

EL DESARROLLO URBANO-TURÍSTICO DE LA ISLA DE LANZAROTE (1960 -2001)*

Alejandro González Morales**
Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

RESUMEN

El desarrollo urbano turístico de la isla responde a una serie de causas diferentes que lo facilitan. En efecto, las singularidades paisajísticas, unido a una legislación que facilitaba el desarrollo de las actividades de ocio, permitió que el turismo creciera de forma rápida en la isla, más acelerado de lo que hubiera sido deseable para propiciar un desarrollo sostenible. En todo este significativo crecimiento ha intervenido la decidida apuesta de la administración local (léase Cabildo), junto al interés de la administración central (Ministerio de Información y Turismo), ambas tienen gran responsabilidad – sobre todo la primera - en este impresionante crecimiento que ha experimentado la isla en los últimos cuarenta años. En cambio las instituciones provinciales (Mancomunidad de Cabildos y Gobierno Civil) han jugado un papel más subsidiario.

Palabras claves: Urbanismo, turismo, especulación, paisaje, naturaleza

ABSTRACT

The tourist - urban development of the island responds to a series of different causes that they facilitate it. In effect, the landscaping singularities, together with a legislation that facilitated the development of the leisure activities, to allow that the tourism grew of fast form in the island, but accelerated of which he had been desirable to cause a sustainable development. In all this significant growth has taken part the decided bet of the local administration (Town hall read), next to the interest of the central administration (Ministry of Information and Tourism), both have great responsibility mainly that first - in this impressive growth that has experienced the island in the last forty years. However the provincial institutions (Mancomunidad de Cabildos and Civil Gobierno) have played a subsidiary role but.

Key words: Urbanism, tourism, speculation, landscape, nature

* Fecha de recepción: 20 de octubre de 2006.

Fecha de aceptación y versión final: 18 de diciembre de 2006.

** Departamento de Geografía. Universidad de Las Palmas de Gran Canaria. Campus del Obelisco. 35003 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (España). E-mail: agonzalez@dgeo.ulpgc.es

En este artículo se analizan los factores que han propiciado el crecimiento urbanístico relacionado con el turismo en la isla de Lanzarote, durante el periodo que transcurre desde finales de la década de los cincuenta hasta la actualidad. Es obvio que sólo nos centraremos en unos municipios (Tías, Teguiise y Yaiza), pues aunque el resto de la isla también tiene infraestructura alojativa turística, ésta es tan escasa que prácticamente pasa desapercibida, por esta razón la desechamos a priori. Por otro lado nos ocuparemos también de los procesos especulativos y de las promociones inmobiliarias que acompañaron al propio desarrollo turístico de la isla.

Nuestra premisa de partida es que el desarrollo de las urbanizaciones constituye un proceso que va inseparablemente asociado al propio negocio turístico, pues éste último es la justificación para la previa especulación del suelo y de las promociones inmobiliarias. En otras palabras, que la actual oferta alojativa de la isla, tanto hotelera como extrahotelera (bungalows y apartamentos), obedece a un proceso de dinamización del capitalismo en la isla, donde lo que se busca es la obtención de importantes tasas de ganancias y beneficios, y para ello es necesario que la mercancía turística, esto es la naturaleza de la isla, se *acondicione* para recibir a los turistas, ello se realiza a través de la planta alojativa, siendo ésta, por tanto, un medio de producción más - junto a las infraestructuras de ocio y de transportes - en todo el entramado del negocio (proceso de producción) turístico. En efecto, Vera Galván señala que: *El turismo es una actividad productiva que tiene como finalidad la elaboración de una mercancía específica. Tal mercancía es naturaleza producida de tal modo que resulte naturaleza pristina en apariencia. Más que en ninguna otra actividad, en el turismo se pone énfasis en la segregación de porciones de la naturaleza en los que no aparezcan elementos artificiales, pero esa segregación, espacial, es una operación humana o, si se prefiere, un artificio*" (Vera Galván, 1987).

Este acondicionamiento de la isla se realizó de una forma diferenciada al resto del Archipiélago, ofreciendo Lanzarote un producto diferente al del resto de Canarias, pues sus excelencias paisajísticas: naturales (volcanes, campos de lavas, tubos volcánicos, conos de piroclastos, volcanismo freatomagmático,...), antrópicas (La Gería, los arenados naturales y artificiales, el espacio agrícola del jable,...), e incluso las mixtas, es decir la de aquellos espacios que tienen parte de ambos, o sea de naturaleza combinada con acción humana (Cueva de los Verdes, Jameos del Agua, Mirador del Río, Restaurante del Monte Hilario,...), permitieron vender la propia naturaleza de la isla como algo singular. Esta marca original del turismo en la isla de Lanzarote se fundamenta según Perdomo en: *la "cosa estética" y el cuidado urbanístico*.(Perdomo, 1987). En efecto, desde un primer momento el paisaje de la isla es considerado como la mercancía a consumir, aunque son la playa y la asociación al sol los que juegan un papel principal, constituyendo el principal reclamo turístico en la actualidad. Este desarrollo turístico se verá frenado en un primer momento por la carencia de adecuadas comunicaciones, tanto terrestres como áreas (Fernández Fuster, 1991)¹, y no digamos ya de las marítimas, pues los *correillos* (barcos

¹ Según el citado autor: "las carreteras que podían llamarse mejor "pistas" abiertas en la toba volcánica, que consumían despiadadamente los neumáticos encareciendo los precios del transporte e impidiendo el servicio de autobuses que abarataría el servicio".

Según el propio autor: Para llegar a la isla se contaba con un DC-3 de Iberia que empleaba una hora solamente desde Las Palmas... El DC-3 era de 26 plazas y el servicio bisemanal".

que realizaban el transporte interinsular) tardaban en llegar a la isla desde el puerto de Las Palmas entre trece y veinte horas.

Del total del territorio insular una buena parte (41%) constituye espacio natural protegido, pues sólo el Parque Nacional de Timanfaya supone una cuarta parte de la superficie de Lanzarote. Es la isla de la provincia oriental que tiene mayor cantidad de espacio natural junto a Gran Canaria (43%) en términos relativos, pues Fuerteventura sólo dispone del 29%. En cambio la superficie apta para el uso económico se encuentra por detrás de Fuerteventura, pues si la isla majorera tiene un 42,5% de superficie utilizable, la isla de Lanzarote reduce esta cifra a un 30,4%; mientras que la situación es aún peor en Gran Canaria, donde sólo se dispone de un escaso 13,2%. Todo ello nos viene a corroborar que el recurso territorio es escaso en todas ellas y que sus más preciados recursos, como son los espacios naturales, ocupan una posición destacada en nuestra isla objeto de estudio así como en el resto de las Canarias Orientales, pero que el suelo para uso económico no lo es tanto, de ahí el peligro que supone, dada su escasez, que se estén dando procesos de presión sobre las áreas protegidas para descalificarlas de su protección, y a partir de ese momento poder entrar en el juego de la especulación y de la promoción inmobiliaria.

Cuadro 1.
Ocupación del territorio en la isla de Lanzarote. 1973 y 2000

Distribución del suelo en la isla de Lanzarote en 1973

Tipo de suelo	Has	%
suelo rústico forestal	84	0.1
suelo rústico potencialmente productivo	14.984	17.8
suelo rústico de protección	52.374	62.2
suelo rústico litoral y costero	1.246	1.5
suelo rústico residual	8.014	9.6
suelo ocupado por núcleos despoblación	7.415	8.8
Total isla	84.117	100

Distribución del suelo en el año 2000

		Lanzarote	Fuerteventura	G.Canaria
Suelo Has				
Total (A)		83329	165671	155827
No apto (B)	E. Naturales	34447	48099	67604
	Pendiente < 30%	10682	38689	90796
	Alt. > 1200	0	0	11506
Apto (A-B)		44357	98835	50697
Ocupado Total/en apto (C)	Edificado	2352 / 2164	1598 / 1484	9171 / 6639
	Vías	2535 / 2049	1492 / 1208	4979 / 2697
	Agrario	16696 / 12812	1374 / 1299	26558 / 15441
	Otros. Costas, pastos, etc.	2477 / 1129	3622 / 1705	16288 / 1434
	Urb. Y urbanizable	5615 / 4806	36978 / 25306	21570 / 16496
Utilizable (A-B-C)		25366	70570	20591

Fuente: Consejería de Política Territorial. Elaboración propia.

En este trabajo aparte de los procesos derivados de la utilización del suelo para la explotación turística, analizaremos también como ha ido cambiando el modelo de desarrollo turístico en la isla, es decir estudiar las distintas etapas por las que atraviesa el mencionado modelo. En este sentido, hay que afirmar que el turismo anterior a los años sesenta en la isla era muy escaso y además tenía un carácter muy selectivo y elitista, la escasez de infraestructura (aeroportuaria, viaria, de alojamiento) era un handicap muy notable para que este desarrollo se pudiera realizar de forma conveniente (VV.AA., 1971). Por ello comienza una labor de concienciación, que se realiza a distintos niveles. En primer lugar el papel de las instituciones, en particular el del Cabildo Insular, que se convierte en el auténtico promotor de las infraestructuras para el normal desarrollo de la actividad turística en la isla a partir de 1960; la labor de los grupos intelectuales y de difusión propagandística que realizaron diferentes publicaciones entre las que destacan con luz propia el semanario **Antena** y la revista **Isla**, donde se aboga por la necesidad de ir dotando a la isla de esa infraestructura necesaria; por último la figura de César Manrique que consigue, a través de sus obras espaciales y su discurso ecológico, que la población de la isla se vaya identificando con la preservación de su patrimonio y con las bondades de un desarrollo turístico planificado. De esta manera se abona el terreno para lo que iba a suceder en años posteriores. Es evidente que los intereses de estos sectores ya mencionados (promotores inmobiliarios, constructores y los de los tour-operators y especuladores del suelo no van a ser los mismos, pero se hacía necesario - si se quería que los capitales fluyeran a la isla - el hacer a ésta atractiva a la inversiones del capital. Es así como se prepara el camino para que la isla irrumpa en el turismo de masas, pues como bien señala Gaviria: (...) *a fines de los años sesenta, centenares de pequeños operadores turísticos improvisados comienzan a ver una posibilidad de beneficios en la más pura lógica capitalista, al organizar las vacaciones populares de los europeos.* (Gaviria et al., 1974).

Este fenómeno se organiza con la concentración espacial en ciertas zonas, en el caso de Lanzarote se centra en el litoral del municipio de Tías (Pto. del Carmen, antes La Tiñosa), lo cual permite obtener la máxima eficacia y control con los mínimos costes. Este fenómeno es una estrategia del capital para maximizar sus beneficios, pues como bien señala Vera Galván el objeto de la producción turística es (...) *consumir destinos turísticos, por ello en este proceso productivo no sólo se produce una mercancía que es el espacio del lugar donde se hace turismo, sino que éste a su vez es consumido por los turistas, generando con ello unas plusvalías y tasas de ganancia que son apropiadas por los empresarios turísticos. El objeto del empresario es obtener las mayores tasas posibles para incrementar su capital, de ahí que el proceso se acelera y se vuelve muy especulativo, ya que de esta manera se agilizan los pasos para incrementar los dividendos, pero al mismo tiempo estamos destruyendo una cantidad de recursos cada vez de forma más acelerada, pues se necesitan poner nuevos núcleos turísticos en producción o ampliar los ya existentes* (Vera Galván, 1983). En efecto, se trata de un proceso altamente consumidor de espacio, pues la necesidad del capital de incrementar cada vez más su tasa de ganancias le lleva a incrementar los procesos productivos y a diversificarlos espacialmente, con lo cual el territorio que se pone a su disposición, tanto para ser consumido como mercancía turística, como de servir para la instalación de los medios de producción (hoteles,

apartamentos, bungalows, carreteras, centros turísticos, tiendas, aeropuertos, etc..) es cada vez mayor, como también lo es el consumo de recursos no renovables (agua, paisaje, patrimonio, etc..) haciendo insostenible la situación. De esta manera en la isla de Lanzarote vemos como a la pequeña urbanización de Playa Blanca, junto al puerto de La Tiñosa, se le empiezan a adosar otras de características similares a lo largo del litoral, hasta ocupar la totalidad de la costa del municipio, aproximadamente unos cuatro kilómetros entre el mencionado puerto de La Tiñosa y la pista del aeropuerto, interrumpiendo esta última - la pista - la prolongación del propio núcleo turístico hacia el norte. Una vez ocupado y consumido este espacio se comenzaron nuevos proyectos en otros municipios como Costa Teguisse (Teguisse) y Playa Blanca (Yaiza).

1. CARACTERÍSTICAS DEL ESPACIO URBANO TURÍSTICO DE LANZAROTE

Los espacios que van a ser objeto de consumo y explotación turística deben reunir una serie de requisitos, que según Gaviria se concretan en los siguientes (Gaviria et al., 1974):

a.- **“Aeropuerto para reactores a una distancia máxima de sesenta minutos en autobús”**. En el caso de Lanzarote esta medida se cumple con creces, pues la infraestructura aeroportuaria se encontraba muy próxima al núcleo turístico, apenas hay 15 minutos entre La Tiñosa y el Aeropuerto, pero en las posteriores etapas este requisito sigue cumpliéndose, pues costa Teguisse apenas dista a una media hora del aeropuerto; en cambio Playa Blanca está más alejada, pero en ningún caso llega a sobrepasar los sesenta minutos que proponía Gaviria, e incluso con el tiempo estas distancias se han ido reduciendo gracias a las mejoras habidas tanto en los medios de transporte como en la infraestructura viaria.

b.- **“Sol y clima cálido y seco”**. Lanzarote en este sentido cuenta con unas condiciones climáticas excepcionales, pues el número de horas de sol al año es muy elevado, la temperatura goza también de una gran isoterminia a lo largo de todo el año, entre los 18°C y los 21°C. A ello hay que añadirle el escaso número de días de lluvia al año. Con todo, el único handicap que presenta la isla es la pertinaz intensidad del viento, pues el alisio sopla con una velocidad entre 20 y 30 Kms. al año.

c.- **“Playas”**. Los municipios turísticos de la isla cuentan con abundantes playas y además son de una gran calidad, sobre todo en el caso de Pto. del Carmen, en Tías, o de Playa Blanca, en Yaiza. En cambio, en Costa Teguisse, son menores y de peor calidad, ello se ha intentado suplir con la construcción de pequeñas dársenas artificiales como el caso de Las Cucharas frente al hotel Salinas.

d.- **“Precios baratos del suelo”**. La mayor parte de las urbanizaciones turísticas actuales se encuentran en zonas del litoral, ocupando terrenos improductivos o de escaso rendimiento (erial a pastos o secano) (Gaviria et al., 1974). Esto propició que el precio del suelo fuera muy bajo, siendo a su vez esta causa la que permitió que se adquirieran grandes cantidades de suelo en muy poco tiempo y además concentrada en muy pocas manos. El proceso que se siguió fue el siguiente: el suelo era adquirido por un propietario, que podía ser tanto una persona física como una entidad jurídica (sociedad anónima o limitada). El dueño reparcelaba los terrenos comprados y especulaba con los mismos, obteniéndose con

ello unas importantes plusvalías antes de que comenzara el proceso de desarrollo turístico propiamente dicho. Esta operación previa se justifica por dos razones, una para poder obtener capitales con los que luego urbanizar y otra porque la legislación española del momento (antes de 1959) no permitía la compra de tierras a extranjeros, a menos que éstos participaran en una sociedad con capital español. En efecto, la legislación española de la época provenía de la etapa de la autarquía (1939 – 1959) y fijaba lo siguiente:

1.- los extranjeros no podían disponer de cuentas corrientes en pesetas en el país, salvo que lo autorizara el Comité de Moneda Extranjera (VV.AA, 1974), que exigía conocer con anterioridad en que se iba a invertir el dinero.

2.- creación del Instituto Español de Moneda Extranjera (I.E.M.E.), que controlaba las transacciones en divisas entre España y los países extranjeros. Éstas eran muy restrictivas, pues durante la autarquía este tipo de movimiento estaba prácticamente invalidado.

3.-ley de autorización previa para transferir dinero al extranjero, lo cual hacía muy engorroso y burocrático el posible flujo de capital.

4.-Ley de protección y fomento de la industria nacional que postulaba “ *una economía nacional, grande y próspera, liberada de dependencias extranjeras, que revalorice las materias primas nacionales*”. Como se observa el espíritu de la ley no podía ser más contrario a las posibles inversiones extranjeras (VV.AA., 1974).

5.-Controlada participación del capital extranjero en la economía nacional, que no podía superar el 25% del capital de cada empresa. Esto dificultaba mucho también la inversión, y además justificaba la existencia de tanto *hombre de paja* o testaferrero en todas las primeras operaciones de inversión turística.

6.- Autorización a la Banca Española para hacerse cargo de los negocios extranjeros en España. A través de la misma se pudieron ir invirtiendo los primeros capitales.

A esta normativa de tipo civil le acompañaba otra de carácter militar, aun más restrictiva si cabe.

Desde los tiempos de la II República se les prohibía a los extranjeros la compra de fincas, fueran o no residentes en nuestro país (Ley de octubre de 1935 y reglamento de febrero de 1936), pues bien este mismo criterio será adoptado por la dictadura del general Franco y se concretaba en los siguientes términos:

a.- la compra de inmuebles o solares por extranjeros necesita de la previa autorización del Ministerio del Ejército, y se tramita a través de las Capitanías Generales y Gobiernos Militares de cada región militar. Para el Archipiélago Canario no había posibilidad de compra alguna, pues debido a su situación estratégica el Ministerio del Ejército lo prohibía taxativamente.

b.- Cuando se le concedía a un extranjero acceder a una propiedad no podía éste ostentar más del 25% de la misma.

c.- Los negocios de compra que se hicieran al margen de la ley serían declarados nulos, y la responsabilidad recaería en los notarios y registradores de la propiedad, pudiendo a su vez los militares decretar la expropiación forzosa sin necesidad de indemnización.

Todo este conjunto de leyes son objeto de cambio y derogación con la llegada de los tecnócratas al gobierno de la nación en 1959, en el que se va adoptar un plan para que la economía española se pueda desarrollar, y puedan llegar con mayor fluidez los capitales a

España, y por consiguiente a Canarias, es el conocido Plan de Estabilización del ministro Ullastres. A partir de la entrada en vigor del plan y la derogación de las leyes anteriores se entra en una fase frenética de inversión de capitales extranjeros en España, pues ya era posible la repatriación de los capitales invertidos, y sobre todo de sus beneficios, gracias a la mencionada extroversión de la economía española. Ahora las inversiones extranjeras se elevan al 50% del negocio, incluso en ocasiones pueden llegar al 100%, pues se aprovechaba la creación de empresas nominales para que detrás del capital autóctono estuvieran los capitales extranjeros. A partir de julio de 1959 con la aprobación de un decreto-ley por el nuevo gobierno de tecnócratas se fija que: *los españoles con residencia habitual en el extranjero, los extranjeros y las personas jurídicas extranjeras de naturaleza privada podrán transferir a España sus capitales en moneda extranjera, admitida a cotización en el mercado español de divisas para invertir libremente su contravalor, según las modalidades que reglamentariamente se señalen, en la modernización o creación de empresas españolas en igualdad de condiciones que los nacionales residentes en España y de acuerdo con este decreto-ley.*" (VV.AA.,1974).

Si bien en 1960 los extranjeros siguen sin poder comprar tierras mediante escritura privada - cosa que si podían hacer los nacionales- pues tenían la obligación de hacerlo mediante documento público, pero resulta que la ley no establecía plazo para hacerlo, con lo cual en la práctica muchos no inscribían públicamente sus propiedades, o si lo hacían era a través de testaferos.

A partir de estos momentos se establece que para la construcción de hoteles y de apartamentos ya no había ninguna restricción en la nacionalidad de la inversión. En efecto el 100% de la inversión podía ser extranjera a partir de ahora (1960), sólo tenía que ser comunicada a la Oficina de Estadística del Ministerio de Comercio. Esto supuso que muchas propiedades pasaran a manos de extranjeros, mientras el capital nacional se quedaba aparcado, con lo que este precepto fue de nuevo modificado en 1973, obligando de nuevo a que las inversiones de capital extranjero sobre la compra de tierras o inmuebles estuvieran compartidas por capital nacional, al menos en un 50%. En definitiva, con ello se intentaba frenar el colonialismo económico al que se estaba sometiendo al país.

A partir de este momento el capital foráneo apoyará de nuevo las figuras de los testaferos, que sólo figuraban desde un punto de vista legal, pero en la práctica, insistimos, las empresas y los bienes eran de extranjeros. En este tipo de operaciones participaron incluso conocidos personajes de la política y la vida social del Archipiélago, los cuales incrementaron su patrimonio particular a costa de estos fraudulentos negocios.²

Otra fórmula muy utilizada por el capital transnacional para comprar en Canarias fue la de crear empresas sucursales de otras extranjeras, es decir una oficina española de otra extranjera, esto se realizaba acogiéndose al artículo 88 del Registro Mercantil. De esta forma se crearon muchas empresas que tenían su sede en paraísos fiscales (San Marino, Linchenstein, Mónaco...) y cuyos capitales se podían invertir en el Archipiélago sin excesivos problemas.

² Según las entrevistas realizadas a las personas que escogimos para confirmar algunas de nuestras hipótesis, ni José Ramírez, ni César Manrique, ni Jesús Soto, ni el resto de personas vinculadas al Cabildo se beneficiaron de esta especulación. En cambio si está constatado que lo hicieron otros particulares que tenían intereses inmobiliarios en la isla.

Otra de las argucias empleadas era la creación de las denominadas sociedades de abanico, donde la primera empresa que se crea está participada en un 50% por capital nacional y el resto lo es extranjero, pero sin embargo la segunda empresa que se crea filial a ésta pasa a estar otra vez participada en los mismos términos, con lo cual era una fórmula de ir intensificando las inversiones extranjeras sin límite. Estas empresas proliferaron gracias al escaso control de las autoridades fiscales españolas y a su difícil detección. Insistimos que todo este entramado de empresas estaban muy bien asesoradas, tanto por expertos españoles como extranjeros, que conocían bien los entresijos de la ley y sabían cuales eran los puntos por donde la propia legislación podía ser vulnerada.

El desarrollo turístico se benefició de estas prácticas alegales, y así pudo contar con ingentes cantidades de capital para realizar las inversiones necesarias en el sector turístico. Entre los beneficios más destacable de este proceso se pueden citar los siguientes: la dinamización de la economía en general del Archipiélago gracias a esta afluencia notable de capitales, y todo ello a pesar de que una buena parte de los beneficios de este capital volvía a sus lugares de origen mediante la repatriación de las divisas, aunque otra parte importante se reinvertía en el sector para seguir incrementando las tasas de beneficios. Nuestra balanza de pagos era muy deficitaria, pues las exportaciones siempre estaban por debajo de los productos que importábamos, en este sentido la afluencia de capitales exteriores vino a compensar este déficit, pues ahora el turismo traerá capitales extranjeros y los consumirá en el país. De igual manera se puede decir que este inicio de la actividad turística en las islas en general, y en Lanzarote en particular, tuvo un espectacular impacto en la fuerza de trabajo. En efecto, a partir de ese momento se van a ofrecer numerosos puestos de trabajo en la construcción y en la hostelería, ello provocó un éxodo rural hacia las zonas urbanas y turísticas, como no había ocurrido antes en toda nuestra historia. Esta mano de obra era de escasa cualificación, pues tradicionalmente había trabajado en el campo (agricultura y ganadería) o en el mar (pesca), mientras que a partir de este momento deberán desempeñar unas actividades muy diferentes. Sin embargo tenía una gran ventaja para el capital y era la baja cotización de los salarios, incluso en algunos casos esta remuneración de la fuerza de trabajo era muy reducida pues dicha actividad (la construcción o la hostelería) era compartida con la propia del mundo rural (sistema obrero – campesino), dando así lugar al incremento de una fórmula que en la actualidad sigue teniendo mucha importancia en la isla, cual es la agricultura a tiempo parcial. Otra de las ventajas del desarrollo turístico fue que permitió a nuestra sociedad insular acabar con una época de aislamiento (autarquía), para entrar a relacionarnos con algunos países europeos, e incluso también con USA, pues por estas fechas se instalan las bases aéreas en nuestro país, cosa que por otro lado no era nueva en el archipiélago, pero si en Lanzarote, al menos con esta intensidad y magnitud. Por último cabe destacar también como beneficio que la prosperidad del negocio turístico hizo que éste se desarrollara de forma continua y creciente.

Por el contrario este desarrollo de la actividad turístico - inmobiliaria tiene unas desventajas o contrapartidas que pasamos a comentar a continuación: la primera es que nuestra economía queda hipotecada en buena medida en manos de extranjeros, cuyos intereses no son siempre los de la sociedad Canaria. La búsqueda de ganancias rápidas

impidió la realización de un modelo sostenible donde primara la calidad de las construcciones, pues lo que perseguía el crecimiento turístico era rentabilizar cuanto antes las inversiones. Si bien el turismo propició un aumento espectacular de la tasa de empleo en la isla, no es menos cierto que el propio turismo impide una cualificación racional del personal laboral, pues el proceso fue tan rápido que no dio tiempo a que estos trabajadores se pudieran reciclar de forma adecuada hacia las nuevas actividades.

Otro de los inconvenientes es que la Administración tanto nacional como local se ve en la tesitura de admitir este sistema para impedir que los capitales se inviertan en otros espacios, pues se sabe que cuando la tasa de ganancia no es lo suficientemente satisfactoria hay que buscar nuevas actividades o espacios que sí las puedan garantizar

En definitiva, que toda esta serie de ventajas e inconvenientes no impidieron que el turismo se desarrollara de forma impresionante en la isla a partir de 1965. Entre los factores que permitieron este desarrollo hay que citar las reformas en la fiscalidad española, la aparente estabilidad política del país y el aperturismo que suponía el Plan de Estabilización de 1959, la ausencia de conflictos laborales y la disponibilidad de abundante y barata mano de obra. La existencia de suelos baratos y además de espacios con potencialidades turísticas notables. Todo ello propició que Canarias en general, y Lanzarote en particular, estuvieran en una situación inmejorable para desarrollar la explotación de los espacios de ocio. A ello va a contribuir de una forma muy poderosa la aprobación de la **Ley Fiscal sobre Ayuda a Países en Desarrollo**, propuesta por el ministro alemán Strauss en marzo de 1968, y que estará vigente hasta 1972. La susodicha ley persigue una doble finalidad: por un lado el expansionismo económico alemán, que tras la reconstrucción de su economía, después de la segunda guerra mundial - en lo que se ha denominado genéricamente "El milagro Alemán"- propició una importante acumulación de capital y éste no podía ser invertido en el país, de ahí que se buscarán nuevos mercados y territorios; por otro lado la propia ley buscaba en una lógica capitalista maximizar la tasa de beneficios, así que se procura invertir en aquellos lugares donde los capitales obtuvieran ganancias rápidas y seguras, y Canarias constituía un destino ideal para estos fines.

Que duda cabe que esta ley contribuyó de forma decisiva a incrementar la especulación sobre el territorio y a promover multitud de negocios inmobiliarios, cuyos fines no siempre estaban bien especificados como plantean Guerra y Pérez sobre la configuración de las *urbanizaciones fantasmas*: (...) *Se trata del fenómeno que a partir de ahora denominaremos como "urbanizaciones fantasmas", actividad especulativa en que tras conseguir la aprobación de su Plan Parcial, una determinada urbanización se comienza a construir única y exclusivamente con la intención de revalorizar ese suelo, pero no con fines de concluir al 100 por ciento, a veces ni tan siquiera al 10 por ciento, dicho proyecto. En algunos casos se abandonan las estructuras de los edificios, en otros ni siquiera eso, llegando a reconocerse en el territorio por la huella que dejan la red de calles, alcantarillado, electrificación y parcelación; como si de un plano arquitectónico a tamaño real se tratase*". (Guerra Talavera et al.,2004).

La ley propició que se gestase una importante cantidad de promociones urbanísticas, pues en tan sólo tres años (1970-1973), que es el periodo de inicio del turismo de masas en la isla se promovieron 30 urbanizaciones en la isla de Lanzarote, la inmensa mayoría de

ellas de un tamaño medio e incluso pequeño, pues estas primeras inversiones estaban abriendo el mercado, y eran en muchos casos pruebas para ver como funcionaba el sector en la isla, pronto se comprobaría que bien, y ello propició el aumento del número de las mismas y el tamaño de éstas. También llama la atención como en Lanzarote el número es inferior a Gran Canaria y Fuerteventura, (vid cuadro 2), aunque muchas de las promovidas en esta última isla luego no se construyen como tuvimos ocasión de comprobar con el trabajo de Guerra y Pérez (Guerra Talavera et al., 2004).

Cuadro 2 y 2 bis.
Evolución de la superficie y las urbanizaciones en las Canarias Orientales

Islas	Superficie	%	Nº Urbanizaciones	%	Superficie Media
G. Canaria	6.129.90	0.1	86	5.5	71.26
Fuerteventura	11.939.80	8.7	73	8.6	163.5
Lanzarote	2.267.99	1.2	30	5.9	75.79
Total	20.337.01	100.0	189	100	107.6

Estructura de las promociones urbanísticas según tamaño. 1973

Tamaño (Has)	G.Canaria		Fuerteventura		Lanzarote		Total prov.	
	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%
-2	8	9,3	0	0	0	0	8	4,23
2 a 5	12	3,96	2	2,74	2	6,6	6	8,46
5 a 20	26	0,24	15	20,55	8	26,6	9	25,9
20 a 50	11	2,8	11	15,07	6	20,01	8	14,8
50 a 100	10	1,63	13	17,81	6	20,01	9	15,3
100 a 500	9	1,46	14	19,18	5	16,6	8	14,8
500 a 1000	2	0,32	3	4,11	1	3,3	6	3,2
1000 a 2000	1	0,16	2	2,74	0	0	3	1,6
2000 a 4000	0		0	0	0	0	0	0
+ 4000	0		1	1,3	0	0	1	0,5
sin datos	7	1,13	12	16,5	2	6,6	1	11,1
Total	86	100,0	73	100,0	30	100,0	89	100,0

Fuente: CIES. y M. Gaviaria et al. (1974): *España a Go-go...* Edit. Turner. Madrid.

Todas estas urbanizaciones de antes de 1973 se ubican en el municipio de Tías, y el tamaño relativamente pequeño de las mismas obedece a que los lotes que se compraron para especular no eran muy elevados como bien apunta Acosta Rodríguez: (...) *la zona tenía un escaso valor agrícola. Si bien es verdad que se transformaron en suelo urbano unas 98 has. de cereal seco, pero la propiedad de estas parcelas y subparcelas dedicadas al mencionado cultivo, estaba muy repartida; es decir pertenecían en su gran mayoría a pequeños propietarios agrícolas, que frente a los relativamente altos precios que se ofrecían por sus pequeñas parcelas no dudaban en desprenderse de ellas, pues el producto o fruto obtenido de ellas era muy escaso* (Acosta Rodríguez, 1994).

De todas estas actuaciones promovidas por el capital extranjero, la mayoría se realizaban fundamentalmente a través de sociedades anónimas (vid cuadro 3).

Cuadro 3.
Total de superficie promovida para urbanizar en 1973

	Total Has. promovidas (1)	Total Has. promovidas por S.A (2).	% 2/1
G.Canaria	6129,2	1250,6	19
Fuerteventura	11939,8	9835,3	82
Lanzarote	2267,9	1510,6	67
Total	20337	12551,5	61,7

Fuente: CIES.

En la isla de Lanzarote es donde existía una edificabilidad más baja del conjunto de la Canarias Orientales (vid cuadro 4). Ello unido al menor número de habitantes por kilómetro cuadrado de la isla conejera hace que el parque de edificaciones en esta isla fuera el más racional, pues es de hecho el que menos territorio consumía en términos relativo. Ahora bien esta situación de partida va a ser modificada en el futuro por la fuerte presión constructora como veremos más adelante, lo cual terminará por ocasionar un panorama no demasiado halagüeño para el mantenimiento de un modelo turístico sustentable.

Cuadro 4.
Media de edificabilidad y densidad en la provincia de Las Palmas.1974

	Edificabilidad m3/m2	Densidad Hab/has
Gran Canaria	1,6	138,3
Fuerteventura	0,9	99,7
Lanzarote	0,9	82,2

Fuente: CIES.

La edificabilidad en la isla estaba desigualmente repartida en 1973 (vid cuadro 5), pues el municipio turístico de Tías - y su vecino San Bartolomé - eran los que presentaban los mayores índices. En cambio la capital, y sobre todo Yaiza, eran los que tenían unas cifras más bajas. Esto se explicaba mayormente porque el municipio del sur de la isla aún no había iniciado su despegue turístico, por su parte para la capital insular la razón estribaba en que al estar ya configurada su trama urbana se pretendía que ésta no siguiera extendiéndose en demasía. Las densidades - salvo la de Tías - seguían estando en unos valores muy normales para la época, e incluso podríamos afirmar que algo bajos. Por tanto en estos momentos no se vislumbraba ningún problema de sobrecarga turística ni edificatoria en la isla, pues el caso de Tías no se repetía en ninguno de los restantes seis municipios.

Por su parte Tegüise era el que presentaba una densidad inferior, ello por supuesto obedece a que este municipio es el que tiene una mayor superficie de territorio en el contexto insular.

Cuadro 5.
Media de edificabilidad y densidad en Lanzarote. 1973

Municipio	Edificabilidad m3/m2	Densidad Hab/ Ha.
Arrecife	0,7	91
S. Bartolomé	1,4	83
Teguise	0,7	69,6
Tías	1,4	123,7
Tinajo	0,9	94
Yaiza	0,6	78,3
Total	0,9	82,2

Cuadro 6.
Capacidad de Alojamiento en la provincia de Las Palmas 1974

	Has.	Densidad	Capacidad de alojamiento
Gran Canaria	6129,2	138,3	847547
Fuerteventura	11939,8	99,7	1190875
Lanzarote	2267	82,2	186302
Total			2224724

Fuente: CIES.

Si bien es verdad que Lanzarote era la isla que tenía unas ratios más baja en edificabilidad, y que su densidad estaba en unos umbrales muy aceptables, no podemos olvidar que ésta es la de menor superficie de todo el conjunto de las Canarias Orientales y que, por consiguiente, su capacidad de alojamiento también era muy limitada, bastante por debajo de las restantes como se observa en el cuadro anterior.

La situación, como ya comentábamos más arriba, no tardaría mucho en cambiar, pues las solicitudes de planes parciales y urbanizaciones comenzarían a crecer de forma vertiginosa, y ahora no sólo en Tías, sino también en Teguise y más tarde en Yaiza. En efecto, hasta el año de 1973 hay un elevado número de peticiones de planes parciales (vid cuadro 7), lo cual se debe a que hasta este año estuvo vigente la ya mencionada Ley Strauss. El municipio que mayor número de planes aprueba es Teguise, seguido de Tías, pero mientras en este último si se realiza gran parte de los planes parciales, en el municipio norteño no ocurre exactamente lo mismo, ya que las licencias otorgadas no se traducen en urbanizaciones. Ello obedece al fenómeno que estudiaron para la Oliva - en Fuerteventura - Guerra y Pérez (Guerra Talavera, 2004), es decir a las *urbanizaciones fantasmas*. En efecto de todos estos planes (vid cuadro 7 bis) sólo se ejecuta una parte del Plan Parcial de Río Tinto e Islands Homes, las restantes urbanizaciones de Famara, La Graciosa, o Costa Teguise, quedaron en auténticos negocios especulativos de suelo.

Cuadro 7.
Número de planes parciales en los municipios turísticos de Lanzarote

Años	Teguise	Tías	Yaiza
1965	-	-	-
1966	-	-	1
1967	-	1	-
1968	-	-	-
1969	2	1	-
1970	1	1	-
1971	1	-	-
1972	2	1	-
1973	6	2	1
1974	2	2	1
1975	1	-	-
1976	-	2	1
1977	-	-	1
1978	-	-	-
1979	-	-	-
1980	-	-	-
1981	-	-	-
1982	-	1	-
1983	-	-	-
1984	-	1	1
1985	-	-	-
1986	-	-	1
1987	-	-	2
1988	1	2	4
1989	-	2	-
1990	-	-	1
1991	-	-	-
1992	-	-	-
1993	-	2	2
1994	-	2	-
1995	-	-	-
1996	-	4	2
1997	-	1	-
1998	-	6	2
1999	-	1	1
2000	-	2	1
2001	-	-	-
Total	16	34	22

Fuente: Consejería de Política Territorial. Elaboración propia.

La situación en el municipio de Tías fue bien distinta como ya apuntó en su interesante trabajo Acosta Rodríguez (1984). Aquí buena parte de los planes aprobados si se construyen, aunque también pasaron por procesos especulativos, pues esto, como ya hemos comentado con anterioridad, era una práctica habitual en la producción del espacio turístico de la isla, y del conjunto del país. Tras la aprobación del primer plan de Playa Blanca, que permite la construcción del Hotel Fariones, y de un conjunto de apartamentos y *bungalows* en sus inmediaciones, como bien indica el propio Acosta Rodríguez: *Pronto se dejó de especular con los terrenos circundantes a la citada urbanización (Playa Blanca) y empezó la segunda fase, es decir, la inversión en la construcción. Así se crearon, a principios de los setenta algunas urbanizaciones, por ejemplo, Barcarola, urbanización que ocupa una superficie de 3,86 has, adquiridos a Plalalanza* (Acosta Rodríguez, 1984).

Con posterioridad se irán extendiendo las urbanizaciones por este mismo sector y sus aledaños, ocupando el litoral de las playas de Tías. Así en el año de 1972 se construye la urbanización Piedras de Cima (121 has); Costa Mar y Costa Luz (10 has). A principios de los años ochenta se construye - al final de la playa de Los Posillos- la urbanización de EDISOL (15 has), que termina de unir a La Tiñosa con Playa Grande, constituyendo una auténtica ciudad lineal turística. El capital que promovía estas urbanizaciones era extranjero en su mayoría, aunque también había participación de capital nacional y local, aunque los canarios la más de las veces jugaban el papel de testaferro de los primeros.

Por último, y en lo que respecta a Yaiza, hay que señalar, que si bien el primer Plan parcial que se aprueba en la isla de Lanzarote ocurre en este municipio -concretamente el Plan San Marcial del Rubicón de 1966 - para construir junto a Playa Colorada la urbanización que lleva el mismo nombre del Plan: *Considerando que ha transcurrido con exceso el plazo de seis meses, desde que tuvo entrada el proyecto en cuestión en el Registro de esta Comisión Provincial de Urbanismo, de conformidad con lo previsto en el apartado 2º del art. 32 de la vigente ley del suelo (1956) ha de entenderse dicho proyecto aprobado por silencio administrativo*³

Con la aprobación de este proyecto se iniciaba el despegue turístico del sur de la isla de Lanzarote, pero este crecimiento inicial no iba a ser nada fácil, pues las precariedades de infraestructura y de recursos dificultaban sobremanera el desarrollo de la zona. Uno de los inconvenientes más grave lo constituía la falta de agua: *la zona que se trataba de abastecer dista unos 41 kms. de la capital de la isla, Arrecife, y actualmente carece por completo de fuentes de abastecimiento de agua, suministrándose solamente de las aguas de lluvia recogidas en aljibes de capacidad ínfima*⁴. Ello obligaba a buscar otro tipo de soluciones que garantizara unos caudales estables para la población turística, de ahí que se piense en la conducción hasta la zona de agua producida por procesos no convencionales (potabilización). En tal sentido se mantuvieron reuniones con Termolanza (Planta potabilizadora ubicada entre Arrecife y Tegui) para poder garantizar un suministro diario de 200 Tm.

³ Plan San Marcial del Rubicón. 5 de diciembre de 1966. Ministerio de la Vivienda. Delegación 864.397.50Provincial de Urbanismo.

⁴ Idem

Aparte del agua dulce se pensaba bombear agua salada para limpiar las calles, llenar las piscinas y tener un depósito en prevención de incendios.

La superficie a urbanizar era de 47 has., pero el Plan parcial sólo pensaba edificar en una primera fase sólo 26 has., las más próximas a la costa, con hoteles y *bungalows*. En el Plan se hacía especial mención a la calidad de la urbanización, destacando en tal sentido el artículo 3 de las ordenanzas: *“No se dará tramitación a ningún proyecto que resulte extravagante y de mal gusto, como asimismo aquellos cuyos materiales pobres atenten contra la dignidad de la urbanización”*⁵.

A pesar de todo el cuidado que se puso en los detalles de la urbanización ésta nunca llegó a realizarse, pues las deficiencias estructurales de la zona y su lejanía impedían una normal explotación.

En definitiva este intento de urbanización no deja de ser una anécdota, pues, la auténtica fase expansiva del municipio, en cuanto a aprobación de planes para realizar urbanizaciones turísticas, no empezará hasta 1.984. A partir de este momento se comienzan a promover una serie de urbanizaciones que primero se localizarán en las inmediaciones de Playa Blanca, y con posterioridad se irán extendiendo hacia Punta Pechiguera / Motaña Roja (vid cuadro 8), donde se localizan 7.191 plazas del total de 9.214 que tiene el municipio aprobadas en 1997. No obstante hasta el 2.010 hay intención de construir unas 6.000 plazas más, lo cual nos daría un total de 15. 871, pero la situación es que el propio PIOT de la isla preveía para este año de 2.010 un montante de 28.445 camas.

Yaiza es el municipio donde el número de camas está teniendo el mayor crecimiento. Ello obedece a varias razones, ya hemos comprobado como Pto. del Carmen en Tías es un núcleo maduro, y por lo tanto sus crecimientos tienden a ser más moderados y con clara tendencia a consolidar lo ya existente. Costa Teguise no ha tenido la expansión pensada, porque tanto las condiciones del clima como de las playas no son las mejores, así que una vez desarrollada la infraestructura viaria del sur de la isla, el litoral de Yaiza es el que experimenta el mayor incremento gracias a las *“ventajas”* naturales e infraestructurales.

Con todo, no es Yaiza el municipio que según el PIOT va a tener un mayor número de camas en el futuro, sino que será Teguise, si consigue materializar el conjunto de planes urbanísticos que tiene aprobado, ello se hace en función de que este municipio es el que tiene más suelo disponible sin afectar a zonas naturales y paisajes especialmente sensibles, pues en el caso de Yaiza ya se ha comprobado como el crecimiento está incidiendo en espacios naturales como es el caso del Parque Natural de Los Ajaches, y terminando por destruir patrimonios de gran valor cultural y etnográfico como son las recientes construcciones realizadas junto a las salinas del Berrugo, que han propiciado la desaparición de las mismas, junto al horno de cal, y los restos de playas levantadas con abundante fauna malacológica que había en el lugar.

Estos desajustes ecológicos son muy recientes, pues en realidad el municipio había mantenido un notable equilibrio entre construcciones y mantenimiento del paisaje hasta hace pocos años, ya que su desarrollo fue muy bajo hasta bien entrada la década de los ochenta. Con todo, las primeras noticias de Yaiza como municipio con alto potencial turístico datan de los años treinta (1938), con una visita que realiza la Comisión de

⁵ Idem.

Autoridades de la recién inaugurada dictadura del General Franco. En esta visita se plantean las posibilidades de explotación de los espacios de ocio del municipio: *“El (municipio) de Yaiza interesa por hallarse las Montañas del Fuego. Algunos ingenieros de la Comisión creían importante los proyectos que permitirían utilizar en industria termoeléctrica las materias refractarias existentes en la zona. La necesidad de construir hasta un albergue o parador, construido por el Cabildo, de un camino rural que facilitara el acceso a las Montañas del Fuego es recogido por la Comisión”*(Cabrera Déniz, et al.,1995), aunque por ese entonces su actividad económica dependía de la agricultura, la ganadería y la pesca.

A pesar de las recomendaciones a finales de los años treinta, el desarrollo turístico no se iniciará hasta mediados de los sesenta (Plan de San Marcial del Rubicón, 1966).

Por el año de 1973 se aprueba el Plan General del Municipio, y un año más tarde la Zona de Reserva Paisajística. En este último año de 1974 ya hay una serie de construcciones en Papagayo, Playa Blanca y Pechiguera, siendo la superficie construida en ese mismo año de 765 has., y tenían pedida licencia de urbanización para unas 243 has. más, dando lugar a los complejos turísticos de Atlantis Sol y Cortijo Rojo (Cies, 1972).

Durante el resto de la década de los setenta y comienzos de los ochenta, Yaiza vive un cierto letargo en el crecimiento turístico, y ello a pesar de su buena conservación paisajística, pues por ese entonces se le conceden varios premios de embellecimiento urbano⁶, pero la lejanía del aeropuerto será definitivo para que otros núcleos más próximos crezcan en mayor medida, en particular Pto. del Carmen (Acosta Rodríguez, 1984).

A mediados de los ochenta, el crecimiento urbano-inmobiliario de la zona empieza a ser notable, así a finales de la década el número de plazas hoteleras y extrahoteleras ascendía a 3.005 y 3.590 respectivamente. El municipio de Yaiza ocupaba la tercera posición tras los de Tías y Tegüise.

En los noventa el crecimiento del municipio sureño ha sido todavía más importante, siendo ahora el número de establecimientos de 4.094 y de 5.094, de hoteleros y extrahoteleros respectivamente, colocándose ahora este municipio por detrás de Tías, pero por delante de Tegüise.

En síntesis, y por lo que respecta a Yaiza, se pueden distinguir dos etapas bien marcadas en el crecimiento del turismo en el municipio: la primera abarcaría hasta finales de los setenta, e incluso los primeros años de los ochenta con un crecimiento escaso de la oferta alojativa y un especial cuidado con el entorno, de tal manera que los impactos ecológicos eran mínimos o inexistentes.

A partir de mediados de los ochenta - segunda fase - se intensificaron las construcciones, y sobre todo en los noventa este ritmo empieza a adquirir un carácter preocupante, pues no sólo hay un evidente sobredimensionamiento de la oferta con respecto a la capacidad de carga de la isla en general, y del municipio en particular, sino que éste fenómeno está produciendo un notable impacto negativo en el medioambiente y un extraordinario deterioro del patrimonio insular.

⁶ Yaiza obtiene en 1969 y 1979 dos premios nacionales de conservación, a cargo del Ministerio de Obras Públicas; un tercer premio nacional de turismo de embellecimiento y mejora de los pueblos españoles en 1978 a cargo del Ministerio de Comercio; el premio de embellecimiento de pueblos, caseríos, patios y jardines canarios, por su actuación en Uga y Femés en 1979; y el accesit del premio nacional de turismo de 1981.

En definitiva se puede observar como este aspecto del suelo barato propició un importante proceso especulativo primero -e inmobiliario después- que ha terminado por configurar los actuales núcleos turísticos de los tres municipios de la isla.

Cuadro 8.
Evolución de las plazas turísticas en la isla de Lanzarote

Denominación	1997	2000-2010	Cifra max. de plazas hasta 2010	Total plazas turísticas PIOT
Haria	92	0	294	292
I. Homes	14	0	614	614
PPC. Tesguise	4732	2500	17232	32300
Total Teguisse	5346	2500	17846	32914
S. Bartolomé		0	0	0
Arrecife		400	1735	1735
Tinajo (La Santa)	30	300	1230	1230
Tías (Pto Carmen)	9971	850	30821	30821
Playa Blanca(pueblo)		0	80	80
P.P. Mña Roja	191	1500	8691	21265
P.P. Papagayo	943	705	1648	2648
P.P. S. MarciaRubicón		397	397	397
P.P. Castillo Aguila		1000	1000	1000
P.P. Las Coloradas		1000	1000	1000
P.P. Pto Calero		815	815	815
P.P. C. Viejo		600	600	600
P.P. Playa Quemada		340	340	340
P.P. Costa Playa Quemada		300	300	300
P.P. Playa Blanca		0	0	0
Yaiza	214	6657	15871	28445
Total Isla	7088	10707	67795	95437

Fuente: Consejería de Política Territorial.

Como se puede observar la mayoría de las explotaciones turísticas se encuentran en la costa o zona del cordón litoral. La inmensa mayoría eran terrenos agrarios de escaso valor (erial a pasto o seco), e incluso en muchas ocasiones improductivos, por lo que los precios de venta eran reducidos, y esto, como ya hemos indicado en este punto, facilitó la compra de los mismos y las subsiguiente especulación y promoción inmobiliaria, siendo por tanto ésta una de las principales claves que explica la rápida dinamización del proceso de desarrollo turístico. La propiedad en unos casos está concentrada en pocas manos - como ocurrió con Río Tinto en Costa Teguisse -; en cambio en otros casos como Puerto del Carmen había un auténtico minifundismo de propiedades, lo cual no impidió que una empresa primero aglutinara suficiente suelos (Plalalanza), para luego reparcelar y urbanizar. Los impedimentos iniciales para la inversión de capital extranjero en este proceso fueron modificados por la política seguida por el Plan de Estabilización de 1959, y a partir de ese momento las trabas van a ser superadas por la formación de empresas mixtas o con testaferreros ("Hombres de Paja", según Alvarez Alonso, 1983). En todo ello también

intervino de forma importante, prácticamente decisiva, la aprobación en 1968 de la Ley Strauss : **“Ley de Ayuda al Desarrollo de la regiones subdesarrolladas”**, que permitió la llegada de ingentes cantidades de capitales al territorio canario en general , y a Lanzarote en particular.

e.- “Existencia de una concentración hotelera mínima y de una similar concentración de animada vida nocturna”.

En efecto, en todas las urbanizaciones hay siempre una primera construcción hotelera, en Arrecife el Parador Nacional; en Tías el hotel Fariones; en Yaiza el hotel Lanzarote Club; y en Tegüise el hotel Salinas Sheraton, que se convierten en los auténticos banderines de enganches para el resto de las construcciones turísticas. Todas ellas iban acompañadas de establecimientos para el ocio y la diversión de los turistas, son los denominados *centros comerciales*, donde se establecen bares, cafeterías, restaurantes, tiendas de ropa, agencias de viaje y de cambio de moneda, sucursales bancarias, *pubs* y discotecas. En ocasiones los propios hoteles y conjuntos de apartamentos cuentan con sus propias instalaciones de ocio y diversión.

f.- “Existencia de un equilibrio ecológico y ausencia de grandes complejos industriales cercanos”.

Todos estos requisitos los cumple la isla de Lanzarote, al menos en la fase inicial o de despegue del núcleo turístico. La única industria digna de mención en la isla en el momento del despegue turístico eran las conserveras de pescado, todas ellas se encontraban asentadas en Arrecife, al otro extremo de donde se ubicó la infraestructura alojativa para turistas de la capital de la isla es decir al norte del municipio, pero quizás esta fue una de las causas por la que no siguió prosperando el turismo en la capital de la isla, aparte del caos urbanístico que presentaba la misma y el descuido de la única playa del litoral de Arrecife (El Reducto), que se localiza junto al Arrecife Gran Hotel y el hotel Lancelot. Con respecto al equilibrio ecológico, ya hemos mencionado que uno de los valores que ofrece el producto turístico Lanzarote es la calidad ambiental y la singularidad de sus paisajes, por tanto en este caso se justifica mucho esta causa.

Ahora bien desde esos momentos iniciales hasta la actualidad la situación ha cambiado sobremanera, pues en épocas recientes las construcciones turísticas y las infraestructuras complementarias si están empezando a dañar el equilibrio ecológico de la isla, quizá el ejemplo más cercano y notorio lo tengamos en lo ocurrido en la zona de El Berrugo, en la costa de Yaiza junto al Castillo del Águila, donde se ha producido una promoción turística con su puerto deportivo que impacta sobremanera de forma negativa en la naturaleza preexistente, además este tipo de construcción intenta vender la mejora en la calidad de la oferta turística del municipio, pues el puerto deportivo atraerá turismo de mayor capacidad de gasto en la isla, pero insistimos lo genuino de la costa de Yaiza no es el puerto deportivo, que se puede encontrar en cualquier urbanización turística de la costa de la isla, lo original era su naturaleza pristina y su patrimonio singular, y esto último ha sucumbido con la urbanización de la zona, de tal manera que el encanto del lugar ha empezado a perder muchos enteros, y la propia urbanización terminará vulgarizando y

“standarizando” el propio sitio, y ello - en última instancia - expulsará al posible turismo de calidad que tenía antes interés en venir a la zona a consumir espacios con calidad ecológica contrastada. En otros términos, que si destruimos la naturaleza en aras del potencial crecimiento turístico estamos minando las propias posibilidades de un crecimiento sostenible en el tiempo, y por el contrario estamos facilitando la especulación del suelo y la construcción de urbanizaciones turísticas de baja calidad ambiental. Estos desaguisados se intentan paliar o suplir generando nueva naturaleza, pero esta última siempre será una restauración paisajística, que nunca alcanza el valor y la belleza de la propia naturaleza virgen.

g.- “Ausencia de redes importantes de ferrocarriles, puertos industriales y autopistas”.

De estos tres elementos sólo se da en los núcleos turísticos de Lanzarote el de las autovías, variante de las autopistas, pero ninguna de ellas atraviesa un núcleo turístico, sino que pasan próximas a los mismos, con la intención de facilitar a los turistas los desplazamientos.

h.- “Elevada seguridad física del turista”.

Este fenómeno estaba perfectamente garantizado durante los primeros tiempos del desarrollo turístico, pero con el paso del tiempo y el crecimiento poblacional - tanto endógeno, como sobre todo de foráneos - ha propiciado que la seguridad se vaya reduciendo hasta el punto de que tanto en la capital de la isla como en algunos núcleos turísticos empieza a ser un problema preocupante la venta de drogas, los robos, ...

i.- “Inmediatez de los hoteles a la playa”.

Las estaciones turísticas de Lanzarote están todas construidas junto a la costa, al menos en su primera fase, pues luego comienzan a ganar terreno hacia el interior. En algunos casos están incluso invadiendo de forma manifiesta el límite marítimo terrestre, hasta el punto de que muchas de ellas estarían fuera de ordenamiento si se les aplicara la ley de Costa (1988). Cuando el litoral carece de playas se construyen playas artificiales, sobre las que se instala el núcleo turístico, procediendo con ello a una privatización de hecho del propio litoral (Vera Galván, 1987), incluso la instalación de puertos deportivos está contribuyendo de forma poderosa a esta privatización del espacio público que constituye la línea de costa.

j.-” Posibilidad de excursiones contratadas por “Tours –operators””.

Desde cualquiera de los núcleos turísticos, es más desde cada una de las urbanizaciones, es posible contratar excursiones por la isla para visitar los diferentes paisajes de la misma, y sobre todo los centros turísticos, con unos circuitos confeccionados *ex profeso* para visitar en guagua, o incluso en coche de alquiler.

Cuadro 9.
Afluencia a centros turísticos 2000

Centros Turísticos	Total
Jameos del Agua	748158
Mirador del Río	407376
Cueva de los Verdes	374925
Montañas del Fuego	930611
Jardín de Cactus	287914
Total	2748984

Fuente: Cabildo Insular de Lanzarote

Entre los diferentes centros turísticos hay una serie de paisajes que son también objeto de admiración y parada para los turistas, por ello junto a estos parajes se han construido miradores con instalaciones de restauración que proporcionan comida y bebida a los turistas, como por ejemplo el Mirador de Los Helechos en la cabecera del valle de Temisas, o el Mirador de Haría, desde el cual se divisa el valle de nombre homónimo.

k.- “Mínimo control burocrático estatal de la actividad de los tours-operators, poco control de las importaciones y exportaciones de capital y divisas”

En Canarias en general, y en Lanzarote en particular, este fenómeno se ha dado de forma generalizada, pues como bien apunta el Boletín número 17 del CIES: *La administración tiene que aceptar este sistema depredador ante la posibilidad de que los capitales sean enviados a otros países*” (VV.AA, 1974). Lo cual desató una auténtica fiebre compradora por parte del capital extranjero, de ahí expresiones frecuentes - en los alemanes que venían a la isla - del tipo: *“venimos a comprar Lanzarote para Alemania”* (VV.AA, 1974).

En definitiva, y como puede deducirse de todo lo anterior, el desarrollo urbano-turístico de la isla de Lanzarote ha pasado por una serie de etapas, donde en cada una de ellas hay elementos diferenciadores que han propiciado la gestación de este complejo que es la actividad turística de la isla hoy día.

2. CONCLUSIONES

En síntesis se puede afirmar que el desarrollo urbano turístico de la isla responde a una serie de causas diferentes que lo facilitan. En efecto, las singularidades paisajísticas, unido a una legislación que facilitaba el desarrollo de las actividades de ocio, permitió que el turismo creciera de forma rápida en la isla, más acelerado de lo que hubiera sido deseable para propiciar un desarrollo sostenible. En todo este significativo crecimiento ha intervenido la decidida apuesta de la administración local (léase Cabildo), junto al interés de la administración central (Ministerio de Información y Turismo), ambas tienen gran responsabilidad - sobre todo la primera - en este impresionante crecimiento que ha experimenta-

do la isla en los últimos cuarenta años. En cambio las instituciones provinciales (Mancomunidad de Cabildos y Gobierno Civil) han jugado un papel más subsidiario.

Este desarrollo está motivado por una serie de causas de diversa índole entre las que destacamos las siguientes:

a.- La instauración de los vuelos *charters* (1963) y la consiguiente mejora del transporte exterior de la isla con Europa, que supuso un importante apoyo para el rápido crecimiento urbano – turístico.

b.- La existencia de un patrimonio natural (geología y paisaje) y cultural de gran calidad también ha contribuido al desarrollo turístico de Lanzarote. A esto también ha contribuido el contar con excelentes playas y unas condiciones climáticas muy buenas, por las escasas precipitaciones y suaves temperaturas de la isla de Los volcanes, al igual que un elevado número de horas de sol al año.

c.- Los precios del suelo eran muy baratos, lo cual propiciaba dos cosas, su fácil adquisición con un desembolso de capital escaso y el inicio de importantes procesos especulativos que permitían incrementar de forma notable la tasas de ganancias, al tiempo que proporcionaban suculentas plusvalías.

d.- La permisiva legislación para poder invertir en la compra de suelo por parte del capital extranjero tras la extroversión de la economía española en 1959 (Plan Ullastres). A ello se le unirá más tarde (1968 -1972) la ley Straus. Esto propiciará una importante inversión de capital alemán en la compra de suelo primero y en la construcción de infraestructuras turísticas después.

e.- La adquisición de suelo constituyó un importante negocio, sobre todo a través de *testaferros* y *empresas abanicos* para obtener mayores ventajas fiscales. Con ello muchas veces lo que se perseguía era pura especulación y cambios de valor en el precio del suelo, obteniéndose notables beneficios, tanto por parte del capital extranjero como del propio local. Ello se realizó a través de las denominadas *urbanizaciones fantasmas*.

f.- El crecimiento del proceso urbano turístico ha afectado mayormente al litoral insular, en particular se ha centrado en la costa de Tías, Teguiise y Playa Blanca, esta última en Yaiza. Al ser suelos improductivos o eriales en su mayoría los cambios de valor y las plusvalías generadas han sido muy considerables.

g.- La propiedad de estos suelos era de pequeños y grandes propietarios, también la compra de los mismos lo fue por empresas familiares de pequeño tamaño financiero o compañías de alta capitalización. Un caso paradigmático de las primeras es Pto del Carmen en Tías; en cambio un ejemplo de las segundas es Costa Teguiise, adquirida por la empresa Rio Tinto.

h.- Casi todos estos *resort* turísticos actuales comienzan de la misma forma, tras el periodo especulativo del suelo se construye un edificación bandera y entorno a ella se va instalando el resto del núcleo turístico, con una categoría constructiva menor. De forma paralela crece la oferta de ocio complementaria, sobre todo ésta se concentra en los *centros comerciales*.

i.- Otra característica de estas zonas es que aparte de ubicarse en áreas de naturaleza prístina, están lejos de complejos industriales que puedan impactar con humos o visualizaciones no *estéticas*.

j.- Es cierto que se necesita una mejora de los transportes para facilitar la movilidad de los turistas, pero dentro de los *resort* prima la ausencia de destacadas infraestructuras de comunicación que estropeen el paisaje como son ferrocarriles, puertos industriales, grandes nudos de comunicación. En cambio si se facilita la construcción de vías rápidas que enlacen con terminales de transportes aéreos, marítimos y terrestres que permitan la llegada de los turistas en un intervalo de tiempo prudente. Las carreteras que se construyen en la actualidad tienen una función de facilitar el desarrollo del turismo y los servicios y no como antaño que potenciaban la movilidad de los productos agrarios.

k.- El turista debe gozar de seguridad no sólo real sino perceptual. En este sentido las islas en general, y Lanzarote en particular, tienen reconocido prestigio de ser destinos tranquilos. Ello por ejemplo no ocurre con los núcleos del norte de África (Egipto) o de Asia Menor (Turquía), competidores directos del turismo canario.

l.- El turista exige que las infraestructuras alojativas estén próximas a la playa. En el caso de la isla de Lanzarote toda su oferta de sol y playa está muy próxima al mar, en muchos casos ocupando la estrecha franja de delimitación de suelo marítimo terrestre.

m.- El papel de los *tuors operators* ha sido decisivo para entender la actual configuración de nuestros núcleos turísticos, pues las construcciones se han ajustados en gran medida a las exigencias de estas trasnacionales del ocio. En la actualidad el papel de estos *cartels* del turismo se ha incrementado con la agrupación de varios *tours operators* en auténticos *holdings* como es el caso de Thomas Cook (Reino Unido) o Pressuag (Alemania), englobando a muchos de los tradicionales operadores que trabajaban el mercado canario del turismo.

3. BIBLIOGRAFÍA

- ACOSTA RODRÍGUEZ, J.E. (1994): *El modelo de desarrollo económico del municipio de Tías en Lanzarote: entre la agricultura y el turismo*. Ilmo. Ayuntamiento de Tías. Lanzarote.
- ALVAREZ ALONSO, A. (1983): *Articulación entre Agricultura y Turismo en el Valle de la Orotava: Un modelo de articulación*. Tesis doctoral inédita. Facultad de Geografía e Historia. Universidad de La Laguna. La Laguna
- CABRERA DÉNIZ, G. Y HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ, C. (1995): "Entre la Historia y la Anécdota: Lanzarote y Fuerteventura en el Año II Triunfal." *IV Jornadas de Estudios de Lanzarote y Fuerteventura*. Arrecife.
- FERNÁNDEZ FUSTER, L. (1991): *Geografía General del Turismo de Masas*. Ed. Alianza Universidad. Madrid.
- GAVIRIA, M ET AL. (1974): *España a go-go. Turismo Charter y neocolonialismo del espacio*. Edit. Turner. Madrid
- GUERRA TALAVERA, R. Y PÉREZ GARCÍA, T.(2004): "Aproximación al estudio de las urbanizaciones fantasmas en el término municipal de la Oliva". *IX Jornadas de Estudios de Lanzarote y Fuerteventura*. Pto. del Rosario.

- MACHADO CARRILLO, A. (1990): *Ecología, medio ambiente y desarrollo turístico en Canarias*. Consejería de la Presidencia. Gobierno de Canarias. Sta. Cruz de Tenerife.
- PERDOMO, M.A. (1987): "El Modelo de desarrollo turístico en la isla de Lanzarote: ¿ Hacia una estética del turismo?". *1ª Jornadas de Historia de Lanzarote y Fuerteventura*. Pto del Rosario. Fuerteventura.
- VERA GALVÁN, J.R. (1983): "Notas para la definición de la mercancía turística". *Serta Gratulatoria in Honorem Juan Régulo*. Universidad de La Laguna. La Laguna
- VERA GALVÁN, J.R. (1987): "Turismo y espacio: el problema de la producción y apropiación privada de los espacios naturales". *1ª Jornadas de Historia de Lanzarote y Fuerteventura*. Pto del Rosario. Fuerteventura
- VV.AA. (1971): *Lanzarote*. Boletín nº 11. CIES. Las Palmas de Gran Canaria
- VV.AA.(1974): *Introducción a un estudio socioeconómico del turismo en la provincia de Las Palmas*. Boletín nº 17. CIES. Las Palmas de Gran Canaria.