

ANEXO VI.E PROPUESTA PALMASOL CANARIAS. LA TAHONA

ANEXO VI.e Propuesta Palmasol Canarias. La Tahona

Memoria de Información Justificativa

Planos

ACP-7_Situacion
ACP-7_Plantas Nivel 1-02
ACP-7_Plantas Nivel 2-03
ACP-7_Plantas Nivel 3-04
ACP-7_Plantas Nivel 4-05
ACP-7_Plantas Nivel 5-06
ACP-7_Plantas Nivel 6-07
ACP-7_Plantas Nivel 7-08
ACP-7_Plantas Nivel 8-09
ACP-7_Plantas Nivel 9-10
ACP-7_Plantas Nivel 10-11
ACP-7_Plantas Nivel 11-12
ACP-7_Plantas Nivel 12-13
ACP-7_Plantas Nivel 13-14
ACP-7_Plantas Cubiertas-01
ACP-7_Alzado
ACP-7_Seccion Sección Transversal

**INFORME JUSTIFICATIVO DEL
CUMPLIMIENTO DE LOS
“CRITERIOS Y REQUISITOS DE DISEÑO DE
LAS ACTUACIONES TURÍSTICAS”
CENTRO DEPORTIVO Y COMPLEJO
TURÍSTICO ASOCIADO EN LA TAHONA
(AETI-12)**

INFORME JUSTIFICATIVO DEL CUMPLIMIENTO DE LOS “CRITERIOS Y REQUISITOS DE DISEÑO DE LAS ACTUACIONES TURÍSTICAS”

CENTRO DEPORTIVO Y COMPLEJO TURÍSTICO ASOCIADO EN LA TAHONA (AETI-12)

INTRODUCCIÓN

El presente Informe se realiza en base a la solicitud, de fecha 7 de marzo de 2016, realizada por el Área de Planificación del Cabildo Insular de La Palma. Y se estructura de acuerdo a lo establecido en el “Documento de Estrategia Administrativa”, según los siguientes contenidos:

1. Cumplimiento de los principios directores y los criterios de la estrategia territorial definida para la Isla de La Palma.
2. Justificación de la concepción del proyecto: orientación estratégica y visión de futuro.
3. Acreditación de la calidad.
4. Acreditación de la suficiente entidad del proyecto.
5. Capacidad para la diversificación de la oferta turística insular.
6. Capacidad para la cualificación de la oferta turística insular.
7. Adecuación a las determinaciones generales del PIOLP.
8. Justificación de la adecuación del proyecto a las pautas de integración paisajística del PIOLP.
9. Justificación de la sostenibilidad territorial y ambiental de la actuación.
10. Impacto en la economía local e insular.
11. Impacto social y generación de empleo.
12. Viabilidad económica de la actuación.

INFORME

1. **Cumplimiento de los principios directores y los criterios de la estrategia territorial definida para la Isla de La Palma.**

La actuación denominada “Centro Deportivo y Complejo Turístico asociado La Tahona” se ha definido y diseñado teniendo en cuenta como objetivo el cumplir de forma estricta con los principios directores y los criterios de la estrategia territorial que, para la isla de La Palma, emanan del conjunto de leyes existentes en materia de ordenación territorial y turística, y de manera especial con la Ley 6/2002, de 12 de junio, así como del Plan Insular de Ordenación (PIOLP), contribuyendo a la consecución de los mismos. Se ha tenido como objetivo los siguientes criterios básicos de ordenación:

- a) La consecución de un modelo territorial basado en el uso racional y duradero de los recursos naturales.

- b) La incorporación del suelo rústico al desarrollo económico y social, mediante su utilización como soporte de la actividad turística.
- c) El respeto y mantenimiento de las señas de identidad que caracterizan a las distintas áreas geográficas y a los municipios respectivos.
- d) La consolidación de un sistema económico con capacidad de desarrollo endógeno que permita una distribución más equilibrada de la riqueza y la preservación de las características sociales y económicas de la isla.
- e) La adecuada estructuración y vertebración de la diversidad territorial insular, evitando el dominio del territorio por las infraestructuras.
- f) La integración de las actuaciones edificatorias en el paisaje, mediante la adopción de las tipologías más adecuadas al entorno.

Asimismo, la actuación propuesta para La Tahona se basa como premisa general en un modelo integrado de sostenibilidad en los términos ya culturalmente asumidos, que permite garantizar un desarrollo económico y social armónico, duradero compatible y respetuoso con el medio ambiente y la conservación de sus recursos naturales. En este sentido, y a partir del criterio general de que las actividades turísticas constituyen, a corto y medio plazo, el instrumento con mayor capacidad de inducción del crecimiento económico y demográfico, consideramos la propuesta que realizamos para La Tahona como un modelo turístico alternativo que permite el aprovechamiento de estas potencialidades y, entre ellas, el paisaje y el medio rural que le rodea, incidiendo en el modelo turístico con un producto nuevo, alternativo y distinto a los ya tradicionales.

Esta propuesta se basa y potencia la línea de trabajo dirigida a que el suelo rústico adquiera un papel dinámico en las nuevas políticas territoriales, urbanísticas, medioambientales, socioeconómicas y culturales. Permitiendo un modelo turístico alternativo al de la urbanización turística de litoral, que se sustenta en la puesta en valor del paisaje como recurso, y que da respuesta a las demandas que en relación a estos modelos plantea el mercado. Estableciendo los mecanismos suficientes para el traslado al mundo rural de parte de las economías que se generan por la actividad turística, en la cuantía necesaria para el mantenimiento, conservación y mejora del paisaje. Su localización en un área con una economía deprimida tiene por objeto su revitalización mediante la mejora en su entorno de los recursos naturales, para las explotaciones agrícolas como generadoras de ese paisaje, de los elementos patrimoniales existentes y de la cultura local.

En aplicación de lo expuesto, la instalación turística propuesta en La Tahona se ha realizado teniendo en cuenta la categorización del suelo en el que se asienta, al cual se ha adecuado en sus características. Se ha establecido una adecuada compatibilidad de la edificación turística al objeto de mantener unas relaciones suficientes de escala respecto a las características dimensionales de los asentamientos de su entorno, tanto demográficas como tipológicas, a fin de garantizar su inserción paisajística y la conservación ambiental de su entorno.

La propuesta de intervención realizada para La Tahona ha tenido asimismo en cuenta los siguientes contenidos y criterios:

- a) Las características básicas y definitorias del paisaje rural insular, considerando todas aquellas medidas necesarias para su protección y mejora.
- b) Se ha identificado y delimitado el ámbito territorial de la actividad propuesta.

- c) Se han respetado las condiciones mínimas de la parcela a efectos de las características de la edificación turística a implantar, estableciéndose un área geográfica homogénea y en función de las características de los cultivos y explotaciones.
- d) Se ha definido la edificación turística con relación a las características ambientales y, en particular, el paisaje; respecto a las características volumétricas de edificabilidad, altura, ocupación, disposición y agrupación de volúmenes e implantación topográfica, con expresa referencia a los accesos y el entorno.
- e) Se han definido las condiciones morfológicas de la edificación, de acuerdo con las características de la edificación tradicional rural de la zona.
- f) Los estándares de equipamiento complementario, infraestructuras y servicios que deben de cumplir este tipo de establecimientos turísticos alojativos de nueva construcción.
- g) Las condiciones para garantizar el carácter aislado del establecimiento alojativo turístico propuesto, mediante la fijación de las distancias mínimas adecuadas, densidades máximas y el resto de los parámetros similares idóneos para este fin.

2. Justificación de la concepción del proyecto: orientación estratégica y visión de futuro.

La actuación denominada “Centro Deportivo y Complejo Turístico asociado La Tahona” es un proyecto coherente concebido con **orientación estratégica y visión de futuro**, diseñado a partir de la puesta en valor de los componentes de excelencia del territorio, que sean capaces de generar toda una serie de oportunidades de impulso, desarrollo y rentabilidad económica y social en el territorio en que se implanta.

La intervención que se propone, en el área de La Tahona (en el T.M. de Tijarafe), de un Sistema de Ocio Deportivo (SOD) se considera como la más adecuada y oportuna respuesta a una creciente demanda (cada vez más diversificada), existente actualmente en el mercado de ocio y vacacional, al respecto de este tipo de equipamientos especializados, en el segmento vinculado con el deporte y la salud; así como una oportunidad para que se propicie y promueva, con la misma, el posicionamiento de la marca isla de La Palma, y su oferta como destino, como una alternativa de referente diferenciado y especializado dentro de la propuesta de experiencia vacacional del destino Islas Canarias. Se trata de una apuesta decidida por recursos, aún no puestos en valor, que posibiliten una reconfiguración, del escenario actual, mediante la implantación y el desarrollo de nuevas experiencias complementarias de ocio que reposicionen el atractivo de la isla como destino.

Los viajes que ofertan la posibilidad de disfrutar de actividades y servicios relacionados con los deportes están siendo cada vez más demandados, por personas que aunque disfrutan de buena salud sienten la necesidad de dedicar un cierto tiempo a cuidarse y relajarse; además de por estar dotados de una gran carga afectivo-emocional; donde se combinan la aventura, la excitación y la incertidumbre de la interacción social con otras personas y, en otros lugares diferentes, que pueden propiciar la ansiada vivencia de momentos idílicos e inolvidables, en los que se entremezclan el esfuerzo y el relax a través de la superación de una realidad física y mental, así como el desarrollo de nuevas habilidades o destrezas; y todo ello potenciado, aún más si cabe, si se puede realizar en un entorno natural, respetuoso con la sostenibilidad medioambiental, y en un clima agradable.

Los ciudadanos del siglo XXI, de las sociedades occidentales y desarrolladas, como sujetos y protagonistas, en su mayoría, de áreas y entornos urbanos altamente densificados y

polucionados, están sometidos cotidianamente al sedentarismo y al stress, generados como consecuencia de las constantes y crecientes exigencias, a las que son sometidos por la propia sociedad, tanto a nivel profesional como personal, lo cual les hace progresivamente tomar conciencia de una cierta pérdida de calidad de vida, que en muchos casos genera comportamientos agresivos, incomprensivos y pesimistas preámbulo de enfermedades y patologías de lo más variado.

Como consecuencia de todo ello, cada vez se valora más, por esos mismos ciudadanos, la posibilidad de poder disfrutar de espacio temporal libre en el cual buscar el espacio físico más adecuado para realizar las actividades que se anhelan, de descanso y de dinamismo, tanto físico como mental, que posibiliten el desarrollo de hábitos saludables, mediante actividades con un carácter lúdico/recreativo, donde se pueda encontrar la persona consigo mismo y con los demás, a través del bienestar físico y psíquico; ya sea en los períodos de descanso diario, fines de semana o en el período vacacional anual (estivales, semana santa e invernales). Generándose por tanto una amplia demanda de conceptos y modelos alternativos de turismo, alejados de la ya tradicional y masiva fórmula de “sol y playa”, y con las más variadas denominaciones: turismo del bienestar (wellness) o de salud, turismo ecológico o ecoturismo, turismo deportivo, etc.

Estos modelos de turismo, anteriormente referidos, se vinculan generalmente con desarrollos arquitectónicos propositivamente sostenibles de una alta calidad; favorecedores de la conservación y la recuperación medioambiental de los entornos en los que se ubican, así como de la integración conceptual de la cultura popular y las tradiciones del lugar en el cual se implantan; protegiendo así la idiosincrasia de su patrimonio sociocultural y propiciando nuevos hábitos más responsables y saludables. Se trata por tanto de una opción de turismo alternativo, activo y sostenible; más dinámico y participativo, generador de actividades y dinámicas más abiertas, placenteras y flexibles. Por todo ello, este tipo de turismo constituye una extraordinaria alternativa al turismo tradicional de “sol y playa”, para promocionar los destinos del interior o aquellos que por sus peculiaridades orográficas y paisajísticas han decidido optar por otro modelo estratégico que prioriza la conservación, la sostenibilidad y la puesta en valor del medio ambiente natural y que además propicia la búsqueda de nuevos segmentos en el mercado.

Por otro lado, y en lo que hace referencia al marco de este tipo de turismo (de salud y deportivo) todos los expertos, instituciones y organizaciones del sector coinciden en que se trata de un producto turístico con enorme potencial y de tendencia creciente mundial. El informe de la OCDE afirma que anualmente este tipo de turismo genera más de 75.000 millones de euros. Los informes de las consultoras Deloitte y Mckinsey coinciden en estas tendencias. Artículos académicos de diversas instituciones universitarias también corroboran esta tendencia mundial.

En relación a las estrategias y políticas públicas, el *Plan Nacional Integral de Turismo (2012-2015)*, incluye el producto salud como un recurso aprovechable dentro del territorio y que puede contribuir al impulso y mejora del turismo en España, sobre todo del turismo internacional. El envejecimiento de la generación “baby boom” de los principales mercados emisores de España y unido a la necesidad de servicios de salud, elevado coste y buena oferta complementaria que tiene España para la recuperación del paciente, hace que sea una oportunidad a aprovechar e impulsar debido a su potencialidad.

Todas las Comunidades Autónomas españolas también se hacen eco de este potencial, si bien en general, se focaliza más en la parte “medical wellness” que en la asistencial; programas de prevención sanitaria o de recuperación de dolencias mientras el turista se encuentra de vacaciones; tratamientos terapéuticos para rehabilitaciones y dolencias e incluso tratamientos preventivos más específicos, con especial atención al asesoramiento dietético y psicológico. Así, el *Plan Estratégico Promocional Islas Canarias 2012-2016* (que se adjunta como Anexo), se ha elaborado teniendo en cuenta las prioridades estratégicas de cada isla, establece el *Programa Bienestar 10*, un plan personalizado de mejora integral de la salud y el bienestar (físico, mental y espiritual) bajo el paraguas del mejor clima del mundo, con alusiones al cuidado personal, descanso, recuperación de la energía y la belleza.

3. Acreditación de la calidad.

El proyecto propuesto de “Centro Deportivo y Complejo Turístico asociado La Tahona” se constituye como una posibilidad de plasmación, de acreditada calidad, en respuesta a una demanda turística cambiante y creciente; un producto novedoso y diferenciado, caracterizado por su alta calidad y excelencia tanto en las instalaciones planteadas como en los servicios que propone ofertar y prestar, como factor competitivo y signo diferenciador ante los mercados regional, nacionales e internacionales.

Factores de calidad lo son también que la isla de La Palma, destaca por su gran cantidad y variedad de recursos naturales. La climatología constituye un claro aspecto diferenciador, especialmente en invierno, así como la variedad de su riqueza natural de paisajes, su cielo y la complementariedad de actividades; aspectos todos ellos muy valorados por los turistas. Otras importantes fortalezas sobre las que se sustenta gran parte del éxito como destino son: la seguridad integral (personal, sanitaria, etc.), la hospitalidad de los residentes y el buen nivel de infraestructuras. La excelencia del clima aporta beneficios funcionales y afectivos tanto a la salud como a la práctica deportiva.

4. Acreditación de la suficiente entidad del proyecto.

La entidad del proyecto propuesto de “Centro Deportivo y Complejo Turístico asociado La Tahona”, queda acreditada por poseer una capacidad de atracción y a la vez de generar sinergias, tanto en su entorno inmediato como a nivel supralocal e insular, de impacto alternativo positivo tanto en el presente como en el futuro a todos los niveles, tanto ambiental como cultural, económico y social; contribuyendo con todo ello a la mejora y el desarrollo en la calidad de vida de los habitantes del lugar, así como en potenciar el futuro desarrollo sostenible para el referido territorio en el tiempo.

La intervención que se propone, en el área de La Tahona (en el Término Municipal de Tifarufe), de un Sistema de Ocio Deportivo (SOD) se considera como la más adecuada y oportuna respuesta a una creciente demanda (cada vez más diversificada), existente actualmente en el mercado de ocio activo y vacacional, al respecto de este tipo de equipamientos cualificados y especializados, en el segmento vinculado con el deporte, la naturaleza y la salud; así como una oportunidad para que se propicie y promueva, con la misma, el posicionamiento de la marca Isla de La Palma, y su oferta como destino, como una alternativa de referente cualificado, diferenciado y especializado dentro de la propuesta de

experiencia vacacional del destino Islas Canarias. Se trata de una apuesta decidida por recursos, aún no puestos en valor, que posibiliten una reconfiguración, del escenario actual, mediante la implantación y el desarrollo de nuevas experiencias complementarias de ocio que reposicionen el atractivo de la isla como destino.

| DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN | | | | | | |
|---|----------------------------------|---|-------------|---|--|---------------------|
| INTERVENCIÓN PROPUESTA | | HOTEL ESPECIALIZADO EN SALUD Y DEPORTES | | | | |
| SITUACIÓN | | Barrio de Aguatavar, Ayuntamiento de Tijarafe, Isla de La Palma | | | | |
| ORDENANZA EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL | | | | | | |
| URBANIZACIÓN | | La Tahona | | PARCELA | S.O.D. (Sistema de Ocio Deportivo) | |
| SUPERFICIE (m ²) | USO PRINCIPAL | USO COMPLEMENTARIO | OCUPACIÓN % | EDIFICABILIDAD (m ² /m ²) | ALTURA | SEPARACIÓN LINDEROS |
| 154.964 m ² (Agrupación varias parcelas) | Turístico de Salud y Deportes | Los derivados de la actividad turística complementaria | 45% | No se establece 450 unidades alojativas 900 plazas alojativas | 4 plantas desde la rasante natural del terreno | No se establece |
| OBSERVACIONES | | | | | | |
| MEDIDAS AMBIENTALES | | | | | | |
| a.- La iluminación nocturna, de exteriores y fachadas, será adecuadamente adaptada al objeto de evitar la contaminación lumínica. | | | | | | |
| b.- La totalidad de los espacios ajardinados, lo serán, con especies potenciales de la zona o con otras exóticas, adaptadas a las características ambientales preexistentes en el entorno. | | | | | | |
| c.- El cerramiento de la parcela se realizará con materiales y cromatismos que permitan su integración paisajística. | | | | | | |
| d.- Se observarán aquellas medidas ambientales genéricas consideradas adecuadas y aplicables a la actuación. | | | | | | |
| CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA | | | | | | |
| Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio relacionando el edificio y la naturaleza. Paisajes de contrastes, manejo de la luz natural. | | | | | | |
| Integración compositiva y utilización de elementos constructivos que minimicen el impacto visual de las instalaciones en las cubiertas. | | | | | | |
| BREVE MEMORIA EXPLICATIVA DE LA INTERVENCIÓN PROPUESTA | | | | | | |
| Al objeto de completar la oferta turística, de calidad y especializada, de la Isla de la Palma, se propone la siguiente intervención de acuerdo a los criterios planteados en el Plan Estratégico Promocional Islas Canarias (2012-2016) para que se posibilite la implantación y realización del referido SOD (Sistema de Ocio Deportivo) La Tahona permitan la ejecución de un Hotel (4★). Para ello se propone el cambio de uso, de las mismas, así como de sus diferentes parámetros | | | | | | |

5. Capacidad para la diversificación de la oferta turística insular.

El proyecto propuesto de “Centro Deportivo y Complejo Turístico asociado La Tahona” propone un producto ecoturístico y activo, que apuesta claramente por la implantación y el desarrollo de un turismo ambientalmente equilibrado y sostenible, posibilitando asimismo el desarrollo y consolidación de una economía alternativa y verde que potencie la competitividad y diversificación del sistema turístico insular.

Como ya hemos referido con anterioridad, esta propuesta se basa y potencia la línea de trabajo dirigida a que el suelo rústico adquiera un papel dinámico en las nuevas políticas territoriales, urbanísticas, medioambientales, socioeconómicas y culturales. Permitiendo el desarrollo y la existencia de un modelo turístico alternativo al de la urbanización turística de litoral; que se sustenta en la puesta en valor del paisaje como recurso, y que da respuesta a las necesidades que en relación a estos modelos ya demanda el mercado. Estableciendo los mecanismos suficientes para el traslado al mundo rural de una parte importante de las economías que se generan por la actividad turística, en la cuantía necesaria para el mantenimiento, conservación y mejora del paisaje. Su localización en un área con una economía deprimida y necesitada de impulsos tiene por objeto su revitalización mediante la mejora en su entorno de los recursos naturales, para las explotaciones agrícolas y ganaderas

como generadoras de ese paisaje, de los elementos patrimoniales existentes y de la cultura local.

El ecoturismo es una modalidad de turismo en continuo crecimiento, que cada vez cuenta con mayor implantación y una mejor imagen desde la perspectiva de la demanda. Los turistas que deciden optar por este tipo de viajes perciben y valoran una imagen de respeto y minimización de los daños ambientales en sus actividades. El ecoturismo crea conciencia en los turistas o visitantes, implicándolos en el control de las consecuencias medioambientales de sus actividades antes de que se manifiesten y permitiendo con ello una mayor efectividad en la gestión de los recursos turísticos y patrimoniales (tanto naturales como culturales).

El ecoturismo activo está vinculado a un sentido de la ética ya que, más allá del disfrute del turista o viajero, se intenta promover el bienestar de las comunidades locales (receptoras del turismo) y la preservación del medio natural; asimismo también se busca incentivar el desarrollo sostenible (es decir, que las instalaciones a realizar no dañe las posibilidades futuras).

6. Capacidad para la cualificación de la oferta turística insular.

El proyecto propuesto de “Centro Deportivo y Complejo Turístico asociado La Tahona” desde su conceptualización se ha vinculado en la valorización de la gran diversidad de recursos naturales y culturales del lugar en el que se implanta, debido a la capacidad que todo ello genera de experiencias más competitivas y sostenibles, siendo ello un elemento clave en la cualificación de la propia oferta turística.

Como ya se ha referido con anterioridad, la intervención que se ha propuesto, en el área de La Tahona (en el T.M. de Tijarafe), de un Sistema de Ocio Deportivo (SOD) se considera como la más adecuada y cualificada respuesta a una ya creciente demanda (cada vez más diversificada), existente actualmente en el mercado de ocio y vacacional, al respecto de este tipo de equipamientos activos y especializados, en el segmento vinculado con el deporte y la salud; así como una oportunidad para que se propicie y promueva, con la misma, el posicionamiento cualificado de la marca isla de La Palma, y su oferta como destino, como una alternativa de referente cualificado, diferenciado y especializado dentro de la propuesta de experiencia vacacional del destino Islas Canarias. Se trata de una apuesta decidida por recursos, aún no puestos en valor, que posibiliten una reconfiguración, del escenario actual, mediante la implantación y el desarrollo de nuevas experiencias complementarias de ocio que reposicionen el atractivo de la isla como destino de calidad.

7. Adecuación a las determinaciones generales del PIOLP.

El proyecto propuesto de “Centro Deportivo y Complejo Turístico asociado La Tahona” se ha adecuado y respetado, en los aspectos que le sean de aplicación, a los criterios generales que definen el modelo de ordenación insular, así como a los indicadores de sostenibilidad previstos en el artículo 28 de la Normativa del Plan Insular de La Palma. Y que son los siguientes que a continuación se detallan:

- a) Evolución del número de taxones incluido en el catálogo regional de especies amenazadas y número de ellos incluidos en algún Plan de acción específico.
- b) Evolución del grado de protección y de la gestión de la red de espacios naturales protegidos y otras áreas de interés ambiental (A y Ba PORN).

- c) Evolución del suelo agrícola y de la superficie agraria utilizada (SAU) del censo agrario, global y para cada municipio, si procede, por ámbitos funcionales.
- d) Superficies de áreas forestales.
- e) Disperso edificatorio.
- f) Incremento del suelo construido y su densidad relativa.
- g) Incremento del suelo por áreas económicas especializadas y su repercusión territorial.
- h) Evolución de la proporción entre población y turismo y niveles de ocupación de las plazas ofertadas.
- i) Evolución del número de polígonos existentes en relación con la densidad viaria.
- j) Consumo doméstico de agua por habitante.
- k) Tasa de depuración de las aguas domésticas.
- l) Ocupación de la línea costera.
- m) Reparto modal del transporte.
- n) Grado de compactación de los núcleos urbanos en relación a la dispersión.
- o) Consumo energético por habitante o vivienda.
- p) Implantación de las energías renovables en la edificación.
- q) Participación de las energías renovables en la producción de energía.
- r) Generación de residuos domésticos o municipales.
- s) Tasa de recuperación de residuos municipales.
- t) Tasa de recuperación de residuos de construcción y demolición.

8. Justificación de la adecuación del proyecto a las pautas de integración paisajística del PIOLP.

El proyecto propuesto de “Centro Deportivo y Complejo Turístico asociado La Tahona” se ha adecuado y respetado, en los aspectos que le sean de aplicación, al cumplimiento de los objetivos generales y de las directrices para la protección y ordenación del paisaje que define el modelo de ordenación insular, así como las condiciones establecidas en los artículos 81, 82 y 84 de la Normativa del Plan Insular de La Palma, respecto a la inserción paisajística de las distintas intervenciones. Y que son los siguientes que a continuación de detallan:

Al respecto de las infraestructuras lineales (artículo 81) se indica:

1. Sin perjuicio de la aplicación de otras medidas definidas por el Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje, los proyectos para la modificación o la creación de nuevas infraestructuras lineales deben de atender, en los aspectos que le sean de aplicación, a los criterios especificados en sus apartados a, b y c.
2. El planeamiento urbanístico o territorial reservará ámbitos de protección de las infraestructuras donde, además de las condiciones exigibles por la legislación sectorial aplicable, tendrán la consideración de áreas de transición, en las se desarrollarán actuaciones de integración paisajística en lo que se refiere a lo especificado en los apartados a, b y c.
3. El Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje, los Planes Generales o los planes y normas de los Espacios Naturales Protegidos podrán definir ámbitos prioritarios de adecuación paisajística de las infraestructuras lineales existentes.

Al respecto de los elementos puntuales de infraestructura y servicios (artículo 82) se indica:

Además de la aplicación de las medidas de preservación física y ambiental, las actuaciones de elementos de infraestructura tales como balsas, antenas u otros elementos de inserción puntual, deberán incluir en los proyectos y en la evaluación de los costes de los mismos, medidas concretas de inserción paisajística acordes con el territorio donde se ubican. Sin perjuicio de la aplicación de otras medidas definidas por el planeamiento territorial o urbanístico, deberán atender a lo especificado en sus apartados a, b y c.

Al respecto de los núcleos urbanos, urbanizables y asentamientos rurales (artículo 84) se indica:

Los Planes Generales definirán condiciones referidas al paisaje urbano con la finalidad de preservar los elementos de mayor valor e integrar las nuevas actuaciones públicas y privadas en las ciudades, pueblos y asentamientos de la Isla. En particular detallarán las condiciones de límite en suelo urbano, urbanizable y en los asentamientos rurales en relación a las condiciones específicas del suelo rústico que lo limita. Estas condiciones serán como mínimo las definidas en los sus puntos 1, 2, 3 y 4, así como en sus respectivos apartados.

9. Justificación de la sostenibilidad territorial y ambiental de la actuación.

El proyecto “Centro Deportivo y Complejo Turístico asociado La Tahona” se ha diseñado según los principios de **sostenibilidad territorial y ambiental**, entre los que destacan la aplicación de las tecnologías ambientales más avanzadas en materia hídrica, energética, de gestión de residuos y generación de emisiones contaminantes, así como la aplicación de criterios arquitectónicos bioclimáticos, la utilización de tecnologías bajas en emisiones de CO₂ y otras soluciones como redes inteligentes de energía distribuida.

La intervención propuesta parte como condicionante, y premisa inicial, de lo abrupto de la orografía del territorio y en consecuencia de como posicionarse adecuadamente en el mismo minimizando cualquier tipo de impacto, no sólo el visual sino también el medioambiental; es por ello que se ha optado, como solución estructurante del conjunto, por el escalonamiento mediante una serie de plataformas (elípticas de dimensión variable), según la directriz de la topografía del terreno, que tratan de evocar e imitar la imagen de las plataformas o terrazas de cultivo de plataneras, preexistentes en el paisaje insular. Todas ellas interconectadas entre sí por diferentes opciones de movilidad (ascensores, escaleras y rampas), al objeto de crear un conjunto sin ningún tipo de barreras arquitectónicas. Así como por una carretera de acceso y circulación restringida, que bordea el conjunto y que además posibilita cualquier posible acceso y evacuación rápido de urgencia, así como el acceso y mantenimiento de las áreas de instalaciones ubicadas en los diferentes semisótanos pertenecientes a cada plataforma.

Básicamente el conjunto se compone y estructura en diez niveles principales o plataformas, perfectamente adecuados a la topografía del lugar, de las cuales la principal (por sus dimensiones y ubicación central en el conjunto) es la destinada a la ubicación de las instalaciones deportivas, que a su vez se subdivide en diferentes áreas de actividad (fútbol, piscinas, pádel, etc.) situadas a su vez en diferentes subniveles interconectados entre sí mediante sistemas de amplias rampas; en el área o zona central se ubica un campo de fútbol, de acuerdo a las dimensiones reglamentarias establecidas por la FIFA, rodeado por un circuito o pista de atletismo de 6 calles, así como de sistemas de gradas en los dos lados principales, siendo ésta además un área reconvertible a otro tipo de actividades deportivas en

determinados períodos; en las áreas o zonas laterales se encuentran dos grupos de actividades claramente diferenciados: una destinada a diferentes tipos de piscina (aqua spinning, natación de 25m., natación de 50m. y saltos) y la otra destinada a una cancha de tenis y cuatro de pádel, asimismo en el entorno de ambas áreas se disponen de zonas de diferentes aparatos.

Esta plataforma principal acoge en su anexo próximo y en dos niveles inferiores a la pieza edificatoria alojativa, diferentes equipamientos como gimnasio, salas deportivas, saunas, diferentes áreas de tratamiento médico/deportivo, así como todos sus anexos administrativos y requerimientos de instalaciones. Todo ello al objeto de constituir un novedoso SOD (Sistema de Ocio Deportivo) de primer nivel, en las Islas Canarias, adecuado para el bienestar y la preparación o recuperación física no sólo de los turistas, interesados por este segmento de actividades, sino que también para deportistas de élite que opten por combinar su actividad profesional con un merecido período de descanso acompañados por su familia en un entorno afectivo y acogedor por sus características identitarias únicas.

La oferta de alojamiento, de 450 unidades alojativas (900 camas), se distribuye en ocho niveles o plataformas, y casi en su totalidad en cuerpos edificatorios de dos plantas de altura, lo cual debido a la topografía posibilita que la totalidad de las habitaciones tengan unas vistas privilegiadas tanto de su entorno próximo como del océano Atlántico; tanto las zonas comunes como las habitaciones han sido diseñadas para evitar cualquier tipo de barrera arquitectónica a la movilidad de los usuarios. La demanda eléctrica y de agua caliente del conjunto se solventa a través de la inclusión de captadores fotovoltaicos en la totalidad de las piezas edificatorias; la iluminación de exteriores se realizará, de acuerdo a los criterios ya establecidos en la isla de La Palma, al objeto de evitar cualquier tipo de contaminación lumínica del cielo. Estos y otros aspectos a desarrollar posibilitan que la intervención propuesta sea considerada como un conjunto bioclimático y sostenible, respetuoso con el medio ambiente en el que se implanta.

Además de las áreas o zonas (deportiva, de equipamientos y alojativas) anteriormente referidas el conjunto cuenta con una zona de recepción integrada por dos edificaciones en las cuales se ubican el área administrativa, cafetería (con una capacidad para 200 personas), restaurante (con una capacidad para 576 personas) y un área de aparcamientos (con una capacidad para 142 plazas para vehículos, 20 de ellas adaptadas; así como para 24 motos); por otro lado cabe destacar la inclusión en su proximidad de un helipuerto, que permita ante cualquier eventualidad un rápido traslado a o desde cualquier zona de la isla o del archipiélago.

10. Impacto en la economía local e insular.

El sector turístico es sin duda el motor principal del crecimiento de las Islas Canarias, y por tanto en buena medida es responsable de su desarrollo económico y social debido a su papel decisivo en el mantenimiento de la estructura productiva, el empleo, el consumo y el nivel de vida de la población.

Actualmente se está consolidando un cambio de tendencia en la demanda turística, donde aspectos como la calidad (a todos los niveles), la particularización y las consideraciones medioambientales adquieren cada vez mayor relevancia y valoración. Se trata de un perfil de turista que busca un turismo diferenciado, en espacios que le aporten sosiego y tranquilidad y

que le faciliten o posibiliten el contacto con la naturaleza y lo autóctono (tanto en lo cultural como en lo personal), huyendo de la masificación.

El ecoturismo, en aquellos lugares en los que se implanta, siempre genera y posibilita, en los núcleos poblacionales de su entorno, un impulso alternativo del bienestar y la economía local, así como la creación de nuevas oportunidades de desarrollo para sus habitantes, a todos los niveles (económico, personal, etc.).

El proyecto propuesto de “Centro Deportivo y Complejo Turístico asociado La Tahona”, como ya se ha referido con anterioridad, se integra de forma coherente en cuanto al respeto por el paisaje y la observación astronómica de su cielo, la geomorfología del lugar, los tejidos rurales tradicionales, el patrimonio cultural edificado, las escalas, la volumetría, la forma, los materiales, las texturas y las gamas cromáticas. Todo ello posibilitará la creación y desarrollo alternativo de un amplio abanico de actividades culturales y de ocio en la totalidad de su entorno local e insular, con un importante impacto positivo en la economía.

Actualmente la economía de Tijarafe gira en torno a la agricultura, la ganadería (destacando la cabra y oveja palmeras) y sus productos derivados (quesos y miel, entre otros). La agricultura ocupa aproximadamente a un 69% de la población activa, siendo su principal cultivo el de la platanera, mediante zonas de regadío ubicadas en la zona sur, en cotas de altitud inferiores a los 500 metros. Entre los 500/750 metros de altitud se encuentran las zonas destinadas a frutales y hortalizas; dicha zona se extiende a todo lo largo del municipio correspondiéndose con regadío estacional, siendo el almendro el dominante entre los frutales. Todas estas actividades se verán complementadas, reforzadas y respetadas por la intervención propuesta para La Tahona.

Por todo lo anteriormente referido se entiende que la intervención propuesta (SOD La Tahona) supone una oportunidad de desarrollo alternativo, a diferentes niveles, integradora y necesaria no sólo para Tijarafe sino para su entorno inmediato y para la Isla de La Palma en su conjunto; proponiendo un equipamiento estratégico modélico y de desarrollo sostenible a lo largo del tiempo, en el conjunto de la oferta de las Islas Canarias, para un segmento de demanda ya progresivamente creciente en los mercados emisores.

11. Impacto social y generación de empleo.

El papel de la actuación a realizar en La Tahona como generadora, a todos los niveles, de empleo se potencia a través de la innovación, la creatividad, la atracción de talento y la especificidad de los componentes de excelencia territorial, así como de la cohesión social y la calidad de los espacios públicos que la actuación desarrolla.

Como ya se ha referido con anterioridad el turismo ecológico, en aquellos lugares en los que se implanta, siempre genera y posibilita, en los núcleos poblacionales de su entorno, un impulso del bienestar y la economía local, así como la creación de nuevas oportunidades de desarrollo para sus habitantes, a todos los niveles (económico, personal, etc.).

12. Viabilidad económica de la actuación.

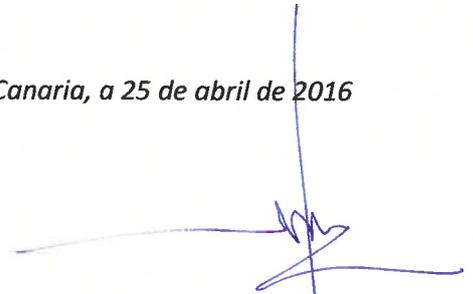
La viabilidad económica de la actuación turística propuesta para La Tahona viene necesariamente condicionada y determinada por la aceptación y aprobación de la dimensión

definida en la propuesta presentada; siendo esta la adecuada y necesaria para el correcto funcionamiento del establecimiento y sus infraestructuras vinculadas, así como para su continuidad y pervivencia en el tiempo manteniendo las ratios de calidad adecuados a un establecimiento de sus características.

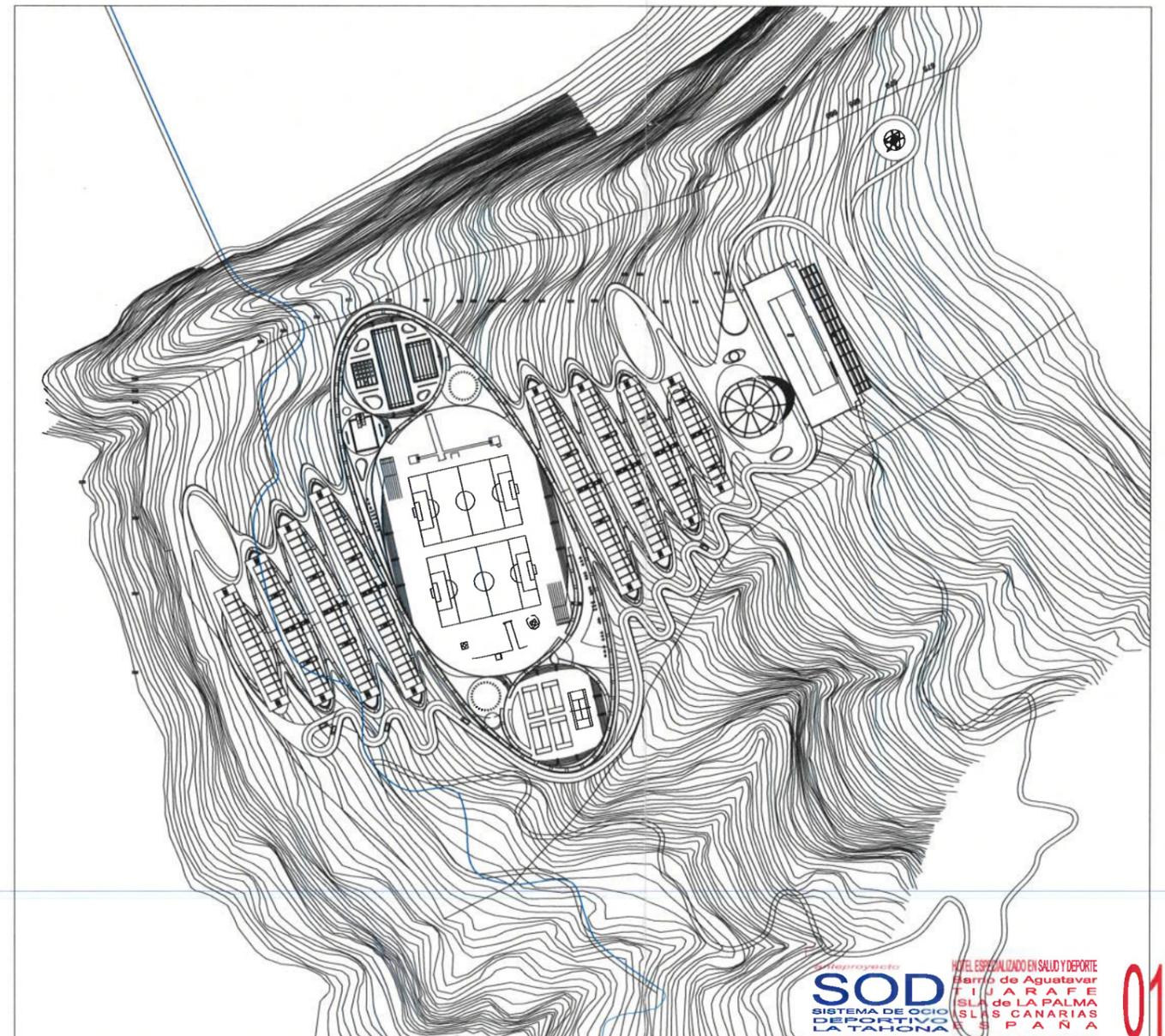
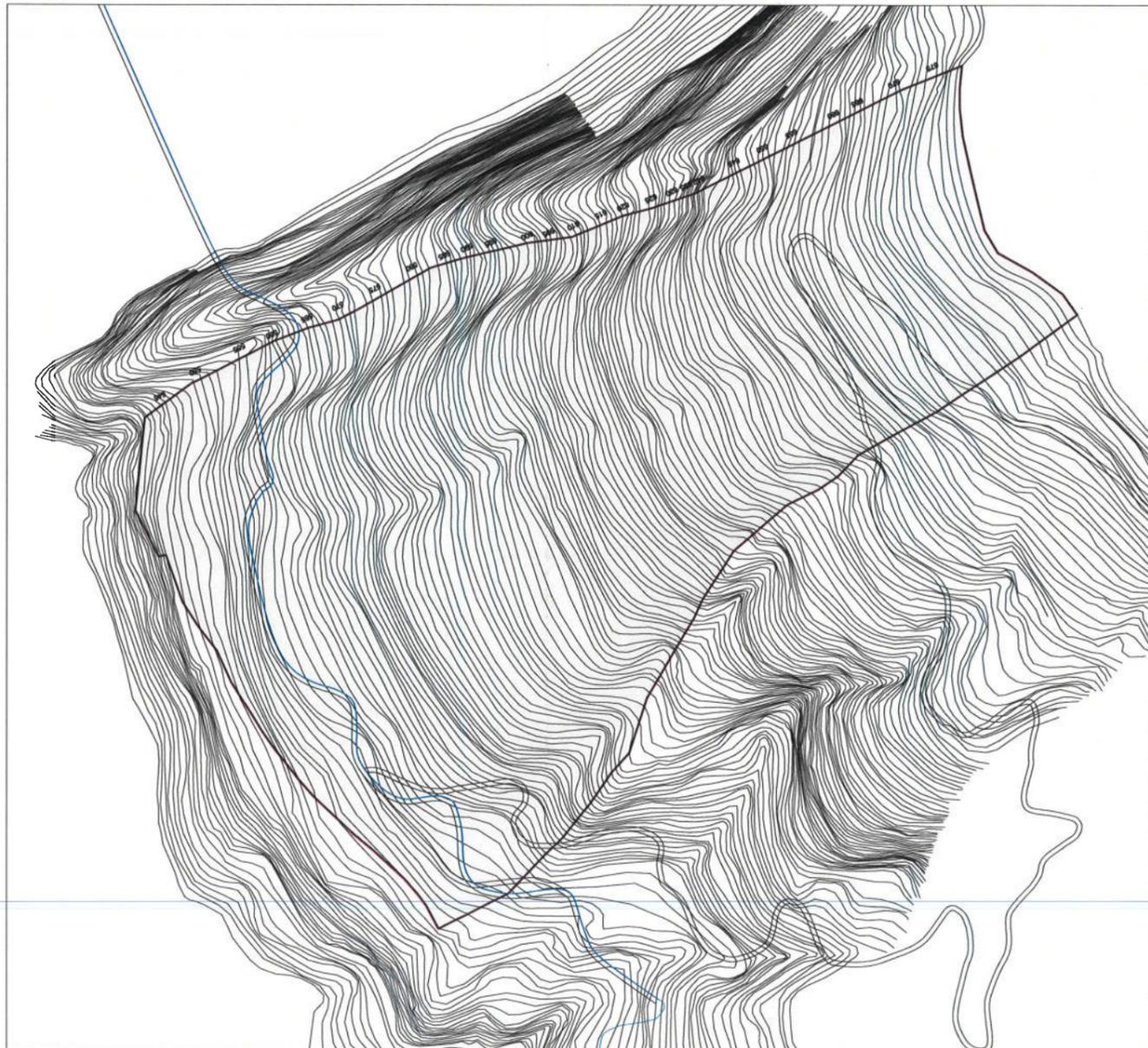
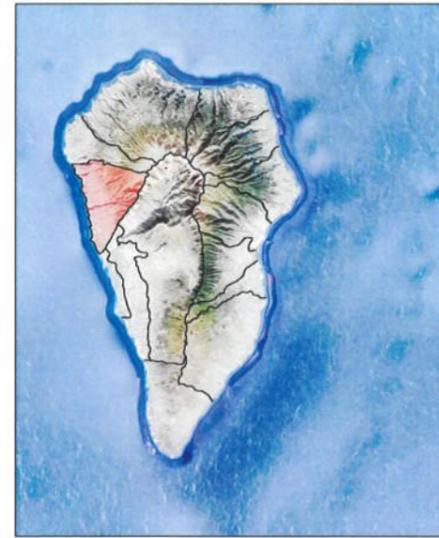
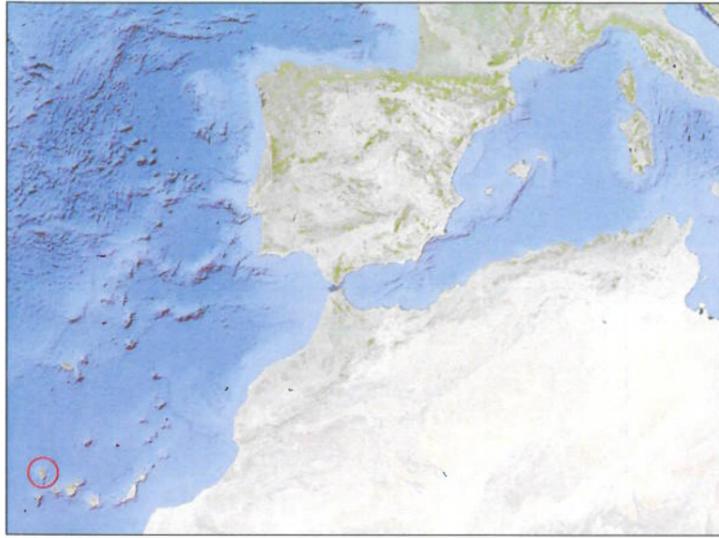
Para su determinación se ha procedido a realizar una serie de estudios y valoraciones al respecto de su viabilidad; analizando, contrastando y evaluando la información que se ha podido recabar hasta el momento de su elaboración (la de la propuesta aportada), procedente desde diferentes y variados ámbitos, que ha permitido conocer y considerar si la inversión a realizar es económica y comercialmente rentable y por tanto viable. Se han evaluado los elementos que inciden directa o indirectamente sobre el rendimiento del proyecto que se ha propuesto, y que determina la rentabilidad y el retorno de la inversión:

1. Estudio de la localización. A través de un análisis detallado de los diferentes elementos (culturales, económicos, infraestructurales, sociales y de imagen) que determinan o inciden sobre la accesibilidad, el atractivo, la capacidad y la rentabilidad de la zona, se ha plasmado la situación actualmente existente y se ha estimado la potencialidad de su futura evolución, si se dan las condiciones adecuadas.
2. Análisis de la demanda potencial. Se ha estudiado la composición de los factibles segmentos de mercado objetivo, la óptima proveniencia de los flujos, la cuantificación de las posibles llegadas y estancias, y se ha valorado su evolución y potenciación en el tiempo, teniendo en cuenta también la estacionalidad.
3. Análisis de la competencia. Se han evaluado los posibles escenarios de competencia ya sea tanto desde el punto de vista cualitativo como desde el cuantitativo, con particular atención al posicionamiento específico en el mercado, a la oferta comercial y a las estrategias de marketing, haciendo una posible estimación de su evolución.
4. Análisis del proyecto hotelero y equipamientos propuestos. Se ha estudiado la dimensión más adecuada del mismo, asimismo se han identificado los servicios a incluir, así como la estimación y proyección durante los años futuros del nivel de ocupación y de las posibles tarifas a aplicar para cada servicio y segmento. Asimismo, se ha estimado el diseño de los organigramas del negocio y el coste aproximado de los recursos humanos que se demanda.
5. Estrategias y acciones de marketing y comunicación. Sobre la base del estudio de la localización, del análisis de la demanda potencial y de la competencia, además del análisis del proyecto hotelero y equipamientos propuestos, se ha procedido a estimar las más adecuadas y posibles estrategias de marketing y de comunicación a desarrollar y realizar, no sólo del proyecto a realizar sino también de la totalidad de su entorno.
6. Presupuesto económico provisional y de su proyección en el tiempo. Con todo lo que anteriormente se ha expuesto y solicitado se puede estimar con un grado de precisión aceptable los posibles costes y rendimientos a través de la realización de un presupuesto económico que considere más detalladamente las entradas generales y el coste general de la gestión, en sus diferentes componentes: "característica", "financiera" y "extraordinaria".
7. Evaluación del rendimiento de la inversión financiera. Se han realizado hipótesis en diferentes escenarios y se ha evaluado la proyección de los ingresos, los beneficios, el rendimiento de los pagos y la tasa bruta de referencia, con el objeto de obtener una información más precisa sobre el rendimiento de la inversión a realizar en el tiempo.

En Las Palmas de Gran Canaria, a 25 de abril de 2016



Juan Torres Alemán
Arquitecto



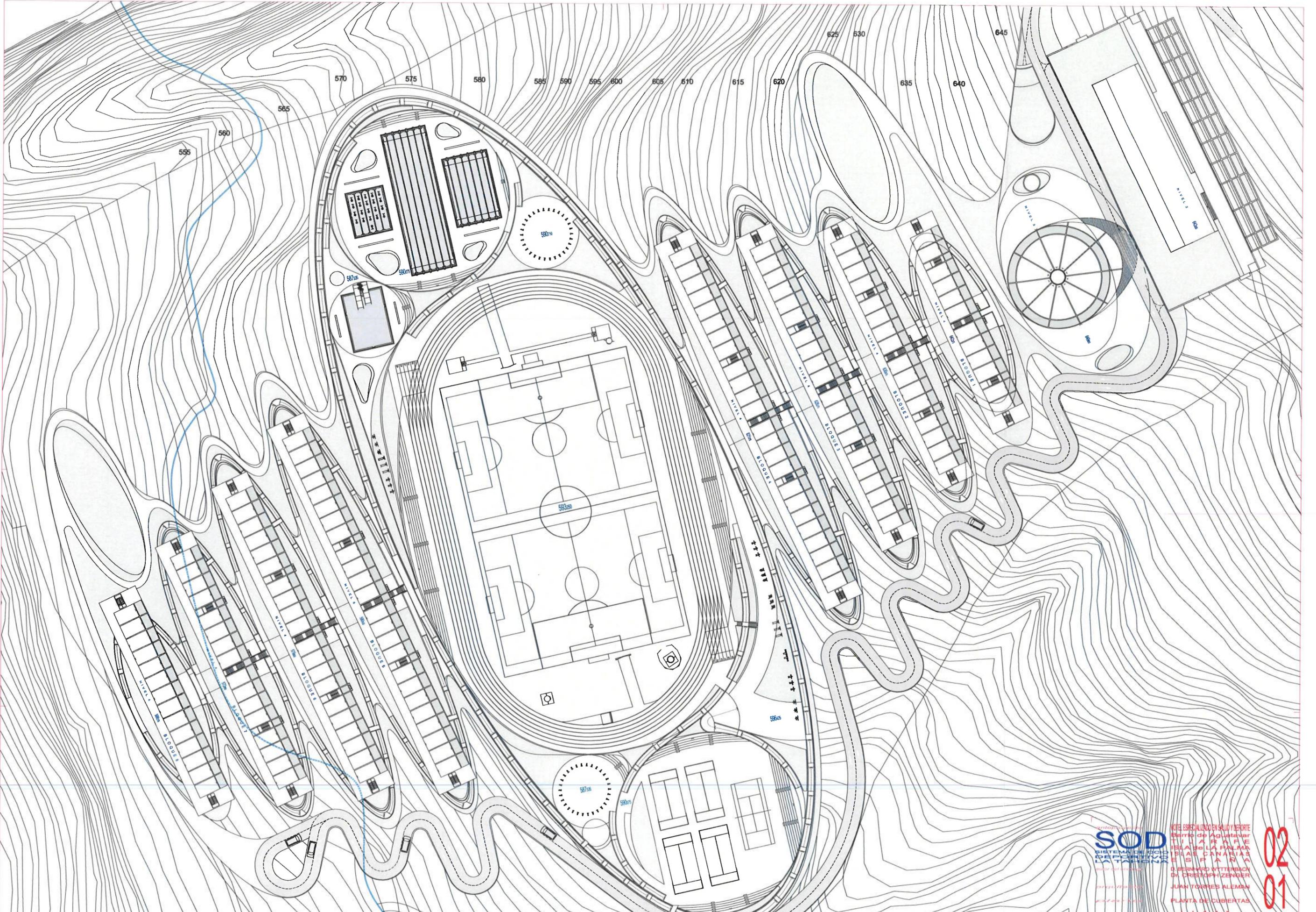
SOD
 SISTEMA DE OCIO
 DEPORTIVO
 LA TAHONA

HOTEL ESPECIALIZADO EN SALUD Y DEPORTE
 Barrio de Aguatavar
 TIJARAFA
 ISLA de LA PALMA
 ISLAS CANARIAS
 ESPAÑA

Dr. BERNHARD WYTTENBACH
 Dr. CRISTOPH ZENGER

arquitecto JUAN TORRES ALEMAN
 plano SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
 escala

01
01

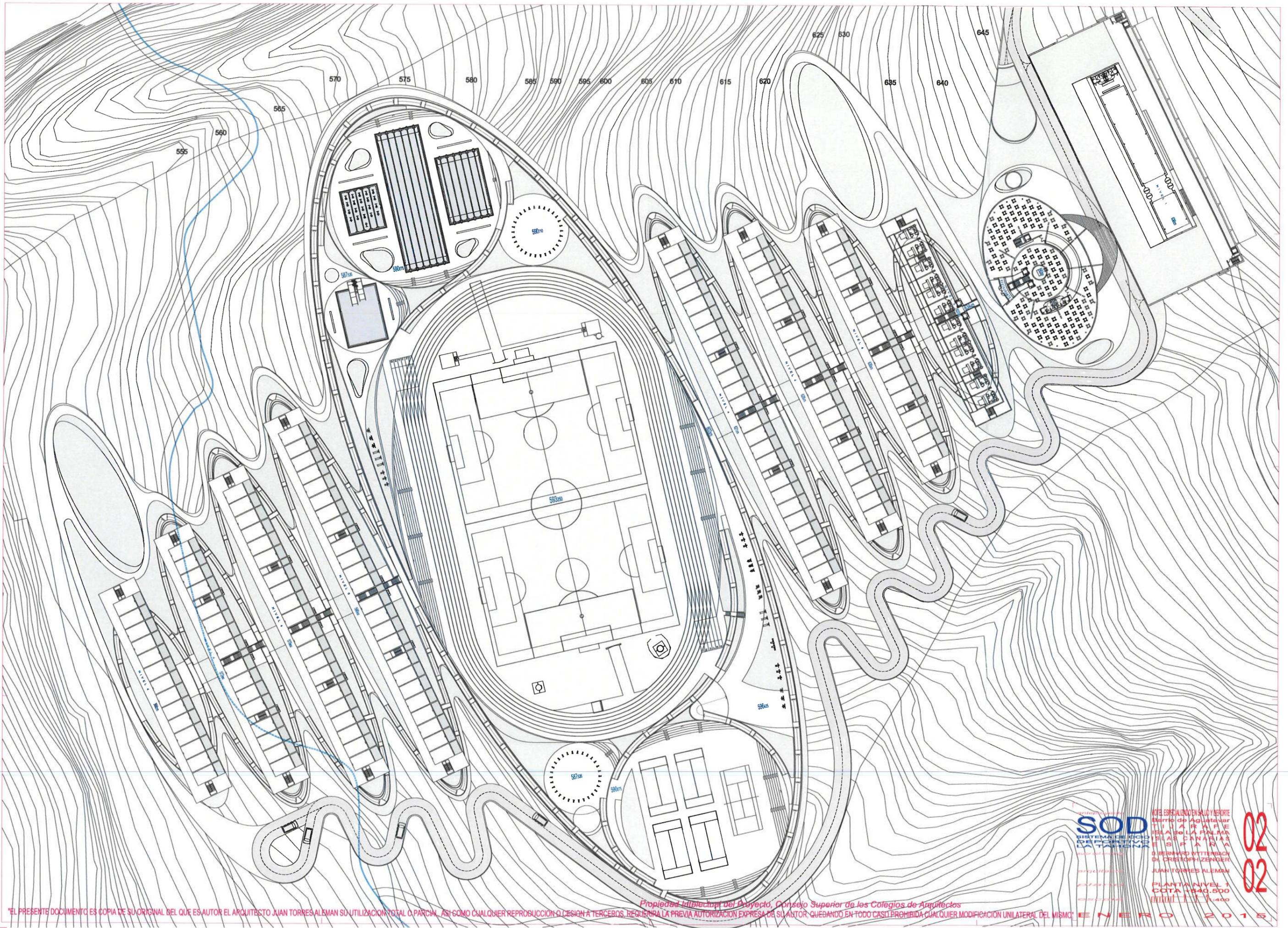


Propiedad Intelectual del Proyecto, Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos
 "EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO JUAN TORRES ALEMÁN SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO"

SOD
 SISTEMA DE OPORTUNIDAD
 DEPORTIVA
 DE LA PALMA
 DE MAYORCA
 DE ESPAÑA
 D. BERNHARD WITTENBACH
 DR. CRISTOPH ZENGER
 JUAN TORRES ALEMÁN
 PLANTA DE CUBERTAS
 00000 1:1.400

02
 01

ENERO 2015



EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO JUAN TORRES ALEMÁN SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O LESIÓN A TERCEROS, REQUIEREN LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

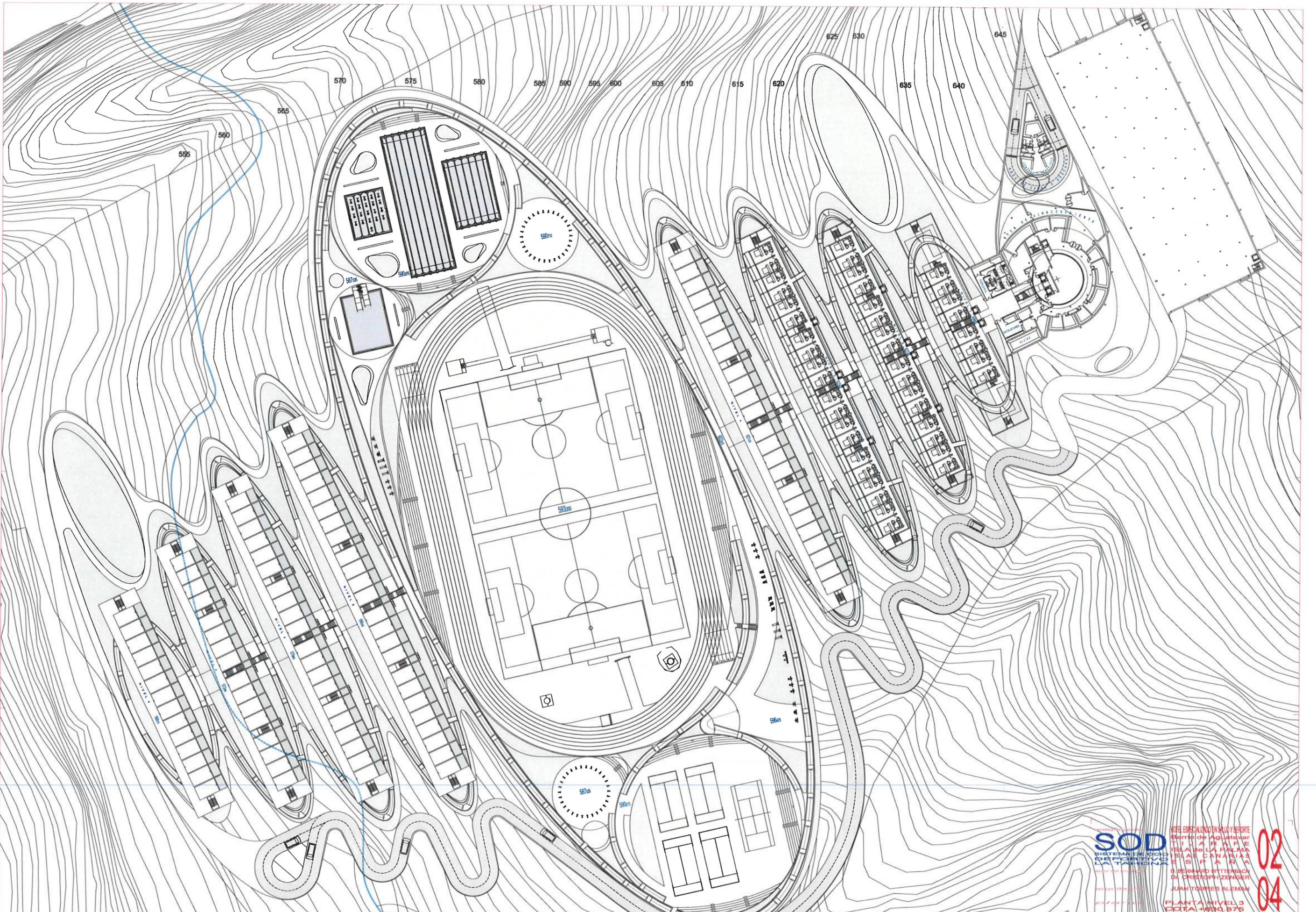
Propiedad Intelectual del Proyecto, Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos

SOD
SISTEMA DE OBRAS DE
CONSTRUCCIÓN

PROYECTO DE OBRAS DE
CONSTRUCCIÓN DEL
CENTRO DE SALUD Y DEPORTE
BARRIO DE AGUATAVAR
FINCA 14 DE LA FINCA
DE LA PALMA DE LAS
ISLAS CANARIAS
ESPAÑA
D. BERNHARD WYTTENBACH
D. CRISTOPH ZENGER
JUAN TORRES ALEMÁN
PLANTA NIVEL 1
COTA: 1540,500
01/01/2015 1:400

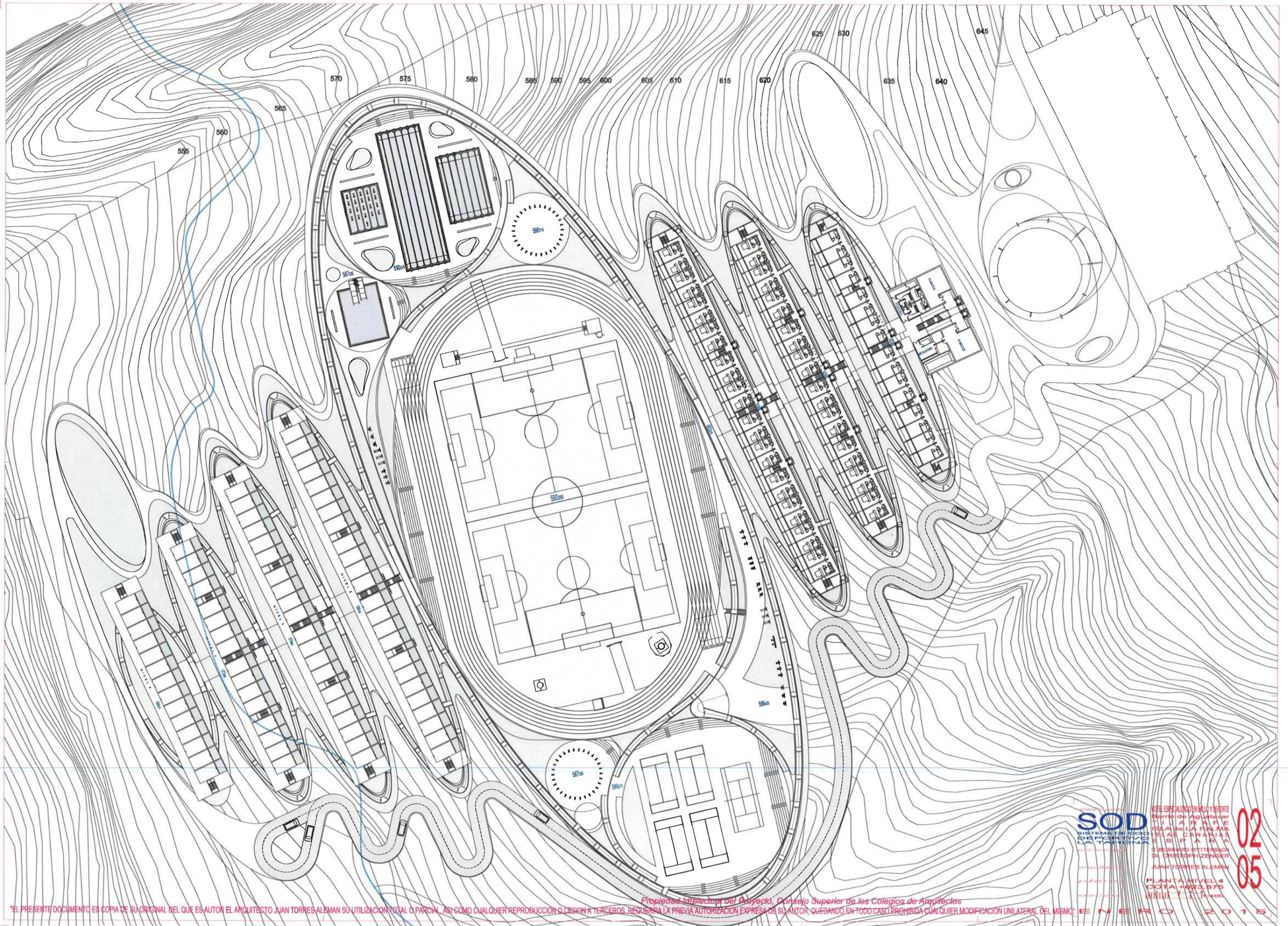
02
02

ENERO 2015



SOD
 SISTEMAS DE OBRAS DE
 DEFENSA DE LA TIERRA
 INGENIEROS DE ARQUITECTURA
 D. BERNHARD WITTEBACH
 D. CRISTOPH HENZLER
 JUAN TORRES ALEMÁN
 PLANTA NIVEL 3
 COTA +630.875
 01/01/2015

02
04




SOD
 SISTEMAS SOCIO
 DISEÑO
 URBANOS Y ARQUITECTURA
 CONSULTORES
 S.L.
 C/ BERNARDO WITTEBACH
 14, CRISTOPH ZENGER
 JUAN TORRES ALEMÁN

02
 05

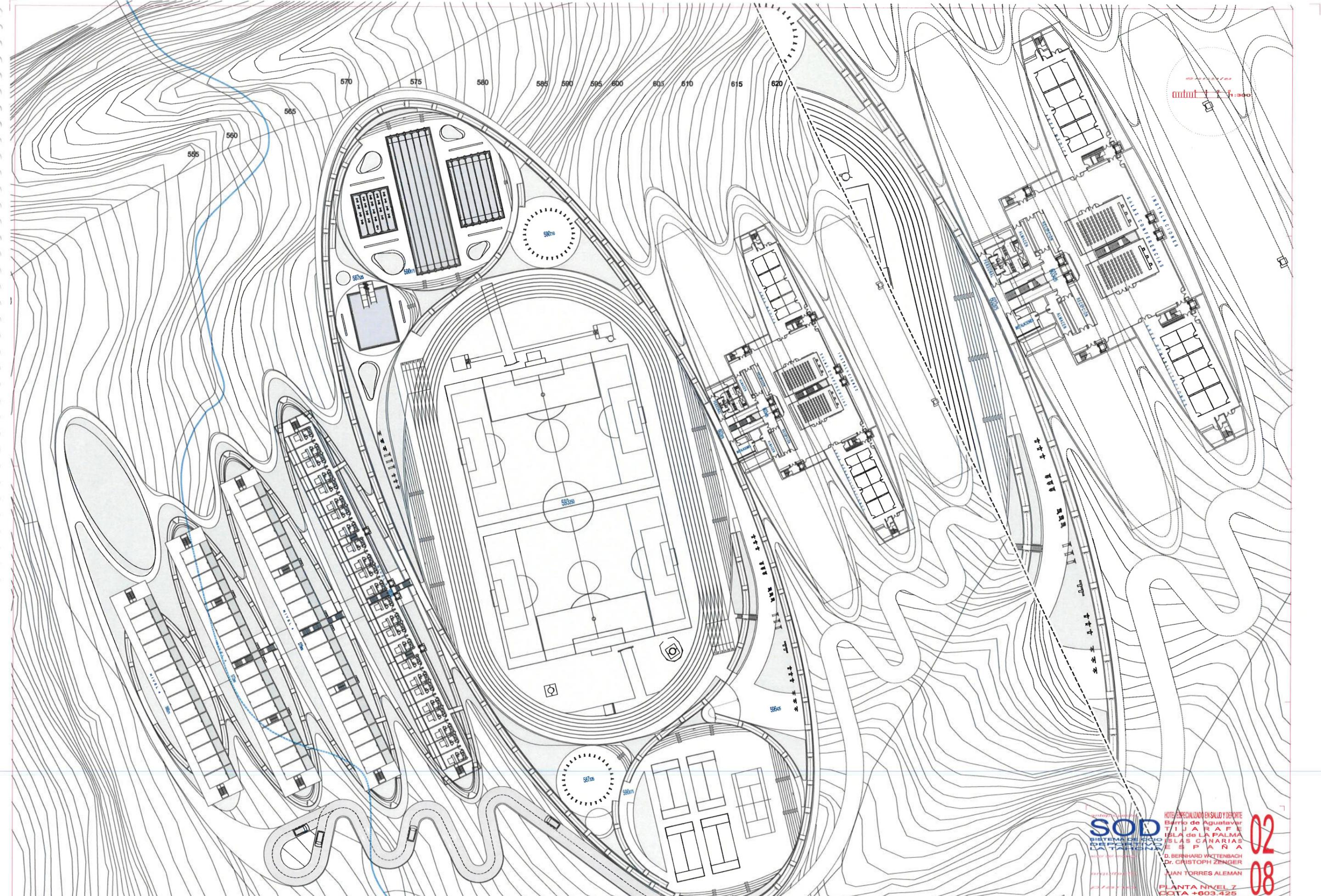
HOTEL ESPECIALIZADO EN SALUD Y BIENESTAR
 Barrio de Aguatavar
 U.I.A. PR. R.P. E.
 ISLA DE LA PALMA
 LAS CANARIAS
 ESPAÑA
 T. +34 922 31 17 400

PLANTA NIVEL 4
 CCTA: 4023.876
 10/01/15

Propiedad Intelectual del Proyecto, Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO JUAN TORRES ALEMÁN SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO

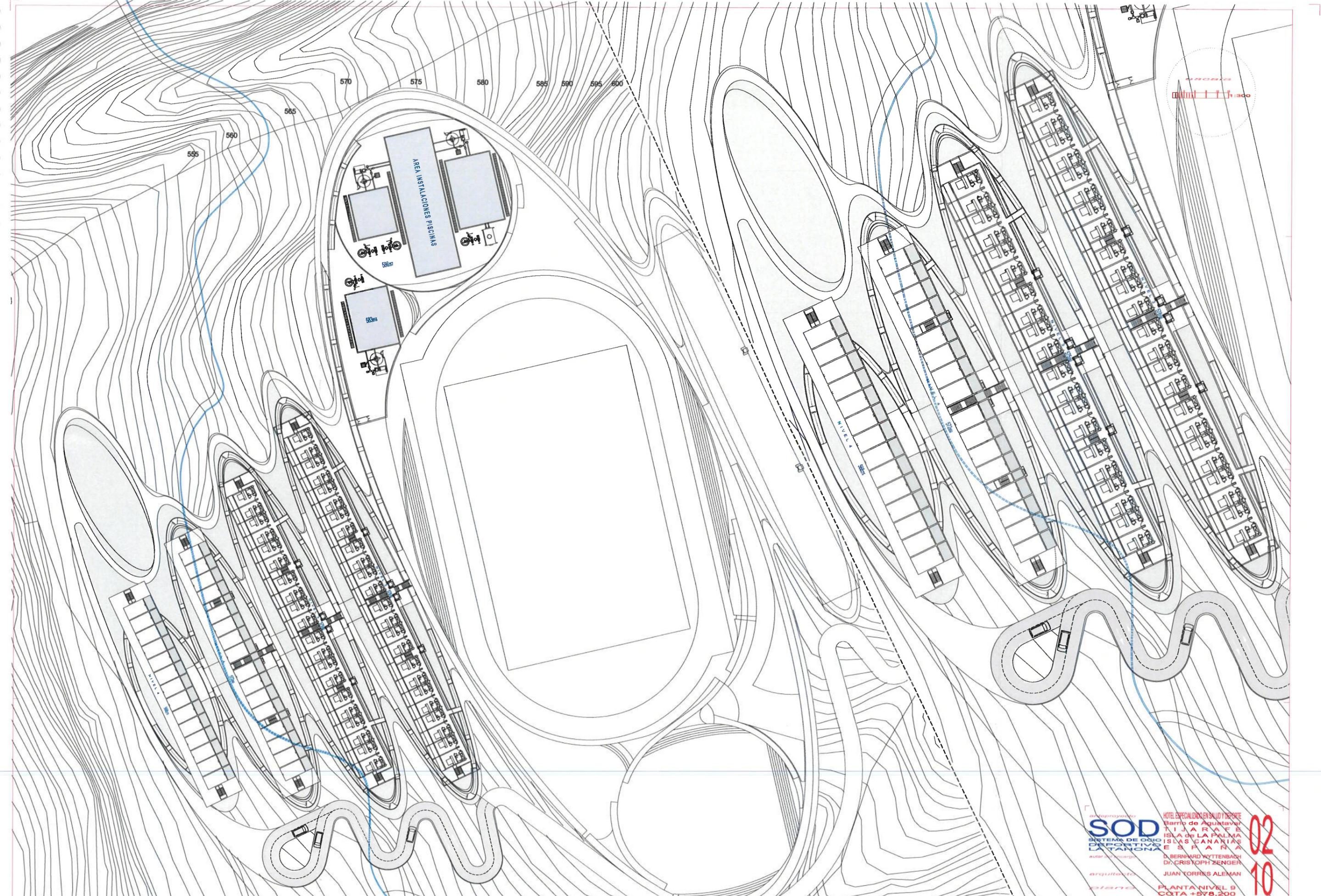
ENERO 2015



output 1:1 h:300

SOD
 SISTEMAS DE OBRAS DE
 DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN
 D. BERNHARD WITTENBACH
 Dr. CRISTOPH ZENGER
 JUAN TORRES ALEMÁN
 PLANTA NIVEL 7
 COTA +603.425
 output 1:1 h:300

02
08



PROYECTO
01/11/1400

autorización
SOD
SISTEMA DE COCINA
DEPORTIVO
LATAGONA
autor del proyecto
arquitecto
plano
escala

02
10

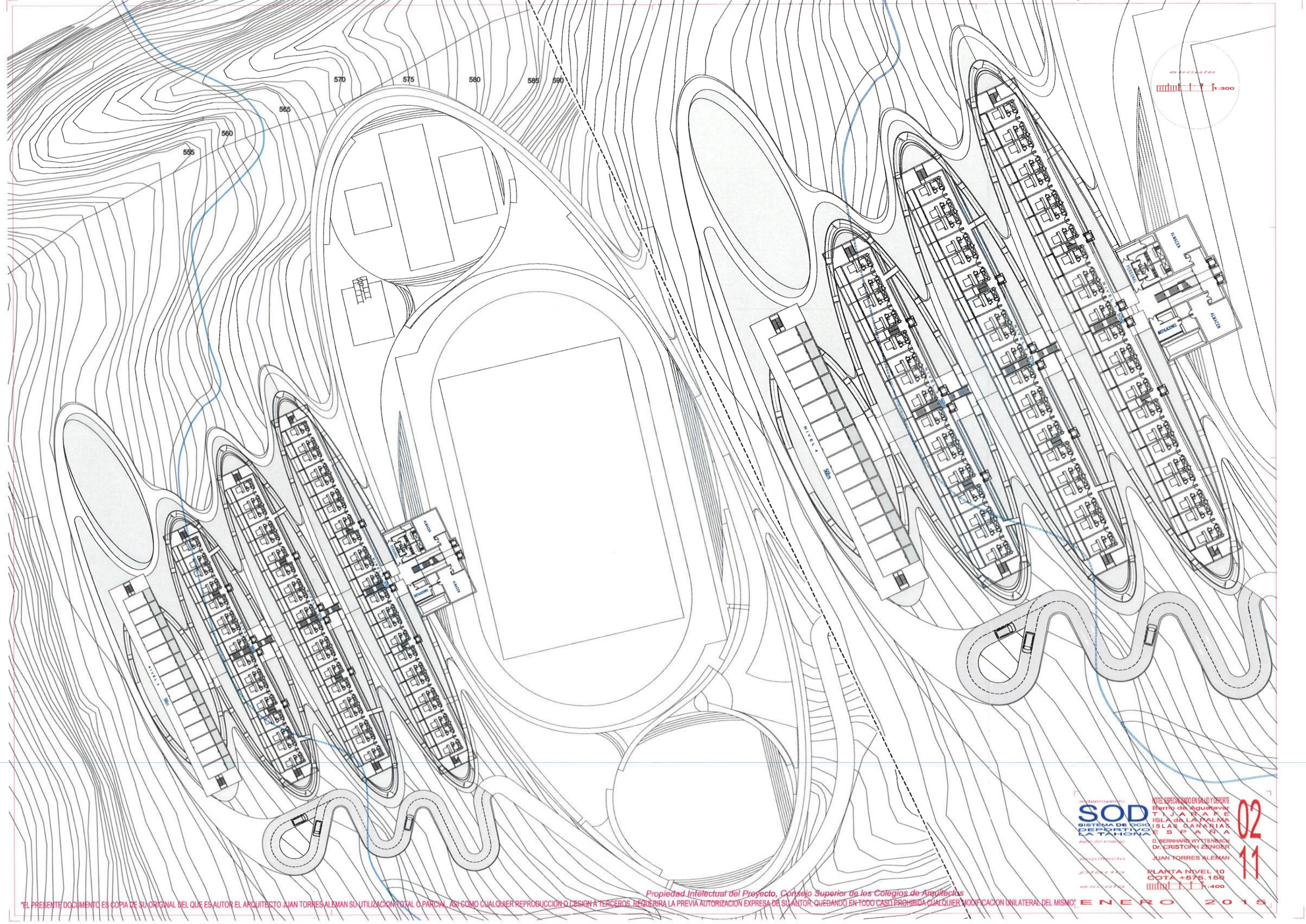
HOTEL ESPECIALIZADO EN SALUD Y DEPORTE
Barrio de Aguatava
TIJARAFA
ISLA de LA PALMA
ISLAS CANARIAS
E S P A Ñ A
D. BERNHARD WITTENBACH
DR. CRISTOPH ZENGER
JUAN TORRES ALEMÁN

PLANTA NIVEL 9
COTA +578.200
01/11/1400

Propiedad Intelectual del Proyecto, Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO JUAN TORRES ALEMÁN SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

ENERO 2015



1:300

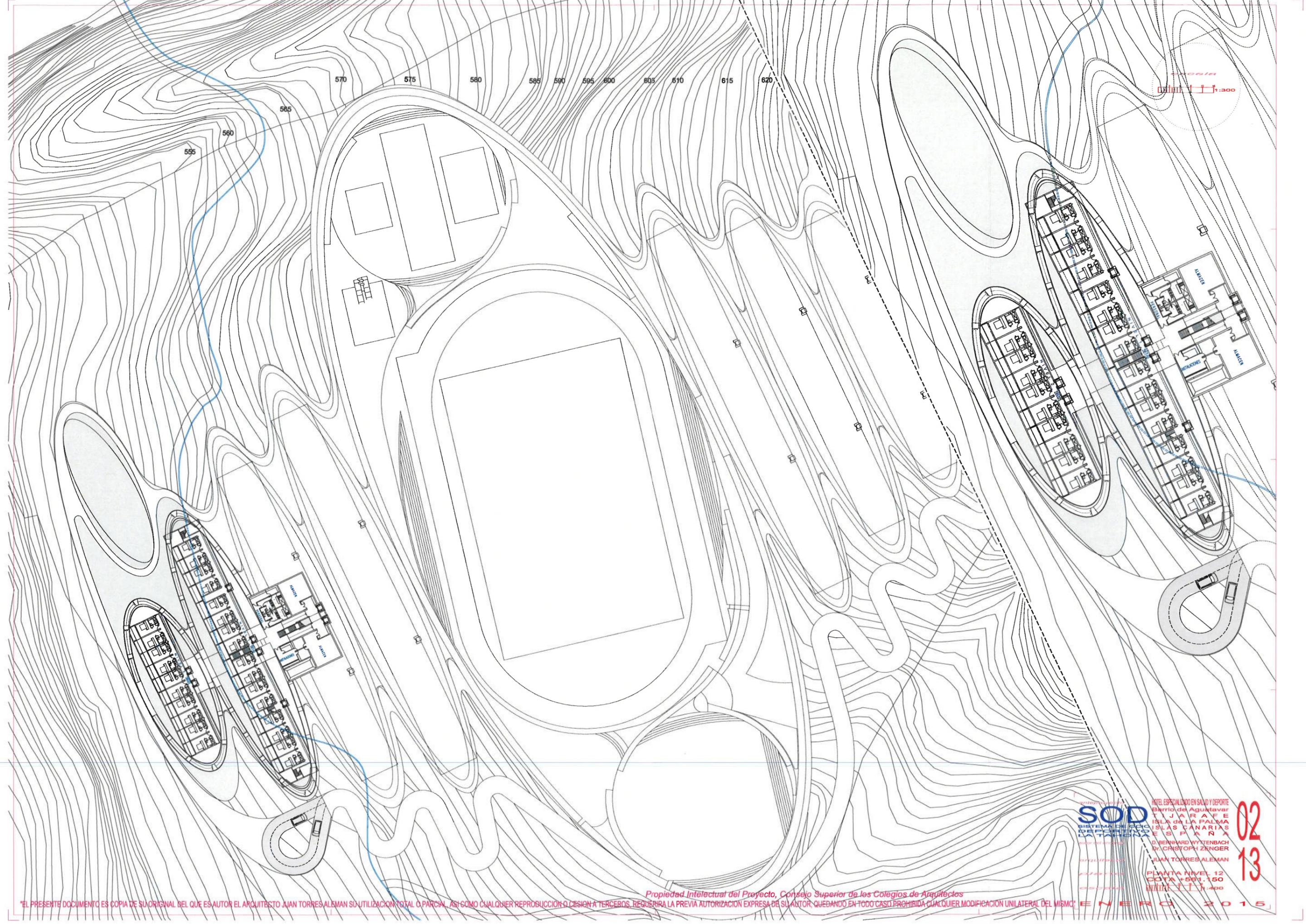
ESTUDIO SOD
SISTEMA DE OCIO DEPORTIVO CANARIAS
AUTOR DEL DISEÑO: D. BERNHARD WYTTENBACH, DR. CRISTOPH ZENGER
ARQUITECTO: JUAN TORRES ALEMÁN
PLANTA NIVEL 10
COTA +575.150
1:400

02
11

ENERO 2015

Propiedad Intelectual del Proyecto, Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO JUAN TORRES ALEMÁN SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.



0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100
 1:300

SOD
 SISTEMAS DE ORGANIZACIÓN DE ESPACIOS
 D. BERNHARD WYTENBACH
 DR. CRISTOPH ZENGER
 JUAN TORRES ALEMÁN

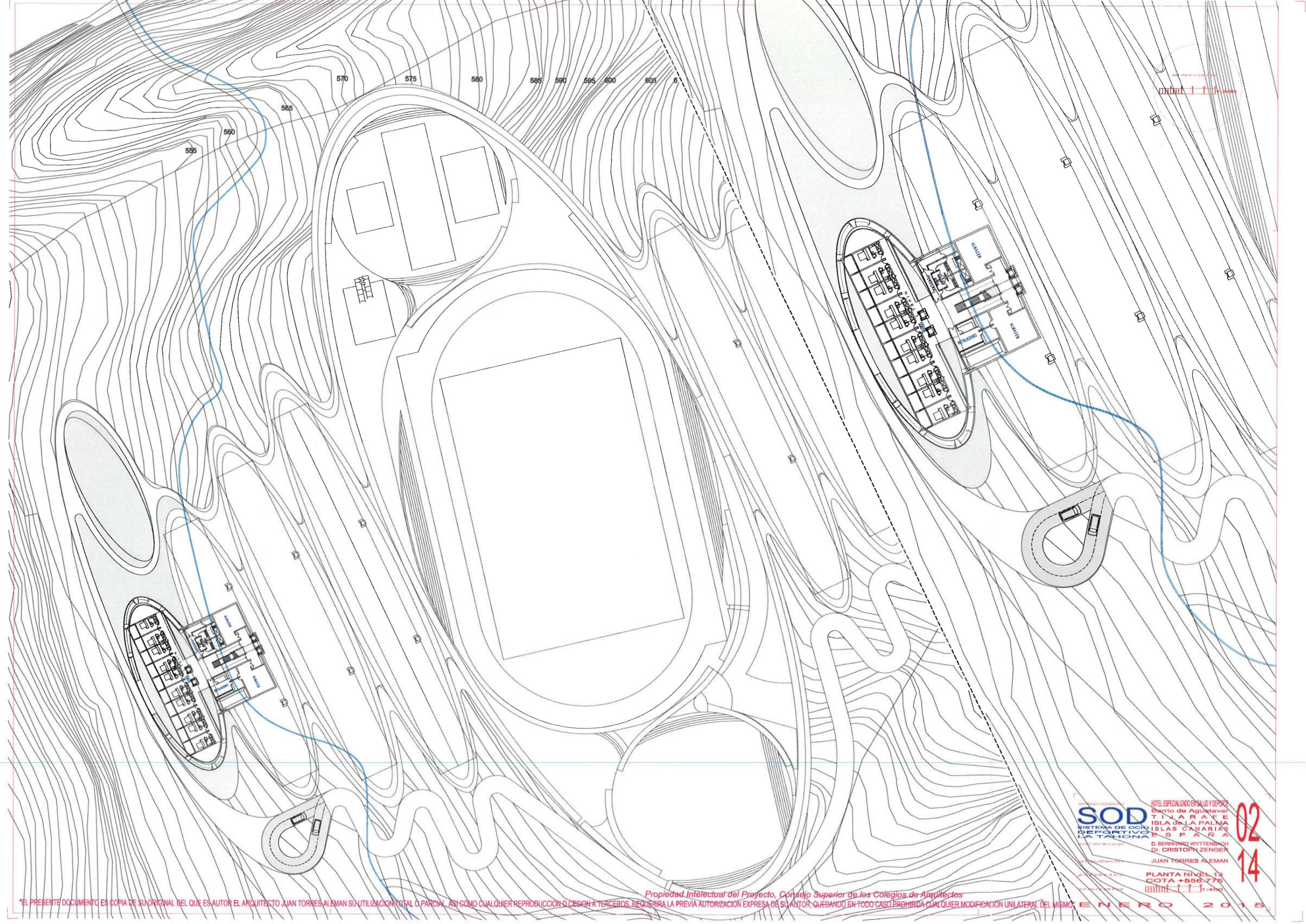
02
 13

PLANTA NIVEL 12
 COTA +561.150
 1:300

Propiedad Intelectual del Proyecto, Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos

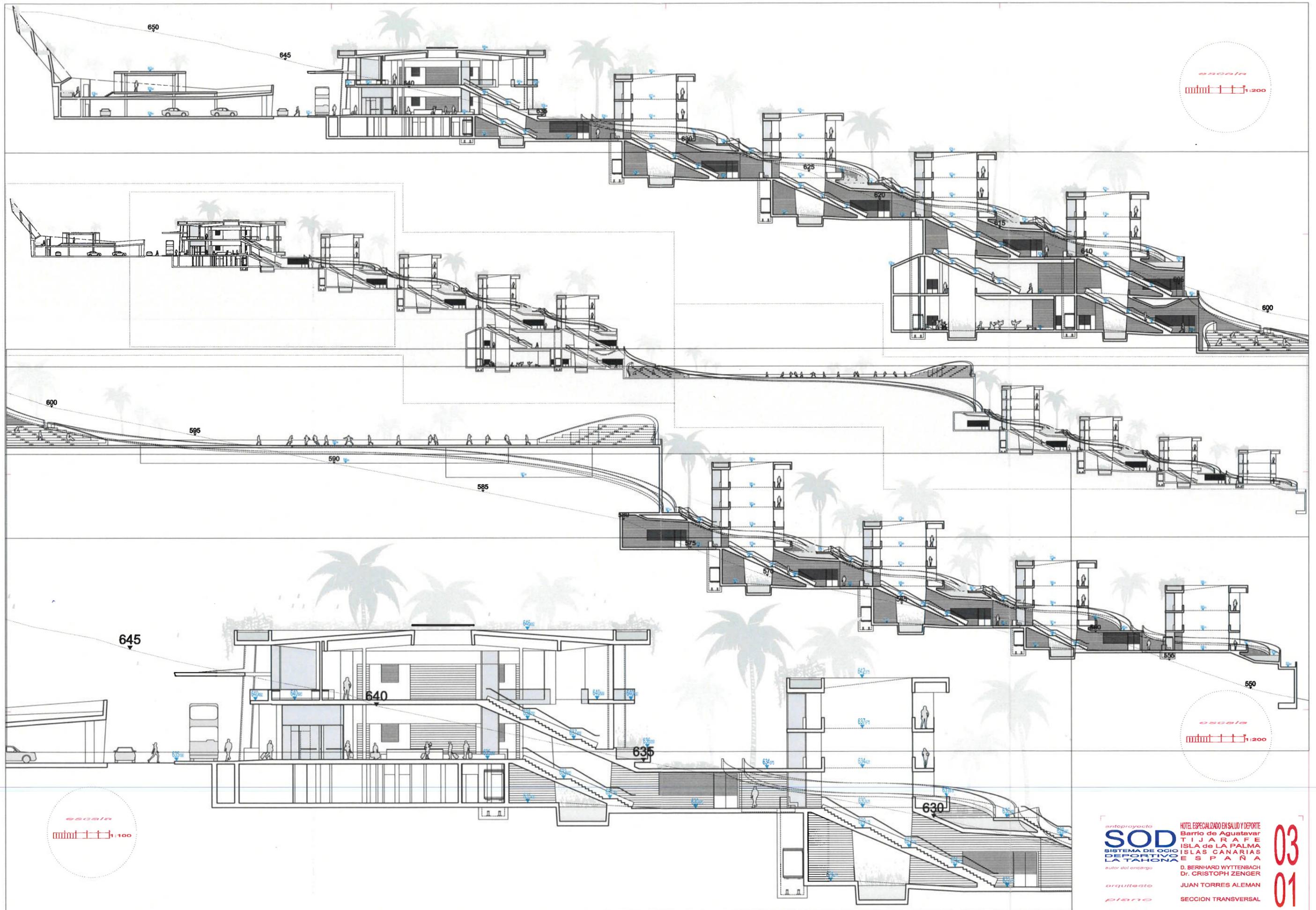
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO JUAN TORRES ALEMÁN SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO

ENERO 2015



en colaboración con
SOD
 SISTEMA DE OCIO
 DEPORTIVO
 LA TAJONA
 ESPAÑA
 punto de encargo:
 HOTEL ESPECIALIZADO EN SALUD Y DEPORTE
 Barrio de Agutavara
 TAJONA R A E
 ISLAS CANARIAS
 ESPAÑA
 autor del proyecto:
 D. BERNHARD WYTTENBACH
 Dr. CRISTOPH ZIENGER
 arquitecto:
 JUAN TORRES ALEMÁN
 PLANTA NIVEL 13
 COTA +580.776
 escala gráfica: 1:400

02
14



escala
1:200

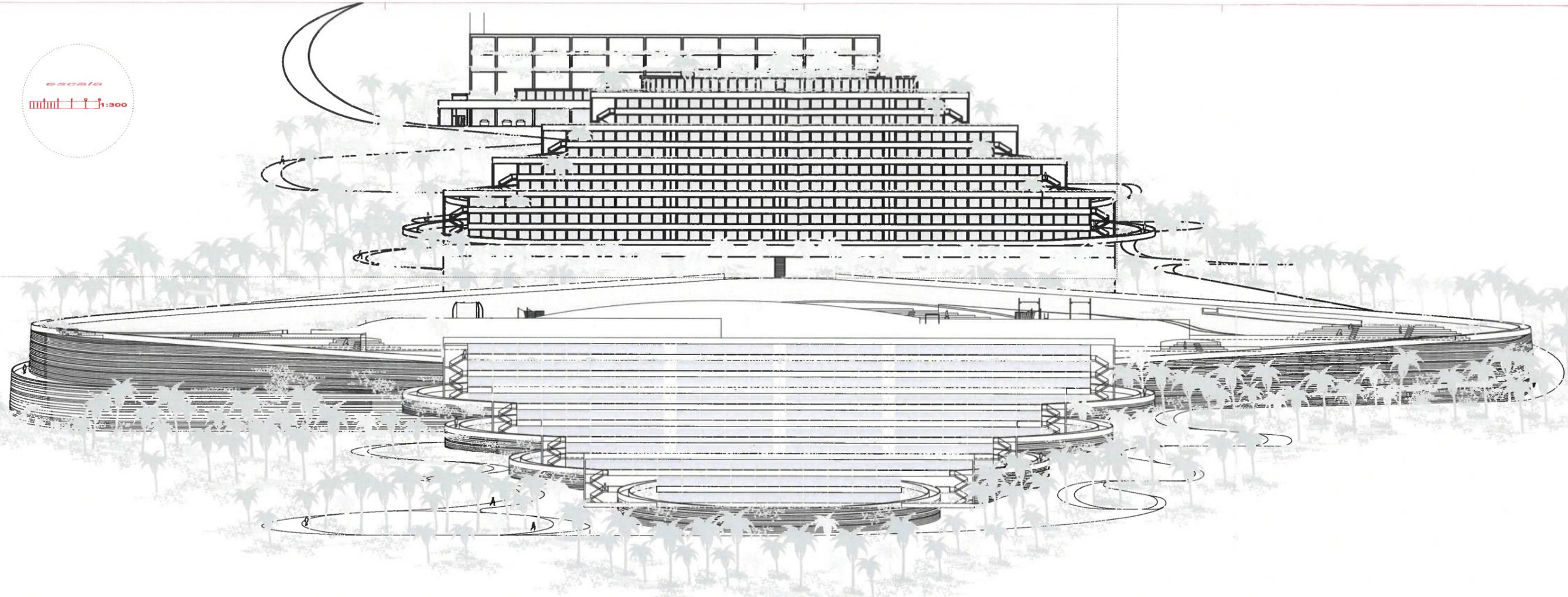
escala
1:200

escala
1:100

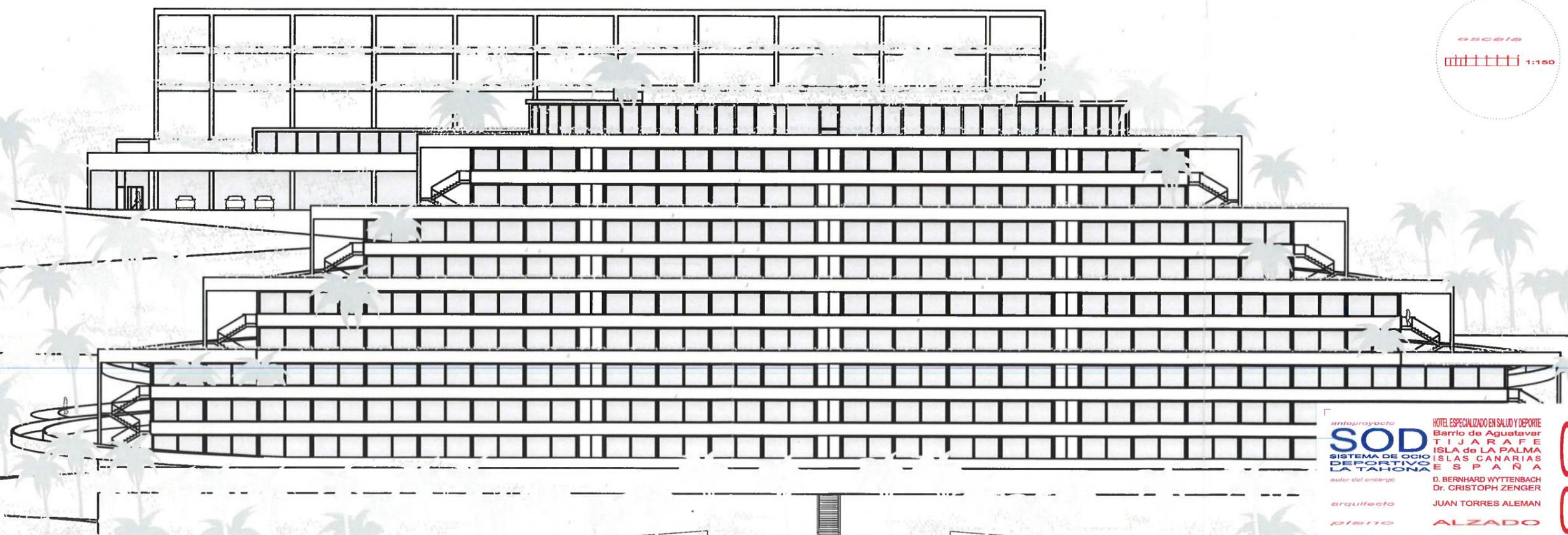
anteproyecto
SOD
SISTEMA DE OCIO DEPORTIVO LA TAHONA
autor del ensargo
HOTEL ESPECIALIZADO EN SALUD Y DEPORTE
Barrio de Agustavarr
TIJARAFA
ISLA de LA PALMA
ISLAS CANARIAS
ESPAÑA
D. BERNHARD WYTTENBACH
Dr. CRISTOPH ZENGER
arquitecto
JUAN TORRES ALEMAN
plano
SECCION TRANSVERSAL
escala

03
01

escala
1:300



escala
1:150



anteproyecto
SOD
SISTEMA DE OCIO
DEPORTIVO
LA TAHONA
autor del ensayo
arquitecto
pleno
escala
1:300

HOTEL ESPECIALIZADO EN SALUD Y DEPORTE
Barrio de Aguatavar
T I J A R A F E
ISLA de LA PALMA
ISLAS CANARIAS
E S P A Ñ A
D. BERNHARD WYTENBACH
Dr. CRISTOPH ZENGER
JUAN TORRES ALEMAN
ALZADO

03
02