DE LA SITUACION ACTUAL Y CONCLUSIONES

A.1. Listado de planeamiento con grafiado esquemático y fichas síntesis del mismo. ( en colaboración -- con el Area Jurídica).

Se pretende con esta información conocer la base, articulación, y grado de desarrollo del planeamiento realizado y vigente en los distintos niveles de la isla para, en base a ello, poder establecer el grado de consolidación de lo ya construido y de las iniciativas de nuevas promociones.

Previamente se realizará un inventario de la legislación urbanística aplicable a Lanzarote.

A.1.1 Listado-inventario sobre los planes de ámbito insular clarificando el resultado vigente en la actualidad.

Dicho resultado se grafiará a escala 1/50.000 o -- 1/100.000 y sus principales datos y magnitudes se recogerán en la ficha correspondiente.

A.1.2 Listado-inventario sobre los planes de ámbito municipal clarificando el resultado vigente en la actualidad.

Dicho resultado se grafiará a escala 1/50.000 o - 1/100.000 y sus principales datos y magnitudes se recogerán en la ficha correspondiente.



A.1.3. Listado-inventario sobre los planes parciales. Se consignarán los planes parciales indicando su ámbito en plano 1/50.000 o 1/10.000 y recogiendo su situación administrativa, datos y magnitudes, en fichas, dónde también se consignará el lugar de consulta de la documentación original. Así mismo y del resultado del trabajo de campo se consignará en cada ficha su grado de desarrollo actual. Cada Plan Parcial se grafiará a escala -- 1/20.000.

De cada plan vigente (insular, municipal o parcial) se intentará sacar copia de planos y cuadros de datos fundamentales (clasificación y edificabilidad del suelo) y de las normas de edificación-urbanización correspondientes.

A.2. Establecimiento de los escenarios insulares de referencia que responden situaciones y expectativas actuales  
Tales escenarios se sistematizarán en número de camas turísticas y no turísticas por núcleos-municipios.

Se pretende con estos datos conocer los distintos escenarios de referencia que por diversas razones pueden -- constituir expectativas de desarrollo inmobiliario-turístico en la isla.

A priori y condicionado a que la documentación disponible lo permita, podrían plantearse los siguientes:

- A.2.1. Escenario insular correspondiente a la situación actual, convenientemente completada y rematada. Grafiado a 1/50.000 o 1/100.000.
- A.2.2. Escenarios insulares correspondientes a los techos del planeamiento vigente. De entre los posibles criterios a utilizar en su definición se -- elegirá el más adecuado al concepto que se quiere definir. Grafiado a 1/50.000 o 1/100.000.
- A.2.3. Escenarios insulares correspondientes por la agregación de los planeamientos municipales en ejecución (donde existe (1)) y las espectativas actualizadas en el resto de los municipios (2) obtenido por consulta directa a los alcaldes. Grafiado a 1/50.000 o 1/100.000.

A su vez, el Area Jurídica establecerá otros escenarios correspondientes a los derechos adquiridos y en su conjunto servirán de referencia para contrastar la propuesta a establecer desde este Area o desde la visión conjunta de todas las Areas de Trabajo.

### A.3. Análisis del desarrollo urbanístico actual

Se pretende con ello sintetizar las principales características de la situación actual del desarrollo urbanístico en Lanzarote (edificación y urbanización). Este -- trabajo se apoyará en los datos contenidos en el reciente informe "Encuesta sobre infraestructura y equipamiento local" del M.A.T.

- (1). Haría, Teguiise, Arrecife, Tías
- (2). Tinajo, S. Bartolomé y Yaiza.

Para ello se plantea elaborar información a tres niveles, obtenidos por integración de unos en otros.

A.3.1. Estudio de la situación urbanística actual de los núcleos de Población. Se partirá de los Núcleos de Población reseñados en la "Encuesta de infraestructura y equipamiento local" del M.A.T., ampliándola si fuera necesario.

Cada Núcleo se dividirá en zonas (turísticas y no turísticas, si hubiera de ambas) y éstas a su vez en Areas (por sectores del planeamiento o ámbitos homogéneos).

La integración de las Areas de la Zona Turística y de la Zona no Turística dará los datos desagregados del Núcleo. Para ello se prevé :

- a) Realización de un grafiado a 1/5.000 o 1/20.000 (en Núcleos grandes) indicando su estructura urbana; posible división en Zonas y Areas según la ficha correspondiente; ejes, puntos o zonas de actividad industrial o terciaria (mixta); grado de desarrollo urbanístico del suelo; y elementos urbanos de interés especial (servicios, equipamientos...) que a su vez se reseñarán en lista do adjunto).
- b) Realización de una ficha por cada Area de Núcleo recogiendo: distinta situación real del desarrollo del suelo (edificación y urbanización); usos del suelo ( si estuviera ya realizado); y -- edificabilidades traducidas a número de camas -- (lógicamente estas camas, serán turísticas o no turísticas, según lo sea el Area fichada).  
En caso de existir varias Zonas en un Núcleo se realizará una ficha síntesis para el mismo.

- c) Realización de un cuadro del parque residencial que refleje los datos del Núcleo para : camas no turísticas; camas turísticas en appto.; y camas turísticas en hotel:
  - existentes y en edificación
  - con licencia
  - con otro tipo de compromisos
- d) Se hará un breve diagnóstico del Núcleo, su "rol" insular, tipología, problemas y condicionantes, así como su ritmo de crecimiento anual en los últimos cinco años.

A.3.2. Esquema de la situación urbanística actual de cada municipio. Basada en la obtenida a nivel de los Núcleos de Población correspondiente, con las complementaciones correspondientes.

- a) Grafiado del Municipio a 1/20.000 o 1/50.000 del -- Municipio correspondiente delimitando su estructura urbanística; división en Núcleos de Población (unidades administrativas); ejes, puntos o zonas de actividad industrial o terciaria; e indicando los datos más importantes de cada Núcleo de Población (Has. de tipo de suelo; número de camas,...) y las principales actividades en el resto del suelo. (Obras turísticas monumentales...)
- b) Ficha a nivel municipal obtenida por agregación de la de los Núcleos de Población.

- c) Cuadro del parque municipal residencial obtenido por agregación desde los Núcleos de Población.
- d) Se hará también un breve diagnóstico del municipio; su "rol" insular; problemas y condicionantes así -- como el ritmo de crecimiento anual en los últimos -- cinco años.

A.3.3. Esquema de la situación urbanística actual a nivel insular. Basada en la información obtenida a nivel municipal.

- a) Grafiado a 1/50.000 o 1/100.000 delimitando la estructura urbanística y de actividad a nivel insular.
- b) Ficha única a nivel insular basada en la agregación de las municipales.
- c) Cuadro del parque residencial insular, obtenido por agregación de las municipales.
- d) Breve diagnóstico sobre los principales problemas y condicionantes urbanístico-edificatorios a nivel insular.

A.4. Otras informaciones complementarias de carácter específico

Estas informaciones se realizarán en tanto en cuanto existan fuentes directas para su realización y lo permita el calendario del desarrollo del trabajo.

- A.4.1. Informe sobre la evolución y problemática socio-económica y física del Suelo No Urbanizable. -- Identificación de sus diversas tipologías y sus posibles vías de encauzamiento en el Planeamiento Insular.
- A.4.2. Informe sobre la evolución del mercado inmobiliario turístico y no turístico y análisis de los distintos tipos de productos inmobiliarios (recogiendo información sobre diversos ejemplos con precios de suelo, construcción, venta, incluida la repercusión financiera) tanto para los productos turísticos -- como no turísticos.
- A.4.3. Informe-listado sobre el patrimonio arqueológico; edificatorio y elementos singulares en la isla.
- A.4.4. Informe-listado y datos de gestión, capacidad de acogida, etc, de los servicios turísticos singulares.
- A.4.5. Informe sobre el problema del diseño urbanístico-arquitectónico en la isla.

B. ANALISIS Y PROPUESTAS DEL AREA EN RELACION A LOS DIVER  
SOS ESCENARIOS DE REFERENCIA

El carácter dado a este Area, limitada al estudio y propuesta relativos al medio urbano, condicionan su capacidad de formular propuestas autónomas en relación a posibles escenarios de referencia. Y ello porque al margen de que pudieran aparecer, solo desde la visión del Area, techos absolutos del desarrollo urbanístico-edificatorio en la isla, lo que a fecha actual no parece probable -- dentro de los límites marcados por la metodología general(1), no resulta imaginable una propuesta específica urbanística al margen de los criterios de preservación del medio físico y del paisaje, de las recomendaciones procedentes de las infraestructuras, de las propuestas de contenido turístico-inmobiliario, y de las necesidades surgidas del análisis sociológico y de necesidades de la evolución de la población, tal y como se exponen como criterios de referencia general para todo el trabajo al principio de este documento.

Sin embargo la metodología general elegida requiere -- que desde cada Area de estudio se apunten argumentos y propuestas de escenarios de referencia que enriquezcan las opciones a considerar y seleccionar como resultado del trabajo contemplado en esta segunda fase.

Desde esa consideración el Area Urbanística plantea su aportación sobre las siguientes bases:

- (1). Se refiere a las cifras absolutas de los techos mínimo y máximo de la metodología general (definidos en los apartados A.2.1., y A.2.3. de esta metodología.

- B.1. Valoración urbanística de los escenarios de techos mínimos (definido en el apartado A.2.1.) y máximo (definido en el apartado A.2.3.).
- B.2. Establecimiento de una propuesta urbanística insular basada en los siguientes elementos:
- Propuestas de estructura urbanística insular basadas en la actual y en línea de un modelo descentralizado y de cierta especialización de alguno de sus Núcleos de Población.
  - Definición de un escenario de referencia, en claves de desarrollo edificatorio (nº de camas), coherente con la estructura insular propuesta y con el carácter de recoger, completar y rematar la evolución de los diversos Núcleos de Población, respetando las tipologías edificatorias preexistentes en la isla y a la luz de los criterios y objetivos de referencia general para todo el trabajo (expuestos de principio de este documento). Esta propuesta, netamente urbanística, al confeccionarse autónomamente de las referencias de otros áreas, no tendrá mayor vigencia que la de apuntar un dato más a la discusión general inter-áreas de la que surgirá una propuesta.

Dicha propuesta se plasmará a través de los siguientes instrumentos:

- a) Grafiado esquemático a escala 1/50.000 o 1/100.000 de la estructura insular con indicación de los roles y principales magnitudes de los Núcleos de Población.



- b) Ficha de pre-clasificación del suelo y edificabilidades indicativos a nivel general y local.
  
- c) Breve valoración urbanística de la propuesta realizada incluyendo los criterios de programación y recomendaciones complementarias correspondientes.

C. DESARROLLO SECTORIAL DE LA PROPUESTA ELEGIDA

Se trata de desarrollar en el Area Urbanística la propuesta seleccionada tras el contraste de distintas alternativas entre todas las áreas de Trabajo. Dicho desarrollo se aproximará a los requerimientos de expresión de un futuro Avance de Plan Insular y tentativamente podrían comprender:

- a) Valoración y adecuación al Area Urbanística a la propuesta seleccionada: contenidos y criterios básicos.
- b) Respuesta de estructura territorial de la isla y sus magnitudes básicas.
- c) Posibles esquemas gráficos indicativos de ordenación clasificación, aprovechamientos del suelo, a niveles de ciertos Núcleos de Población.
- d) Fichas indicativas a nivel de algunos Núcleos de Población de clasificación y aprovechamientos (en nº de camas turísticas y no turísticas)
- e) Criterios complementarios de programación y gestión que pudieran condicionar el desarrollo urbano (con otras Areas)
- f) Criterios básicos de articulación, desarrollo y control del planeamiento insular, municipal y especial.

g) Criterios básicos para el tratamiento de:

- patrimonio arqueológico, edificatorio y de elementos singulares.
- Calidad y regulación del suelo edificable en Núcleos de Población concentrados y dispersos (Las condiciones del Suelo No Urbanizado son estudiadas por el Area de Paisaje, Medio Físico y Medio Ambiente).
- Calidad y condiciones de edificación
- Calidad y condiciones de Urbanización.

---

7. AREA JURIDICA

---

7. AREA JURIDICA

I N D I C E

I. OBJETIVO GENERAL DEL AREA

II. METODOLOGIA DEL AREA

III. DESARROLLO DE LA METODOLOGIA

1. Análisis de la realidad condicionante.
2. Estructura jurídica del Plan.
3. Contenido jurídico del Plan.
4. Estructura institucional de ejecución y control.
5. Cuestiones incidentales.

IV. PLAN DE TRABAJO

## I. OBJETIVO GENERAL DEL AREA

El rápido desarrollo turístico en Lanzarote, unido a la inexistencia previa de un planeamiento urbanístico adecuado han producido una situación en la que no sólo se mantiene una incapacidad institucional para encauzar dicho desarrollo, sino que las propias bases jurídicas en que este se asienta no tienen en muchos casos la solidez requerida.

En un momento en que se va a redactar un nuevo Plan Insular que pretende redefinir los criterios estratégicos urbanísticos de Lanzarote, reconduciendo, a la vez, el proceso inmobiliario, resulta necesario que el Area Jurídica clarifique todo el complejo entramado de los compromisos heredados que deben ser recogidos por el nuevo Plan y contribuya a definir su estructura jurídica e institucional.

## II. METODOLOGIA DEL AREA

En base al objetivo a cubrir por el área, se enumeran sus distintas partes del trabajo a realizar:

1. Análisis de la realidad existente.
2. Estructura jurídica del Plan.
3. Contenido jurídico del Plan.
4. Estructura institucional en ejecución y control del Plan.
5. Cuestiones incidentales.

Todo ello se complementa con un plan de trabajo con su oportuno corolario de fechas de programación del mismo.

Hay que advertir, sin embargo, que este esquema organizativo podría, a la luz del resultado de las investigaciones, sufrir aquellas modificaciones que sean más acordes con la propia naturaleza de estos resultados y con la diferente importancia relativa que los mismos atribuyan a los epígrafes aventurados

### III. DESARROLLO DE LA METODOLOGIA

#### 1. Análisis de la realidad condicionante.

A una primera conclusión que se extrae de una observación superficial de los aspectos jurídicos de la isla es su enorme confusión. Existen normas urbanísticas de todo tipo y, lo que es peor, con un enorme grado de interrelación. Así, las categorías de norma principal, norma de remisión, norma subsidiaria, norma de ejecución o desarrollo, incluso normas en las que se operan simples técnicas deslegalizadoras son perfectamente constatables, con las consecuencias de falta de seguridad jurídica perfectamente previsibles.

El propio dinamismo urbanístico que se encuentra en la base de tan desazonador panorama ha creado, además, una realidad de hechos paralelos y de idénticas características, esto es, diversa y desordenada. Urbanizaciones perfectas y conformes con la normativa se dan la mano con otras de significativas carencias en uno u otro aspecto e, incluso, con simples expectativas donde el valor económico no es otro, desgraciadamente que el de verse arrastrados por una irresistible ascensión de la demanda o, dicho de otra forma, la llana especulación. Todo ello hace que la primera tarea del epígrafe sea la elaboración de la información de eso que hemos llamado realidad condicionante y que también podríamos denominar punto de partida.

El principal problema que plantea esta tarea es el de su profusión por lo que su primordial finalidad ha de ser la síntesis que se produzca al aplicar -



criterios de eficacia. Solo se tratará aquella información que se relacione directamente con el objeto de estudio pues éste no tiene una finalidad científica recopiladora de cuantos antecedentes -- existan sino que persigue una idea racionalizadora y de ordenación de acuerdo con pavimentos concretos y por tanto sólo se precisa la información que sea indispensable como antecedente de éstos.

Partiendo de esta base, el sistema técnico que va a ser utilizado en éste aspecto es el de elaboración de fichas en las que se plasman las principales características jurídicas y fácticas de todos los espacios comprendidos en un Plan determinado. Las fichas serán diferentes según el Plan trazado, distinguiéndose, en principio, las que afecten al Plan Insular, Planes Generales y Normas Subsidiarias municipales y Planes Parciales y Proyectos de Urbanización.

Cada ficha contendrá una completa descripción formal de la norma y, principalmente, de los caracteres de ésta que condicionan su propia validez, tales como requisito de aprobación, revisión, programación de la ejecución, plazos, adaptación a leyes inferiores, etc... Por otra parte y ya en lo que al contenido afecta, la ficha realizará una descripción y cuantificación de la clasificación del suelo así como un esquema de usos del urbano.

Una utilidad directa, aunque marginal de la ficha, será traducir sus previsiones en número de camas proyectadas. Aún sabiendo de antemano que este dato no es esencial en el planeamiento urbano, pues resulta ser una simple consecuencia de éste en nuestro caso sí posee una cualidad importante, la de servir de moneda común en el proceso negociador pues, a la postre, es un término generalmente admitido por los sectores sociales más interesados o afecta

dos por el planeamiento.

Por último se acompañará cada ficha de un gráfico un juicio sobre el desarrollo y otro juicio de futuro. Las fichas son tan complejas como la norma estudiada.

Creemos que éstas fichas serán instrumento indispensable de trabajo pero que también servirán como un apreciable caudal de información en el futuro para fines distintos de los que el estudio se propone.

- B) La segunda parte del análisis de la realidad nos conduce a la elaboración del juicio sobre la misma y a su vez, finalidad esencial de toda esta fase. Nos referimos al establecimiento del umbral máximo de derechos existentes. En definitiva, se trata de establecer, punto por punto, qué realidades urbanísticas de la isla se acomodan completamente a la legalidad de tal forma que cualquier incidencia en las mismas suponga una ilegítima intromisión en el derecho de propiedad que, por ello, deba ser indemnizada.

En suma, una completa información que conduzca a la formulación instrictiva de un umbral máximo de derechos condicionantes es la tarea esencial de la fase descrita.

## 2. Estructura jurídica del Plan.

El estudio general dentro del que se encuadra la -  
faceta jurídica que ahora tratamos, tiende básica-  
mente a proporcionar todos los elementos necesarios  
para la redacción de un Plan. En buena lógica será  
el avance del mismo, previas las modificaciones de  
detalle que se considerarán oportunas. Sin embargo,  
la realidad nos muestra continuamente cómo la es-  
tructura de las cosas afecta generalmente a su con-  
tenido al incidir en el objetivo básico del mismo,  
la eficacia. De poco nos servirán acertadas previ-  
siones y formulaciones si su puesta en práctica --  
fuese defectuosa a causa de su incorrecta estructu-  
ra formal. Dos son, ahora, los aspectos a conside-  
rar:

- a) Estructura formal del Plan. Se trata de estable-  
cer la forma en que éste habría de quedar confi-  
gurado y el tipo de técnicas jurídicas a emplear;  
carácter de la Memoria y de todas aquellas espe-  
cificaciones que no sean claramente normativas  
y su papel con respecto a las reglas; orden in-  
terno del Plan e instrumentos de conocimiento.
- b) Naturaleza jurídica del contenido del Plan. Aquí  
se trata de analizar cuál es la fuerza de obli-  
gar que tienen las diferentes determinaciones;  
cuál es su incidencia en el resto de las normas  
vigentes, en qué grado las respeta, mantiene, se  
sirve de ellas, las modifica e, incluso, hasta  
qué punto pudiera incluir con valor de directri-  
ces criterios de revisión del resto de las normas.

Como conclusión de este apartado podemos señalar que su finalidad es el análisis de la validez del propio instrumento empleado así como el estudio de cuantas posibilidades existan para hacerle más operativo.

### 3. Contenido del Plan

En principio consiste en la parte más delicada y -- trascendente del trabajo y ello sin perjuicio de la extensión que ocupa en el total del mismo. Un Plan de Urbanismo es, por encima de todo, una disposición de general observancia con la consiguiente fuerza de obligar. En consecuencia todas las actuaciones en que se fundamenta, todos los estudios que le sirven de razón, todos los instrumentos mediante los que se encauza no están sino al servicio de esas normas en que, al final, va a resumirse la tarea planificadora. A su vez este contenido se subdivide en dos apartados:

- 1º) La parte fundamental del contenido del Plan lo constituye el tratamiento del suelo. Para un profano, incluso, un Plan no es sino la norma de clasificación del suelo. Sin embargo, esta labor es mucho más compleja: es preciso clasificar - pero es igualmente preciso señalar usos y determinaciones urbanísticas. En el caso de Lanzarote donde la finalidad esencial del planeamiento es preservar un determinado medio natural, esas determinaciones pueden configurarse de forma extremadamente sutil por lo que su traducción a términos jurídicos inteligibles, respetables y -- aplicables es labor especialmente ambiciosa y trascendente.

2º) Sin embargo, un Plan de urbanismo no agota su capacidad de innovación jurídica en la realidad que trata. Un Plan debe ser autosuficiente en el sentido de aportar a su propio valor como norma y contener sus propios requisitos de supervivencia normativa. Por ello una segunda faceta de su contenido la constituye sus propios mecanismos de control y vigencia. Así, es necesario prever sus plazos de ejecución, sus criterios de revisión, su aparato constitucional necesario para su aplicación y control, etc... En norma, el Plan debe tender a afectar la realidad de forma total con el único límite de sus propias competencias, no precisando de normas ajenas al mismo para su correcta aplicación y conteniendo todos aquellos elementos que condicionan su existencia.

#### 4. Estructura Institucional de ejecución y control

Al cabo, las normas jurídicas pueden subdividirse en aquellas que imponen prohibiciones o determinan estrictamente comportamientos de sus destinatarios y aquellas otras que, además o por encima de esto, implican la obligación de actuar con facultades no rigurosamente establecidas tanto a sectores públicos como privados. Indudablemente un Plan de urbanismo pertenece a la última de las categorías descritas. Por ello no es infrecuente observar que entre sus determinaciones se hallan preceptos orgánicos que son aquellas normas que se refieren a la propia actividad de entidades existentes o, incluso a la modificación de éstas para llevar a cabo competencias previstas en el Plan.

En virtud de lo expuesto, el estudio jurídico habrá de referirse a tres aspectos distintos:

1. Estudio de los órganos o entes públicos existentes y su papel en la ejecución del Plan. Dado el carácter suframunicipal del propio Plan y dado que la circunscripción con órganos de administración peculiares, este estudio conlleva una gran importancia.
2. Posibles innovaciones orgánicas, que se instrumentarían mediante los cauces jurídicos oportunos, para resolver problemas específicos alumbrados por las finalidades esenciales del Plan. En este caso se utilizarían criterios de máxima restricción, delimitando perfectamente el objetivo y la lista de competencias y preveiendo su tajante desaparición en caso de finalizar la razón de su existencia.
3. Trascendencia orgánica de la adopción de criterios redistributivos de la renta urbanística. La isla es un espacio cerrado y de moderadas dimensiones. La adopción de un criterio planificador urbanístico producirá, sin lugar a dudas, - repercusiones en todo el espacio insular entre las que quizás con la máxima importancia se encontrará la generación de una fuerte renta urbanística. Sería contrario a toda lógica y de justicia atribuir esa renta a los intereses radicados en el punto donde se genere cuando la realidad es que esa renta se produce por un -- coste en otro lugar, coste que en este caso se agrava por el hecho de adoptarse una capacidad de oferta limitada sobre una demanda superior o, en otras palabras, que toda causa prevista ha llevado consigo la prohibición, cuando menos,

de otras dos. Por ello es de prever la posible necesidad de redistribución de renta y la consecuente de un aparato orgánico que la lleve a cabo, bien sea éste existente o innovado y bien actúe como órgano de adopción de acuerdos o de formulación de propuestas o sugerencias a otros para su adopción.

##### 5. Cuestiones incidentales.

La órbita jurídica tiene como principal carácter - su independencia. Es ilusorio pensar que cuando se incorpora una norma tan compleja como un Plan de - urbanismo la realidad que resulta afectada es ex-clusivamente la urbanística. Al mismo tiempo resulta igualmente ilusorio no prever la existencia de otras realidades jurídicas que no inciden en el fenoméno urbanístico. Paradigmático es el caso de la esfera fiscal. Un impuesto tiene el reverso de un derecho aceptado por la administración impositora y no puede ésta alegremente ignorar ese derecho a los efectos que no le convenga; un derecho urbanístico conlleva un derecho a ciertos servicios públicos que hay que desarrollar; una expropiación -- aplica o declara clasificaciones urbanísticas especificas, etc...,etc... En definitiva una misma personalidad jurídica no puede con una mano llevar a cabo actuaciones que contradigan las que ejecute con la otra.

Sin perjuicio de que no tratemos estos problemas con ánimo exhaustivo, por las propias limitaciones de la tarea, si es necesario apuntar que serán tratadas aquellas cuestiones que la realidad descubra como de mayor envergadura.

#### IV. PLAN DE TRABAJO

En principio el trabajo comienza con el estudio de la realidad condicionante que se traducirá en la oportuna fichas informativas. Teniendo éstas como base se adoptarían los criterios abstractos que sirvan de parámetros generales para considerar los fenómenos de consolidación urbanística así como los porcentajes de infraestructura que coadyuven a la elaboración de esos parámetros.

A continuación se elaborará, contando ya con toda la información requerida, un cuestionario jurídico comprensivo de los siguientes aspectos:

- Problemas jurídicos formales del Plan y su inserción en el resto del ordenamiento.
- Umbral máximo de derechos.
- Problemas del contenido del Plan.
- Cuestiones incidentales hasta el momento alumbradas.

Este cuestionario será sometido, para elaboración de un dictamen al Gabinete Jurídico del profesor García de Enterría, autoridad de máxima categoría en la materia.

Por último las conclusiones del referido dictamen servirán de criterio para elaborar las propuestas del estudio así como de instrumento negociador con los sectores afectados.

Este plan de trabajo de área se relaciona con la metodología general del Avance de la siguiente manera:



- Corresponde a la 1ª Fase de la metodología general la recopilación de información y análisis.
- El informe jurídico externo se corresponde, por su parte, a la 2ª Fase de la metodología general.
- Las conclusiones y propuestas se elaborarían durante la 3ª Fase, así como otras cuestiones secundarias que puedan ser suscitadas en el transcurso del trabajo.

---

8. AREA DE INFRAESTRUCTURAS  
Y ABASTECIMIENTO

---

8. AREA DE INFRAESTRUCTURAS Y ABASTECIMIENTO

I N D I C E

- I. OBJETIVO GENERAL DEL AREA
- II. SECTORES DE ESTUDIO
- III. METODOLOGIA DEL AREA
- IV. DESARROLLO DE LA METODOLOGIA
  - 1. Análisis y diagnóstico de la situación actual.
  - 2. Bases para la ordenación y definición de escenarios.
  - 3. Evaluación de los escenarios de referencia.
  - 4. Definición del escenario de la propuesta.
  - 5. Desarrollo de la propuesta.

## I. OBJETIVO DEL AREA

La presente área de infraestructuras y abastecimiento pretende abordar el análisis y propuestas de todos -- aquellos campos que tradicionalmente vienen siendo en globados bajo el epígrafe de "infraestructuras territoriales" (accesibilidad y movilidad, infraestructuras hidráulico-sanitarias y energéticas, otras...) y que en el caso de un territorio insular como Lanzarote, - deben contemplar especialmente los aspectos de abaste cimiento de los recursos necesarios para su actividad económico-social.

El análisis de este área dentro del Avance del Plan - Insular de Lanzarote tiene especial significación por cuanto constituye en su conjunto una serie de sectores críticos cuyo desarrollo, implementación y gestión es tá condicionando y va a condicionar en el futuro el -- funcionamiento y límites del sistema económico-terri torial insular. En suma, el presente área han de salir no pocos de los principales aspectos limitativos (los "puntos rojos y amarillos" de la metodología general) de las opciones de desarrollo de la isla.

## II. SECTORES DE ESTUDIO

Los sectores a analizar y planificar son los siguientes:

- A. ACCESIBILIDAD GENERAL A LA ISLA
- B. MOVILIDAD DENTRO DE LA ISLA Y TRANSPORTE
- C. INFRAESTRUCTURAS HIDRAULICO-SANITARIAS
- D. INFRAESTRUCTURAS ENERGETICAS
- E. OTRAS INFRAESTRUCTURAS
- F. PUERTOS DEPORTIVOS

### III. METODOLOGIA DEL AREA

La metodología del área y de cada uno de los sectores se estructura según cinco grandes fases:

1. Información y diagnóstico de la situación actual.
2. Bases para la ordenación y definición de escenarios.
3. Evaluación de los escenarios de referencia.
4. Definición del escenario de la propuesta.
5. Desarrollo de la propuesta.

Con referencia a la metodología general del Avance estas fases corresponden a las siguientes:

Fases 1 y 2 del Area ..... 1ª Fase del Avance  
Fases 3 y 4 del Area ..... 2ª Fase del Avance  
Fase 5 del Area ..... 3ª Fase del Avance

#### IV. DESARROLLO DE LA METEOLOGIA

##### 1. Análisis y diagnóstico de la situación actual

- En lo referente a la información a utilizar, se considerará principalmente:
  - a) Información de planes y programas existentes= Plan Canario de Carreteras, Plan de Aeropuertos, programas de UNELCO, programa de puertos, Encuesta sobre Infraestructura y Equipamiento Local...
  - b) Información directa de técnicos y gestores de la isla: técnicos del Cabildo y ayuntamiento, Consorcio del Agua...
  - c) Se complementarán, en la medida de lo posible en función de plazos y recursos, los campos - más deficitarios de información mediante recogida directa de datos o, en su caso, entrevistas cualificadas en profundidad.
  
- Conviene señalar, asimismo, que en todos los sectores se prestará especial atención al análisis del marco legal vigente, y las propuestas correspondientes siempre se referirán a su encuadramiento dentro de dicho marco legal.

##### A) Accesibilidad general de la isla

En esta fase se abordará un estudio de oferta y demanda de la accesibilidad y de la adecuación de las mismas.

- a) Demanda de accesibilidad a la isla
  - a.1. De pasajeros: información y análisis de las llegadas y salidas de pasajeros por puerto y aeropuerto, por procedencia, - motivos... Tendencias.

a.2. De mercancías: análogamente al caso anterior. Correlación entre población y desarrollo del turismo y volúmen de mercancías.

b) Oferta de infraestructuras de accesibilidad

b.1. Aeropuerto: análisis y diagnóstico de la situación actual y futura de la terminal, superficie de pistas y superficie de carga. Inversiones previstas.

b.2. Puerto: Principales características y previsiones de los problemas de navegación, muelles, circulación y mercancías.

c) Oferta de Servicios de accesibilidad

c.1. y 2. Servicios marítimos y de transportes. Principales previsiones de -- ampliación de servicios.

d) Diagnóstico

Adecuación oferta/demanda de accesibilidad a la isla.

## B) Movilidad insular y transporte

Estudio de la movilidad intrainsular de personas y mercancías. Al no disponerse de una encuesta previa de movilidad, y carecer de plazo y medios para desarrollarla en este Plan, se abordará un análisis cualitativo de la misma en base a parámetros parciales y entrevistas en profundidad.

a) Movilidad insular de personas: en lo posible, se abordará el análisis por colectivos (población trabajadora, visitantes de estancia prolongada y estancia diaria) modos (vehículo privado, alquiler, transportes público regular y discrecional) y origen-destino de los viajes.



- b) Movilidad insular de mercancías: sistema dominante de distribución de mercancías por la isla.
- c) Oferta de red viaria: basándose en el análisis preexistente del Plan Canario de Carreteras, en elaboración.
- d) Oferta de transportes: parque de vehículos y servicio: Vehículos privados ligeros, alquiler, transporte público...
- e) Diagnóstico: en el análisis de adecuación de oferta y demanda, se considerará especialmente la evolución de la motorización y los déficits en red viaria.

C) Infraestructuras hidráulico-sanitarias

- a) Demanda de agua: principales consumos, desagregados por colectivos. Evolución.
- b) Producción de agua: Potabilizadora existentes.
- c) Regulación de la distribución: principales depósitos; regulación privada.
- d) Distribución de agua: redes existentes y gestión de las mismas.
- e) Gestión del agua: análisis de los distintos sistemas.
- f) Depuración: depuradoras existentes; depuración de núcleos rurales. Redes de saneamiento. Reciclaje.
- g) Gestión de depuración y saneamiento.

h) Diagnóstico del sector hidráulico-sanitario: centrándose en la adecuación oferta-demanda y sistema de gestión. Adecuación a la legislación existente.

D) Infraestructuras energéticas

a) Consumo de energía: viviendas, industria... Evolución.

b) Producción de energía electora: centrales - existentes. Previsiones de crecimiento.

c) Distribución: red y subestaciones. Previsiones.

d) Diagnóstico: la adecuación entre producción y consumo. Impacto paisajístico de la red.

E) Otras infraestructuras

a) Basuras y vertidos

- . Información de las formas actuales de vertidos (controlados e incontrolados).
- . Capacidad del actual vertedero. Diagnóstico.

b) Telefonía

- . Información sobre la oferta y demanda actual.
- . Standares de teléfonos/habitante.
- . Planes futuros de ampliación de la CTNE.
- . Adecuación oferta/demanda.

F) Puertos deportivos

a) Información: principales puertos deportivos actuales y previstos (promoción, capacidad...)

- b) Demanda: estimación de correlación desarrollo turístico/demanda de puertos deportivos.
- c) Condicionamientos del medio litoral: en coordinación con el área de medio físico.

## 2. Bases para la ordenación y definición de escenarios

En esta fase se atenderá principalmente a:

### A) Estrategias sectoriales

- a) Accesibilidad: reparto modal y principal función del puerto y aeropuerto.
- b) Movilidad: estrategia de movilidad y de creación de infraestructuras.
- c) Agua: estrategia de producción y distribución de agua.
- d) Saneamiento: estrategia de saneamiento/depuración.
- e) Energía eléctrica: estrategia energética de la isla.
- f) Puertos deportivos.

### B) Selección de principales aspectos críticos de cada sector

- . Se seleccionarán los aspectos que representen - condicionamientos fundamentales a la ordenación, tanto absolutos (los "puntos rojos" de la metodología general) como dependientes de su gestión y programación (puntos "amarillos" de la metodología general).

### C) Definición de escenarios

Se parte, tal como se ha indicado en las notas generales, de dos escenarios límites de referencia:

1. El escenario de la situación actualmente comprometida (ver metodología general).
2. El escenario tendencial al que se aspira por parte de los distintos ayuntamientos de la isla (opción de expectativas políticas de los ayuntamientos).

### 3. Evaluación de los escenarios de referencia

En esta evaluación se centrará el análisis y la proyección en los aspectos críticos definidos en la fase anterior.

En lo posible, en esta evaluación de escenarios se detectarán las tendencias de evolución de cada aspecto crítico, detectándose en su caso la existencia de evoluciones continuas o de puntos de "ruptura" en dicho desarrollo. Estos "puntos de ruptura" (absolutos o dependientes de la programación/gestión) pueden responder a cambios fundamentales en la calidad del servicio o territorio, a cambios determinantes en la gestión/financiación o a cambios que culturalmente no corresponden con la actual concepción de calidad y uso de la isla (por ejemplo, autopistas insulares...).

#### 4. Definición del escenario de la propuesta

En combinación con el resto de las áreas, se estudiará la convergencia o divergencia de los puntos de -- "ruptura" de cada sector. En relación a ello, se definirá el escenario de la propuesta y los márgenes de programación y gestión para llegar a dicho escenario.

## 5. Desarrollo de la propuesta

Una vez definida, se desarrollarán y concretarán los aspectos más estructurales y determinantes de la propuesta. Dichos aspectos, que habrán de ser definidos en la fase de diagnóstico y bases de ordenación, podrán ser, entre otros:

### A) Accesibilidad a la isla

Capacidad y grado de desarrollo del puerto y aeropuerto. Principales determinaciones y recomendaciones de realización de infraestructuras y gestión.

### B) Movilidad

Propuesta de red viaria y jerarquización. Recomendaciones paisajísticas. Propuesta de principales aspectos a gestionar y desarrollar. Recomendaciones de ordenación de la motorización.

### C) Infraestructuras hidráulico-sanitarias

Propuesta de sistema de producción/gestión del agua. Programación de realizaciones. Recomendaciones de dotaciones en promociones turísticas y no turísticas. Sistema de depuración-saneamiento. Propuesta de gestión del mismo y reciclaje de las aguas.

### D) Energía

Propuesta de programación básica de realizaciones y de localización de las mismas. Jerarquización de intervenciones. Propuestas paisajísticas de la red.



E) Otras infraestructuras

- Propuesta de vertederos y recomendaciones de vertidos.
- Propuesta de programación de ampliación de la red de telefonía.

F) Puertos deportivos

- Propuesta de número, localización y a ser posible, capacidad de los puertos propuestos.
- Programación y recomendaciones de promoción de los mismos.

---

9. AREA DE PAISAJE, MEDIO FISICO  
Y MEDIO AMBIENTE

---

9. AREA DE PAISAJE, MEDIO FISICO Y MEDIO AMBIENTE

I N D I C E

I. OBJETO DEL AREA

II. METODOLOGIA

1. Información y diagnóstico.
2. Bases para la ordenación y definición de escenarios.
3. Evaluación de impactos de los escenarios de referencia.
4. Definición de los nuevos escenarios y evaluación de su impacto.
5. Propuestas finales.

## I. OBJETO DEL AREA

El Area de Paisaje, Medio Físico y Medio Ambiente se va confirmando, sin duda, como una de las piedras angulares en la definición del futuro socio-económico y territorial de Lanzarote. A fecha de hoy, hay que pensar que dicha Area constituye uno de los elementos básicos de calidad-singularidad a preservar y en los que basar un desarrollo económico-turístico compatible y por lo tanto con capacidad-necesidad para plantear puntos críticos de ruptura y de programación con el crecimiento turístico insular.

Los campos a tratar en este Area podrían agruparse en los siguientes:

- Medio físico básico, incluido agricultura.
- Paisaje.
- Espacio marítimo-litoral.
- Otros espacios definidos por el uso.
- Espacios conflictivos.

## II. METODOLOGIA

Su metodología se estructura en cinco grandes fases, tal como se especifica en el diagrama de flujos adjuntos.

1. Información y diagnóstico de la situación actual.
2. Bases para la ordenación y definición de escenarios.
3. Evaluación de impactos de los escenarios de referencia.
4. Definición de nuevos escenarios y evaluación de su impacto.
5. Propuestas finales.

En relación a la metodología general del Avance, estas fases se corresponden de la siguiente manera:

Fases 1 y 2 del área	.....	1ª Fase del Avance.
Fases 3 y 4 del área	.....	2ª Fase del Avance.
Fase 5 del área	.....	3ª Fase del Avance.

ESQUEMA METODOLOGICO

FASE DE INFORMACION Y DIAGNOSTICO

FASE DE REALIZACION DE LAS BASES DE ORDENACION PARA DEFINICION DE ESCENARIOS

FASE DE ANALISIS DE IMPACTOS DE LOS ESCENARIOS DE REFERENCIA

FASE DE GENERACION Y EVALUACION DE NUEVOS ESCENARIOS

PROPUESTAS

Elaboración de síntesis temática del medio físico

- Clima
- Geología-Geomorfología
- Vegetación-Fauna
- Suelos

Estudio del paisaje: cabida

Definición, cartografía y valoración de unidades territoriales de diagnóstico

Estudio del espacio marítimo-litoral

Estudio de otros espacios definidos por el uso

Estudio de los espacios conflictivos

Definición de áreas territoriales (ordenación) con especificación de actividades a propiciar, a prohibir, a tolerar y a tolerar con fuertes controles

Análisis de experiencias de desarrollo turístico en otras zonas

Actividades turísticas e inducidas por el turismo

Información de otros sectores del equipo

Determinación de Factores ambientales-paisajísticos y espacios afectables por la actividad turística

Medidas correctoras (predictivas) dirigidas a la gestión del medio

Identificación, caracterización y predicción de impactos: relaciones causa-efecto

Valoración e interpretación del impacto

Impactos críticos: detección de "puntos rojos" y "puntos amarillos"

Contribución a la definición de escenarios

Evaluación de impactos

Elementos y acciones de los desarrollos turísticos que pueden desencadenar impactos indeseables en el medio

Medidas correctoras (predictivas) dirigidas a la gestión urbanística

Propuestas finales

## 1. Información y diagnóstico

Se concreta en una síntesis del medio físico desde el punto de vista temático y de los espacios configurados por el uso actual del suelo.

A partir de la información existente sobre los aspectos temáticos del medio físico se hará una actuación y síntesis de aquellos relevantes para los objetivos del trabajo. Estos son: Geología-Geomorfología, vegetación y fauna, y suelos agrícolas. Estos aspectos se adoptarán como indicadores de los valores ecológicos, científico-culturales y productivos de la isla.

Dicha síntesis se plasmará en un mapa a escala 1/20.000 para cada tema (y generales a escalas 1:100.000 y - 50.000) representando unidades homogéneas, acompañado de la correspondiente memoria; en esta se hará una -- síntesis descriptiva y valorativa estado de conservación de cada unidad temática, así como una estimación de su grafilidad ante actividades derivadas del turismo y de su potencialidad para similares usos.

A efectos de dar una cierta autosuficiencia a la infor mación sobre el medio físico, y aunque aporta escasos elementos de diferenciación territorial, se hará una - caracterización climática de la isla, relacionándola - particularmente con el balance de agua en relación a - los cultivos.

La información temática se completará con un análisis del paisaje desde el punto de vista de la percepción visual fundamentalmente. Este se concretará en la defi nición de espacios unitarios homogéneos (unidades de - paisaje) que van a tener una misma repuesta visual y - un mismo valor y fragilidad

Sobre estas unidades se hará una descripción (calidad, incidencia visual y potencial de visualización), una valoración y una evaluación de su capacidad de uso o cabida, aspectos estos de gran interés para la identificación de escenarios razonables de desarrollo turístico.

Paralelamente a la información temática se hará un estudio de los diferentes espacios significativos de la isla para los objetivos del trabajo, definidos fundamentalmente por el uso que de ellas se viene haciendo.

Estos espacios son: el agrario, la zona marítimo-litoral, los espacios naturales protegidos a propuestos - para protección, las salinas, los núcleos e infraestructurales rurales o que se ubican en medio rural y los espacios más conflictivos: los degradados y aquellos sobre los que se ciernen expectativas inmobiliarias.

Para todos ellos se describirá su problemática, su papel en el equilibrio integral de la isla. Énfasis especial - se pondrá en el espacio agrícola, tanto por su contribución como sector estratégico para la economía de la isla, como por su interés cultural (técnicos originales, etc.) y, sobre todo, paisajístico; por su combinación de todo ello se diferenciarán subzonas con sentido para la elaboración de propuestas concretas.

Asimismo, se valorarán las capacidades de acogida turística del medio natural de las distintas zonas de desarrollo turístico actuales y previstas (microclima, medio-físico, medio litoral...) con objeto de proporcionar criterios complementarios para la distribución de los desarrollos turísticos de los distintos escenarios de estudio en el interior de la isla.

Toda la información anterior servirá para confeccionar - un mapa de síntesis, o de integración, que contendrá una



división del territorio en lo que llamaremos unidades de diagnóstico. Estas serán regiones del territorio definidas por un factor controlante clave. Este factor, variable de unas a otras unidades, será uno de los indicadores antes analizados: geología-geomorfología, vegetación, fauna, paisaje o uso del suelo, - precisamente por aquel más característico, que predomina por su importancia.

Estas unidades podrán ser del tipo siguiente (que damos solo a título de ejemplo:

- Alto interés de conservación:
  - . por ecología: vegetación-fauna, etc.
  - . por interés científico-cultural: geología-geomorfología, etc.
- Areas de alto interés agrícola actual o potencial.
- Areas clave para los procesos vitales en la isla.
- Paisajes de interés, alto potencial de vistas, etc.
- Areas degradadas con posibilidades de recuperación.
- Etc.

Para cada una de estas zonas se hará una descripción y valoración de su estado e interés de conservación. Se estimará también su capacidad de acogida en términos de tipo de uso, intensidad de uso (visitantes/día y Ha., etc) y posibilidades de recuperación en su -- caso.

Las áreas de diagnóstico permiten interpretar la realidad actual de la isla a la luz de los usos e influencias pasadas, de su evolución futura si no se interviene y de sus posibilidades para el desarrollo insular.

Hay que señalar que en el análisis y diagnóstico de los distintos espacios se prestará especial atención al marco jurídico existente, tanto sectorial como general, y que las propuestas se referirán siempre a su engarce en dicho marco jurídico.

## 2. Bases para la ordenación y definición de escenarios

A partir del mapa de áreas de diagnóstico se elaborará un nuevo mapa que llamaremos de áreas a zonas de ordenación. Estas son unidades territoriales, definidas a partir de las unidades de diagnóstico, que sirvan para especificar lo siguiente sobre cada una de ellas:

- actividades a propiciar dentro de las que interesan al trabajo
- actividades compatibles con el medio
- actividades compatibles bajo ciertas condiciones de gestión y control.
- actividades incompatibles con el medio y por tanto prohibidas.

Para ello se tendrá en cuenta cuales son los tipos y - formas de uso que comporta la actividad turística: construcción, deportes, recreo, excursionismo, coleccionismo de plantas o minerales, etc.

### 3. Análisis de impacto de los escenarios de referencia

En principio se cuenta con dos escenarios de referencia; uno es el definido por el suelo turístico comprometido por los Ayuntamientos más el existente (opción actual comprometida) este determinaría un techo mínimo. El otro corresponde a las expectativas y/o aspiraciones de desarrollo turístico que tienen los distintos municipios, el cual definiría un techo en principio, máximo (opción de expectativas políticas de los municipios).

La propuesta de desarrollo que haga el plan deberá, - probablemente, situarse entre ambas referencias.

La evolución del impacto de ambos escenarios se plantea según una metodología típica de estudio de impacto ambiental de cualquier proyecto. Comienza por identificar los elementos (construcción residencial, emisión de contaminantes, construcción de infraestructuras viarias y energéticas, zonas verdes, etc.) que forman las actuaciones turísticas así como las acciones derivadas (presión recreativa sobre el entorno, recolección de plantas, servicios anejos inducidos) que son origen desencadenante de impactos. Estos elementos y acciones se determinarán de acuerdo con la realidad de los desarrollos turísticos en la isla y contando con la colaboración de otros sectores del equipo general de trabajo. Asimismo se dispone de la evaluación de impacto ambiental de una gran actuación turística en el sur de Gran Canaria realizada por - este equipo, experiencia que será de gran utilidad.

Por otro lado se identificarán los factores ambientales, entre ellos como más importantes los paisajísticos, que recibirán impacto a consecuencia del desarrollo turístico.

Con ambos datos -acciones y factores- se establecerán las relaciones causa efecto mediante tablas o grafos de interacción para identificar los impactos y para predecirlos/cuantificarlos -los que sean cuantificables- después. A partir de aquí se hará una interpretación de los impactos predichos en términos de bienestar, salud y/o calidad de vida humanos.

De este análisis se deducirán los impactos críticos - o intolerables que son aquellos que van a determinar los llamados "puntos rojos" y "amarillos" en la metodología general. Habrá algunos impactos que siendo inadmisibles no admiten medidas correctoras y son, por tanto, irreversibles; estos impactos determinarán los "puntos rojos" de gran interés para las propuestas.

Otros impactos importantes pueden ser minimizados por ciertas medidas que llamaremos correctoras; de éstas unas irán dirigidas a la gestión y/o forma de realización de las actuaciones turísticas en términos de localización, tamaño, calendario, forma de ejecución y funcionamiento. Otras irán dirigidas a mejorar la capacidad receptiva o resiliencia del medio y se instrumentarán a través de la gestión de éste. Este tipo de consideraciones permitirán determinar los llamados "puntos amarillos" de la metodología general.

En esta fase del trabajo se hará una consulta a personas cualificadas de reconocido prestigio insular, nacional e internacional para contrastar los resultados y para reafirmar la importancia del paisaje de la isla.

#### 4. Definición de nuevos escenarios

Con todos los elementos antes estudiados estaremos en buenas condiciones para formular, junto con el resto del equipo general de trabajo, nuevos escenarios razonables de desarrollo turístico (o, en su caso, ya la propuesta definitiva). En tal caso se hará una -- nueva evaluación del impacto de esos escenarios con la misma metodología antes descrita. En la definición final del escenario de referencia elegido se desarrollará ampliamente los criterios básicos de protección del paisaje, medio físico y medio ambiente y de regulación del suelo no urbanizable con su plasmación a nivel insular el plano 1/50.000 a 1/100.000.

## 5. Propuesta final

En esta última fase, el trabajo desarrollado, así como el equipo sectorial de medio ambiente y paisaje, quedará a disposición de la coordinación general del trabajo para contribuir a la formulación de la propuesta final.

---

10. AREA SOCIO-ECONOMICA

---



I N D I C E

I. DEFINICION DEL TRABAJO

II. OBJETIVOS FINALES Y OBJETIVOS INTERMEDIOS

III. METODOLOGIA Y CONTENIDO DEL TRABAJO

A.- Primera Fase: ANALISIS DE LA SITUACION ACTUAL

B.- Segunda Fase: LAS OPCIONES ALTERNATIVAS

C.- Tercera Fase: LA OPCION ELEGIDA

## I. DEFINICION DEL TRABAJO

El marco específico de este trabajo, dentro del más global definido por el conjunto de áreas cuyo conocimiento es necesario para la elaboración del Avance del Plan Insular de Lanzarote, viene delimitado por los aspectos -- socio-económicos. Estos aspectos se concretan en especial en los dos sectores básicos para el entendimiento de la situación actual de la isla y para la implementación del Plan Insular: el Turismo y el Sector Público. Además, y dado el carácter general prospectivo que tiene todo Plan estos aspectos han de ser observados y estudiados en su dinámica actual y previsible.

En consecuencia, el trabajo que se realizará dentro de este marco se define como el resultado de las tareas destinadas a conocer la situación actual y futura de la economía isleña, valorando especialmente la dinámica económica de los sectores mencionados frente a una serie de opciones alternativas, y elaborando los criterios adecuados que permitan la elección de una de ellas.

## II. OBJETIVOS FINALES Y OBJETIVOS INTERMEDIOS

Se denominan objetivos finales e intermedios a los de esta parte del Avance, dentro de los mas generales que se plantean en otro lugar.

Son objetivos finales del trabajo a realizar los siguientes:

- 1.- Determinar las consecuencias económicas para Lanzarote de la opción elegida como marco del Plan Insular.
- 2.- Establecer el conjunto de recomendaciones para la economía pública insular adecuado a la opción elegida.
- 3.- Determinar las actuaciones inversoras desagregadas que correspondan a esa misma opción.

Para la consecución de estos objetivos se plantean los siguientes objetivos intermedios:

- 1.- Evaluar las opciones alternativas, definidas en términos de indicadores socio-económicos, en base a una serie de criterios-objetivos sobre el turismo insular y a las actuaciones inversoras necesarias, consideradas globalmente.
- 2.- Delimitar la propuesta acorde con los criterios del área dentro de las opciones alternativas que se definan.
- 3.- Estudiar las vías posibles de racionalización del gasto público.
- 4.- Conocer el ciclo turístico, de acuerdo con la información existente, señalando los indicadores básicos que mejor puedan definirlo.

### III.- METODOLOGIA Y CONTENIDO DEL TRABAJO

Al igual que en el conjunto de los trabajos del Avance del Plan Insular, se plantea la elaboración de -- los del área socio-económica en tres fases sucesivas, cada una de las cuales aprotará a la siguiente los requisitos principales para su realización. Las fases pueden ser descritas sucintamente de la siguiente forma:

- 1a.- Fase de análisis de la situación económica actual de Lanzarote. El resultado final de esta fase es un diagnóstico, entendiéndose por tal a -- las conclusiones de síntesis de los diferentes elementos analizados y a la determinación de las variables o indicadores básicos que permitan la evaluación posterior.
- 2a.- Fase de estudio y evaluación de las opciones alternativas para el desarrollo insular. El final de esta fase se entiende como la discusión razonable de las diferentes opciones en base a los criterios económicos adecuados a la isla, y por tanto, la definición de la opción más idónea desde el punto de vista socio-económico.
- 3a.- Fase de desarrollo de la opción elegida. Esta -- fase tiene como resultado la cualificación y cuantificación de las variables económicas que definan a la opción elegida así como la elaboración de las determinaciones necesarias para su consecución.

A lo largo de estas tres fases, cuya referencia es temporal, se plantea un recorrido metodológico que consiste en el seguimiento de tres líneas diferentes en el análisis que han de ser llevadas en paralelo. Dos de ellas - vinculadas, respectivamente, a las características especiales de los Sectores Turismo y Público, y la tercera a la síntesis de las anteriores y a su impronta en la economía de Lanzarote.

A continuación se especifica la metodología concreta a seguir y el contenido tentativo dentro de cada fase.

A.- Primera Fase: ANALISIS DE LA SITUACION ACTUAL

La situación actual, dada la concepción dinámica de la que se parte, se define como el reconocimiento del modelo económico y territorial que se establece en la isla a partir de 1.980-82, momento en el que parece se consolida el Sector Turismo como la actividad fundamental de Lanzarote. Sin embargo, es fácil entender la dificultad de señalar una fecha exacta para la aparición de tal situación.

El análisis que se propone aquí no va dirigido al conocimiento de este modelo más que en aquellos aspectos que vengan dados por las características del sector predominante, siendo así que los restantes sectores se considerarán únicamente en la medida en que su supervivencia dependa de la evolución del Turismo.

El resultado de esta fase se contemplará en un documento cuya estructura es la siguiente:

1. Los procesos económicos isleños. Génesis de la situación actual.

En este punto se resumirán brevemente las cuestiones siguientes:

- a) Razones económicas que dieron entrada a la actividad turística a gran escala en la isla y su relación con los procesos de desplazamiento de las actividades tradicionales ligadas a los productos básicos.
- b) Valoración de los recursos de la isla por las -- nuevas actividades. Incidencia de esa valoración sobre la población y el territorio.

- c) Actitud y papel de las instituciones de la isla ante las nuevas formas económicas surgidas.

2. Valoración dinámica de la situación actual.

En este punto, el más amplio, se tratarán de resumir:

- a) Las características del Turismo, entendiendo que este sector es en realidad un conjunto de actividades que pueden estudiarse en cadena. Estas actividades son las que conforman la oferta (desde la construcción hasta los servicios recreativos), las que conforman la demanda y el mercado resultante. Se entiende que hay un ciclo económico al interior de la isla y otro al exterior.
- b) Las características reflejadas por las variables macroeconómicas, en la medida en que tales variables sean significativas.
- c) El comportamiento general de los mercados que --compiten por el uso y la transformación del territorio.
- d) Las características fundamentales del mercado de trabajo.
- e) Las características del marco legal y de la capacidad inversora de la Administración Pública, especialmente del Cabildo y de los Ayuntamientos.

### 3. Indicadores relevantes de la actividad económica de Lanzarote

Este punto se plantea como síntesis de los dos anteriores y consiste en explicitar aquellas variables cuantitativas y cualificativas que mejor reflejen la actividad en sus aspectos socio-económicos. Estos indicadores servirán para definir cada uno de los escenarios u opciones de desarrollo que hayan de ser evaluados.

Básicamente, se pueden agrupar en tres categorías:

- a) Indicadores de las actividades turísticas. Por -- ejemplo, ratios que expresen el impacto de las mismas sobre las variables macroeconómicas o sobre el conjunto de las restantes actividades.
- b) Indicadores del mercado de trabajo. Por ejemplo, relación entre el empleo marginal y el total o nivel de cualificación de la mano de obra solicitado por la actividad.
- c) Indicadores de los recursos propios no humanos. Por ejemplo, ratios que reflejen el comportamiento de la inversión pública, relación entre inversión foránea e insular o canaria, o el grado de transformación del territorio por las actividades turísticas.

El conjunto de indicadores que se señalen dará, o pretende dar, una imagen de lo que pudiera ser el escenario de referencia actual, con todas las matizaciones que ello deba conllevar.



Para la elaboración de este documento es necesario realizar previamente una serie de trabajos auxiliares. Estos trabajos se corresponden con las tres líneas de análisis que, en paralelo, deben seguirse. El carácter y el contenido, dentro de cada línea de análisis, de estos documentos pueden ser resumidos como sigue:

- I) El Turismo. Esta línea consiste en analizar al Turismo como un sector único; por tanto, en analizar la oferta existente y previsible, sin entrar en las características internas de los sectores que la conforman, la demanda y el mercado resultante. Se parte -- de la base de que este mercado está segmentado según la calidad de la oferta y de la demanda; es decir, -- por los precios relativos.

Se concretará, en principio, en un informe cuyo contenido tentativo es el siguiente:

- Análisis de la demanda: evolución situación actual y perspectivas.

En principio, la demanda se segmentará por lugares de origen, tiempo de estancia en la isla, y, si es posible, por lugares de destino dentro de la isla.

- Análisis de la oferta: hotelera, extrahotelera y servicios complementarios.

La oferta se segmentará, en la medida de lo posible, por la calidad y cantidad de servicios complementarios.

- Ajuste de mercado: nivel de ocupación, estancia media y precios.

El mercado, en definitiva, se segmenta por los precios que señalarán las diferentes categorías de Turismo existentes y el nivel de aceptación de cada tipo de oferta.

II) La Administración Pública. Esta línea en estudiar - el comportamiento inversor de las instituciones de la isla y el marco legal correspondiente, así como las posibilidades de incrementar y redistribuir al interior de la isla los ingresos públicos derivados de las actividades turísticas.

Se concretará, en esta primera fase, en un informe cuyo contenido tentativo es el que sigue:

- Análisis de la procedencia de los ingresos de las Administraciones insulares.

Análisis de la inversión global y por sectores

Dentro del análisis de la inversión se tendrán en cuenta a la Administración Central y a la Autónoma. Entre las inversiones sectoriales se diferenciarán aquellas que sirvan a la población autóctona de las que son complemento de la inversión turística privada, en los casos en que sea posible.

- Estudio del marco legal insular.

Esta parte del informe tendrá en cuenta las afectaciones legales relativas a los aspectos económicos especialmente las que operan sobre las decisiones de inversión del Cabildo y de los Ayuntamientos y sobre la capacidad de recaudar sus ingresos.

III) La estructura económica. Esta línea consiste en el estudio de los sectores de apoyo al Turismo, y que forman cadena con él, y del impacto que el conjunto de las actividades turísticas tiene sobre el resto de la economía de Lanzarote.

Dentro de esta línea es fundamental determinar cuáles son las actividades vinculadas al Turismo y en qué medida. En principio, se plantea un informe con el contenido siguiente:

- Análisis del sector de la Construcción.

En el momento actual es una de las actividades más relevantes de la isla, ya que es el que genera la oferta primaria y ésta no está "acabada" en Lanzarote. Por otro lado, su importancia también viene dada porque domina claramente, junto con los servicios, el mercado de trabajo.

- Estimación y análisis de las magnitudes macroeconómicas

El análisis contemplará la participación o el impacto del Turismo sobre estas variables.

- Análisis del impacto sobre las actividades tradicionalmente estructurantes de la economía isleña.

Este impacto se estudiará especialmente para la mano de obra y los recursos naturales, entendidos como recursos económicos, de la isla.

## B.- Segunda Fase: LAS OPCIONES ALTERNATIVAS

Las opciones alternativas para el desarrollo de Lanzarote se definen, en el marco del área socio-económica, por el conjunto de valores cualitativos y cuantitativos de los indicadores, determinados en la primera fase, que sean reflejo de situaciones futuras posibles.

La primera tarea a realizar en esta fase es la de traducir cada una de las situaciones posibles a los indicadores socio-económicos que sean capaces de reflejarla, recorriendo el camino inverso al que se describe en el apartado anterior.

Se parte de la base de que se busca un desarrollo económico y social a través del Turismo en el que se integra un objetivo general sobre las condiciones de vida de la población dentro del objetivo sobre las condiciones de vida del territorio. Estos objetivos no tienen sentido por separado. La población de la que se habla ahora es la que habitualmente reside en la isla, ya que la población turística, la que en un momento dado está en Lanzarote, tiene solamente objetivos parciales.

El resultado de esta fase se contemplará en un documento cuyo contenido puede ser el siguiente:

### 1.- Los escenarios alternativos.

En este punto se traducirán las opciones posibles al conjunto de indicadores compatibles que permitan su comparación y contrastación. El grado de compatibilidad de los indicadores depende de la coherencia interna de los mismos respecto de la evolución del sistema económico, pero dependerá también de las posibilidades de adecuación del Sector Público a cada uno de los escenarios.

2.- Evaluación de alternativas.

Consiste en determinar el comportamiento de cada una de las opciones frente a una serie de criterios, también de contenido económico o socio-económico, definidos previamente.

Los criterios de la evaluación serán elegidos de acuerdo con los objetivos perseguidos por el Plan Insular ya que deben permitir la elección de la mejor opción posible.

La definición del Turismo como el sector dominante a defender en el futuro es ya una opción de partida, el ámbito dentro del cual han de ser simuladas las alternativas posibles. Dado que a este sector se le piden unas condiciones generales que se describen en otra parte de esta propuesta, se pueden establecer los criterios socio-económicos que sirven para la elección de una, o de varias, de las opciones planteadas desde este área.

En consecuencia, se plantean inicialmente los criterios de evaluación siguientes:

- a) Grado de adecuación que cada opción planteada manifieste frente a la mayor absorción de recursos propios y ajenos por parte del Turismo y que permanezcan dentro de la isla.
- b) La mejor distribución de los excedentes generados por el Turismo desde tres puntos de vista diferentes: un punto de vista territorial, estimando la mejor distribución posible entre municipios, núcleos o áreas; un punto de vista sectorial, estimando la mejor distribución entre los sectores turísticos y no turísticos; y un punto de vista funcional, estimando la mejor distribución entre salarios, rentas, beneficios e intereses.

- c) La mayor capacidad de absorción de la demanda turística por parte del mercado en sus segmentos más rentables.
- d) La mejor calidad de vida para los habitantes de la isla, representada por la capacidad de consolidación -- del mercado de trabajo y una mayor y mejor oferta de servicios.
- e) La mayor capacidad de mantenimiento y promoción de -- una economía diversificada y estable para la isla.
- f) Finalmente, y sin querer agotar los criterios posibles la mejor adaptación a las políticas de las Administraciones de la isla.

### 3.- La opción elegida.

De acuerdo con los criterios precedentes de elegirá una de las opciones representadas por los indicadores. Dicha opción será discutida posteriormente de acuerdo con otros criterios provenientes de las distintas áreas de trabajo del Avance.

La opción elegida en este área no tiene porqué coincidir con las opciones más idóneas de las demás áreas del trabajo, ello supone que su contenido puede variar en la -- tercera y última fase.

Dentro de esta segunda fase también se seguirán las tres líneas de análisis señaladas para la primera fase, si -- bien no tienen que ser reflejadas en documentos particulares. Cada línea de análisis quedará especificada en la descripción de las opciones alternativas, cuyas variables o indicadores estarán relacionadas con ellas.

C.- Tercera Fase: LA OPCION CONJUNTA ELEGIDA

La opción elegida de acuerdo con el conjunto de criterios, del área socio-económica y de las demás áreas, se rá desarrollada presentando una imagen de la economía - de Lanzarote desde dos puntos de vista:

- a) Desde los indicadores socio-económicos, que represen tan a la opción turística y sus impactos sobre el -- resto de la economía de la isla y donde adquieren es pecial relevancia la viabilidad y rentabilidad del - Turismo.
  
- b) Y desde el tipo de programación de las inversiones - públicas que se adecúan a la opción elegida y las me didas complementarias que la facilitan.

---

11. AREA DEMOGRAFIA POBLACION, SOCIEDAD,  
EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS Y CONSIDERACION  
SOBRE LA OFERTA TURISTICA

---



11. AREA DE DEMOGRAFIA, POBLACION, SOCIEDAD, EQUIPAMIENTOS  
Y SERVICIOS. CONSIDERACION SOBRE LA OFERTA TURISTICA  
EN LANZAROTE.

---

I N D I C E

I. OBJETIVOS GENERICOS

II. METODOLOGIA

A: Sociología y necesidades de población.

B: Consideraciones sobre las características y niveles  
de la oferta turística lanzaroteña.

III. Fases de Realización del trabajo.

## I. OBJETIVOS GENERICOS

En el contexto del establecimiento de una opción concreta para el desarrollo territorial/turístico de Lanzarote cuya posterior institucionalización constituya el marco de planeamiento de ámbito insular a medio plazo, el contenido de este área de trabajo pretende orientar las decisiones de planeamiento en cuanto afectadas por la evolución de la estructura socioeconómica insular en los últimos años, su actual situación y las tendencias que de ellas resultan.

Todo ello en un marco conceptual en el que Territorio, Aparato Institucional y la propia Estructura Socioeconómica, objeto específico de este área, se interconexionan en escenarios alternativos a evaluar para dar respuestas a la consecución de un objetivo definitivo de todo el -- Plan que es el logro de una utilización racional de los recursos humanos y físicos insulares para el desarrollo equilibrado de su sector productivo fundamental, el terciario, en relación al resto de las actividades productivas, con el mínimo impacto ambiental y social posible. Ello pasa por programar ritmos, seleccionar ámbitos y -- establecer condiciones.

## II. METODOLOGIA

El contenido del área que nos ocupa se estructura en dos grandes apartados:

- A. SOCIOLOGIA Y NECESIDADES DE LA POBLACION.
- B. CONSIDERACIONES SOBRE LAS CARACTERISTICAS Y NIVELES DE LA OFERTA TURISTICA LANZAROTEÑA.

## A. Sociología y necesidades de población

El primer apartado cabe descomponerlo a efectos analíticos en los siguientes epígrafes, para cada uno de los cuales se adelanta su estructura y planteamiento metodológico:

### 1. Características sociodemográficas de la población insular.

Dos son los objetivos básicos del presente estudio demográfico:

- a) diagnóstico sobre la situación demográfica presente -enmarcada en la evolución reciente de sus principales variables- en su conjunto y en sus partes significativas.
- b) evaluación de la población futura no sólo en sus efectivos totales sino en su distribución según - las categorías relevantes para su incardinación - con los objetivos globales del Estudio.

Por lo que se refiere al contenido del primero de los objetivos - análisis de la evolución reciente y diagnóstico actual sobre el comportamiento cuantitativo - de las principales variables sociodemográficas- cabe descomponerlo en las siguientes áreas de análisis:

- 1.0. Segmentación estratégica del colectivo poblacional en base a su situación de residencia y otras variables significativas.
- 1.1. Tamaño poblacional y distribución territorial. Evolución reciente y situación actual a nivel insular y municipal.
- 1.2. Estructura demográfica. Edades/sexos/estado civil. Consideración de grupos de edad significativos para la delimitación de necesidades sociales.

1.3. Movimiento natural.

1.4. Movimientos migratorios. (Se tendrá en cuenta el origen/destino de las migraciones interiores y - sus direcciones dominantes).

1.5. Nivel educativo de la población.

1.6. Población y actividad económica.

En base a los análisis precedentes se llegaría al diagnóstico mencionado que debe al tiempo servir como radiografía orientativa de la situación demográfica y sus tendencias y como información de base para el cálculo de otros niveles de análisis.

Sin entrar aquí a comentar la estructura del segundo - objetivo - estimaciones de la población futura- la base metodológica para el mencionado más arriba cabe sintetizarla como sigue:

- Análisis y síntesis de la información básica secundaria y de la cualitativo/opinática recogida recientemente a efectos de segmentar el colectivo poblacional y establecer la evolución reciente de sus principales variables explicativas.
- Vaciado, tratamiento y análisis de las variables sociodemográficas contenidas en la Renovación del Padrón Municipal de Habitantes 1986 aplicado en Marzo pasado en los siete municipios, así como consideración de las altas y bajas reseñadas.
- Monografías temáticas sobre determinados colectivos poblacionales -v. gr. inmigrantes temporales- que -- sirvan para acotar su dimensión cuantitativa junto a otra serie de aspectos cualitativos.
- Análisis específico del grado de integración de determinados colectivos ocupacionales en sectores económicos hegemónicos.

2. Necesidades sociales en relación a equipamientos y servicios: diagnóstico sobre grado de adecuación con la oferta actual.

En este epígrafe se pretende, como objetivo básico, diagnosticar el nivel de funcionalidad entre las necesidades sociales equipamentales y de servicios de los distintos segmentos poblacionales antes definidos y - la oferta existente y/o prevista tendente a cubrirlas. A partir de los eventuales desajustes detectados se -- plantearía un programa a corto y medio plazo con vistas a cubrirlas convenientemente.

Centrándonos -como en el caso precedente- en el diagnóstico de la situación actual, las áreas de análisis relevantes para este epígrafe son:

- 2.0. Delimitación del objeto: campos equipamentales y de servicios relevantes a efectos del Plan Insular y parámetros de referencia (normativos/construidos "ad hoc") a emplear en el diagnóstico en cada caso.
- 2.1. Evolución reciente: diagnósticos retrospectivos sectorial y socioterritorialmente significativos.
- 2.2. Cuantificación y cualificación de las necesidades sociales desagregadas sociodemográfica y espacialmente:
  - Indicadores objetivos: tamaños poblacionales de los distintos colectivos.
  - Indicadores subjetivos: análisis cualitativos sobre necesidades y demandas sociales.

2.3. Niveles de oferta de los equipamientos y servicios delimitados:

- Indicadores cuantitativos.
- Indicadores cualitativo/funcionales: niveles del servicio en cada caso.

2.4. Grado de adecuación entre necesidades/demandas y niveles de la oferta:

- Adecuación niveles cuantitativos: estándares reales resultantes y contrastación con parámetros normativos de referencia.
- Adecuación niveles cualitativos: "resultados" de la interacción prácticas sociales/oferta. Construcción de indicadores significativos sobre la eficacia social del equipamiento/servicio ofertado.

El diagnóstico sobre la situación actual y el conocimiento de los factores determinantes en las tendencias de futuro, servirán para proyectar las necesidades y demandas -y con ello los requerimientos de programación- a medio plazo.

El análisis de necesidades se desprende en parte de los datos sociodemográficos manejados y en parte de la explotación de encuestas opináticas existentes y/o de las entrevistas en profundidad y reuniones de grupo previstas.

Las características de la oferta se analizan manejando inventarios y estadísticas oficiales existentes y -eventualmente- planteando monografías temáticas en casos concretos.

Los parámetros a manejar para efectuar el diagnóstico coincidirán con los normativos -cuando sea posible- o en su caso con aquellos que se construyan teniendo en cuenta las características y particularidades insulares.

3. Aproximación a las formas y condiciones de vida de la población insular: descripción e imagen de la vida cotidiana.

En el presente epígrafe, se pretende no sólo conocer el nivel de adecuación teórico necesidades/oferta -explicitado en el epígrafe anterior- sino describir y evaluar las prácticas comportamientos -e imagen subjetiva de las mismas- de los distintos sectores de la población insular; los valores socioculturales predominantes; los grupos de intereses; los posibles conflictos latentes, etc.

Se trata de una aproximación básicamente antropológica, realizada en base a entrevistas de grupo, historias de vida y técnicas de observación y participación que permitan delimitar no sólo el estado actual de -- opinión sobre la situación y opciones de desarrollo - insular sino las variables explicativas que se encuentran tras tales opiniones.

El diagnóstico sobre los niveles de "calidad de vida" presentes y proyectados se realizará contrastando los comportamientos colectivos con los parámetros cualitativos generalmente aceptados en la materia.



B. Consideraciones sobre las características y niveles de la oferta turística lanzaroteña.

El segundo apartado del contenido del área planteado en documentos anteriores como consideraciones cualitativas, y no económicas, sobre la relación oferta-demanda turística deberá, no obstante, incorporar los datos básicos resultantes para el sector turístico del área de trabajo que hace referencia a la economía insular.

Aún con ello, y dada la relevancia casi total del sector sobre la actual economía insular, se hace preciso señalar antes de exponer la metodología concreta para el desarrollo de este apartado, la existencia de dos limitaciones fundamentales que, sin llegar a constituir puntos críticos para el alcance que en sí mismo se espera del diagnóstico a elaborar, condicionarán la provisionalidad parcial de dicho diagnóstico y el hecho de que alguno de los resultados del trabajo en esta primera fase sean recomendaciones sobre estudios de base y complementarios. Tales limitaciones son:

- La ausencia de estudios previos sobre oferta, demanda mercado actual y potencial (público objetivo) del turismo insular y, por tanto, de una política turística que vaya más allá del enunciado de determinados lugares comunes y prejuicios en tal sentido frente a la inercia del proceso turístico insular y la tendencia que apunta.
- Que el trabajo a desarrollar al presente no es más que un diagnóstico sectorial cualitativo dentro de un Plan Urbanístico global de la isla que por obvias limitaciones presupuestarias no puede asignar al mismo sino una pequeña parte del presupuesto total.

En todo caso, se abordarán los siguientes análisis:

1. Perfil del turismo lanzaroteño en el contexto del turismo canario y español.

En base a la documentación existente (específica, regional y nacional) se efectuará una síntesis de aquellos aspectos que mejor puedan definir en sí mismos y comparativamente el fenómeno turístico insular.

2. Indicadores de la evolución sectorial.

Su elaboración permitirá evaluar las tendencias que - como resultado de los distintos posibles escenarios se planteen en el futuro desarrollo turístico de Lanzarote.

3. Análisis de la oferta actual.

Como paso previo será preciso realizar un inventario exhaustivo, a partir de información municipal existente, de los elementos constitutivos de la oferta turística insular en sus tres niveles: hostelería, parahotelería y equipamiento y servicios complementarios. Para ello deberá contarse con datos procedentes de la información urbanística convencional a realizar por el equipo específicamente responsable del Area Urbanística y de este propio área de trabajo (equipamientos y servicios). En base a tal inventario se establecerá una tipología a partir de la que seleccionar una muestra representativa de casos sobre la que practicar análisis cualitativos cuyos resultados sean extrapolables al -- conjunto de la infraestructura de oferta insular. Se - analizarán especialmentne las características y problemáticas referidas a:

- Ocupación/Estacionalidad
- Calidad intrínseca de los productos
- Relación precio/servicio
- Competitividad
- Carencias y conflictos.

En base a entrevistas, registros empresariales y documentación secundaria a efectos comparativos.

4. Los recursos turísticos y la utilización del espacio insular.

Bajo este epígrafe se analizarán fundamentalmente las playas y otros espacios naturales que constituyen ya recursos turísticos o que potencialmente lo son. Será necesaria, en tal sentido, la información procedente del Area de trabajo sobre el Medio Físico insular.

Se analizará cualitativamente, mediante técnicas de observación y participación, y cuantitativamente cuando se disponga de recuentos o registros, el grado y el modo de utilización actual de los recursos, efectuándose estimaciones sobre su potencial capacidad de acogida, proponiéndose en los casos críticos fórmulas de gestión para su utilización turística a fin de que no se vean sometidos a una presión de uso que pueda ir en contradicción con la armonía y equilibrio que constituye su principal atractivo, pero que permitan su máximo aprovechamiento como recursos para la expansión de los terciarios locales.

5. Análisis de la demanda.

Las características de la demanda actual deberán analizarse en base a la escasa, y para algunos segmentos de la misma inexistente, documentación ya elaborada,

y el grado de conocimiento que de ella tengan los más cualificados representantes de los sectores de la oferta e institucional y algunos otros agentes activos del proceso turístico insular.

Para determinadas comprobaciones y valoraciones cualitativas se vaciarán, si ello es posible, determinados registros y controles obrantes en equipamientos residenciales y complementarios turísticos.

6. Relación oferta-demanda.

El análisis del grado de adecuación y/o las contradicciones y conflictos existentes en tal sentido desde la perspectiva del logro de un crecimiento equilibrado del sector turístico insular con el objetivo del mantenimiento de, al menos, el actual nivel de calidad en dicha relación y su superación a medio plazo, permitirá fijar entre las posibles alternativas un escenario óptimo en el doble sentido de la calidad-singularidad de los recursos y productos turísticos insulares y de la compatibilización de intereses de todos los agentes activos y pasivos implicados en el proceso turístico de Lanzarote.

7. A partir de lo anterior se formularán propuestas sobre la actual infraestructura y equipamiento turístico cara a su mejora y más racional utilización planteándose alternativas distintas a las actuales que constituyan nuevos alicientes, a la vez que fuentes de gastos turísticos, en un equilibrio entre el uso indiscriminado del espacio y la excesiva selectividad improductiva.

Así, se verterán propuestas a nivel tipológico y espacial sobre infraestructura, equipamiento y servicios básicos y complementarios, respecto a:

- Ordenación, mejora y optimización de los actuales recursos y productos.
- Puesta en valor de recursos alternativos y nuevos productos.
- Creación de nueva infraestructura de alojamiento y complementaria.

### III. FASES DE REALIZACION DEL TRABAJO

La anterior metodología referida a los dos grandes apartados de este área, se inscribe obviamente en los principios metodológicos que informan la orientación del documento general encaminado a la redacción del Plan Insular de Lanzarote. Ello afecta igualmente al cronograma de fases previstas para dicho documento.

De esta forma, en una primera fase se llevará adelante la Información Básica y Diagnóstico que permita realizar, junto a una radiografía estratégica de la situación actual, la selección de aquel conjunto de indicadores significativos -sociodemográficos y de características de la oferta turística- sobre niveles o "mínimos de calidad" a partir de cuya superación podrían producirse disfunciones a tener en cuenta cara a su superación vía programación.

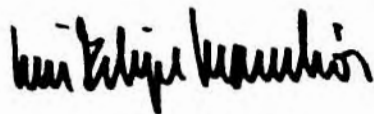
En una segunda fase, y una vez definidos los dos escenarios de referencia se trataría por una parte de informarlos por lo que se refiere al área de análisis que aquí importa y por otra parte proponer las características sectoriales más relevantes y aquel escenario que más se adecúe a los diagnósticos realizados en relación a las metas perseguidas por el planeamiento.

Una vez seleccionado y caracterizado el escenario - que se considere más adecuado -a partir del resultado, y síntesis, de las distintas áreas de trabajo- en una tercera fase se procederá a definir y programar los aspectos sectoriales del mismo que aquí conciernen.

12. El presente documento constituye la primera entrega del Avance de Plan Insular de Lanzarote

Arrecife, 12 de Enero de 1.987

Por la Empresa Consultora A.U.I.A, S.A.



Fdo.: Felipe Manchón Contreras

RECIBI,

CONFORME,