ANEXO VI.F PROPUESTA GOLF LA TAHONA

Firmado digitalmente por 52386891K ANA ISABEL RUIZ (R: (B35925601
Fecha: 2019.06.18 '16:50:19 +01'00

52386891K ANA ISABEL RUIZ (R: (B35925601

AVILA AVILA MARIA DEL CARMEN - 13747415Q

Firmado digitalmente por AVILA AVILA MARIA DEL CARMEN - 13747415Q
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-13747415Q, givenName=MARIA DEL CARMEN, sn=AVILA AVILA, cn=AVILA AVILA MARIA DEL CARMEN - 13747415Q
Motivo: DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE DE ESTE DOCUMENTO SE HA TOMADO CONOCIMIENTO POR RESOLUCIÓN Nº 2019/5109, DE 12 DE AGOSTO DE 2019, DEL MIEMBRO CORPORATIVO TITULAR DEL ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS, INNOVACIÓN, NUEVAS TECNOLOGÍAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, AGRICULTURA, GANADERÍA Y PESCA, A LOS EFECTOS, DE SOLICITAR INFORMES PRECEPTIVOS Y SOMETERLO A INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS, CUYAS COMPETENCIAS PUEDAN RESULTAR AFECTADAS Y DE LAS PERSONAS INTERESADAS. LA VICESECRETARIA GENERAL.
Ubicación: Santa Cruz de La Palma
Fecha: 2019.08.13 08:03:21 +01'00'

ANEXO VI.f Propuesta Golf La Tahona

Propuesta inversiones La Pavona y Caldereta. Golf La Pavona

Dossier Golf La Pavona

DOCUMENTO DESCRIPTIVO Y JUSTIFICATIVO DEL CARÁCTER ESTRATÉGICO INSULAR DE LA ACTUACIÓN TURÍSTICA COMPLEJO TURÍSTICO Y DE GOLF

LA PAVONA—BREÑA ALTA—ISLA DE LA PALMA

EL DOMINIO DEL MONTE VERDE

JUNIO 2016

COMPLEJO TURÍSTICO Y DE GOLF "LA PAVONA"

LA PAVONA—BREÑA ALTA—ISLA DE LA PALMA

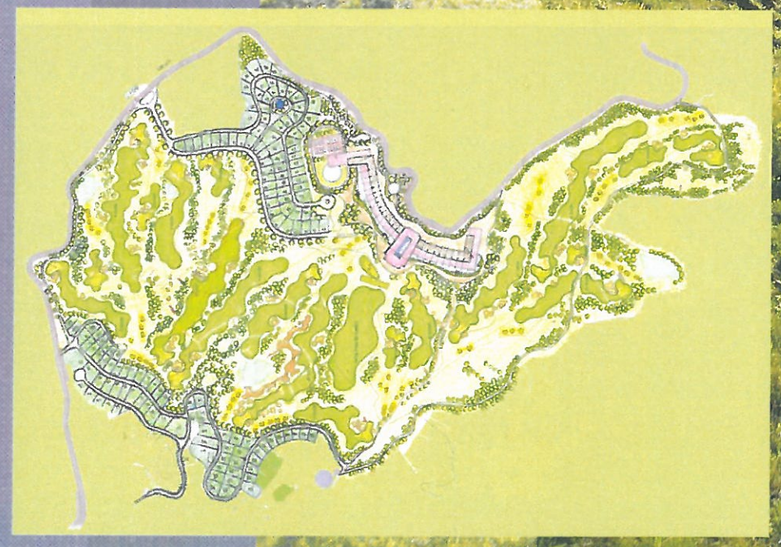
LA ISLA DE LA PALMA. UN DESTINO TURÍSTICO SOSTENIBLE.

La isla de La Palma fue la p

COMPLEJO TURÍSTICO Y DE GOLF "LA PAVONA"

LA PAVONA—BREÑA ALTA—ISLA DE LA PALMA

EL LUJO EN LA NATURALEZA



JUNIO 2016

COMPLEJO TURÍSTICO Y DE GOLF "LA PAVONA"

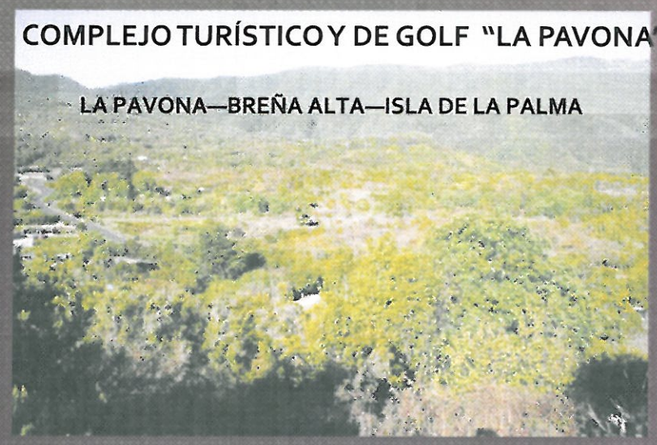
LA PAVONA—BREÑA ALTA—ISLA DE LA PALMA

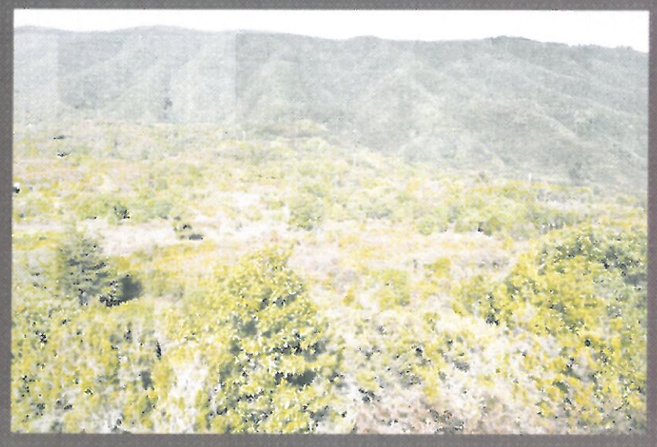
CONFLUENCIA DE SENDEROS Y CAMINOS REALES

JUNIO 2016

COMPLEJO TURÍSTICO Y DE GOLF "LA PAVONA"

LA PAVONA—BREÑA ALTA—ISLA DE LA PALMA





PAISAJE DE LA PAVONA

El enclave de La Pavona, situado en las medianías altas del municipio palmero de Breña Alta, se conforma como una llanura encajada perimetralmente entre laderas, ligeramente abierta por el Noreste hacia el mar. Se configura pues, como un recinto de topografía adecuada rodeada de terrenos abruptos.

Otro elemento fundamental que caracteriza este lugar es el dominio predominante del ecosistema denominado "monte verde", formado principalmente por las formaciones vegetales de fayal y brezal, que han recuperado su dominio natural, antaño deforestado para la formación de huertos de secano. Es decir, la confrontación entre el terreno natural de fayal-brezal y el espacio antrópico de huertos y castañeros, le confieren unas características singulares y conforman un paisaje único.

El Complejo Turístico y de Golf La Pavona se comienza a fraguar en los años 70, incorporándose al Planeamiento municipal del año 89. Tras un largo recorrido, no exento de dificultades, se consigue habilitar urbanísticamente esta actuación a través del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de La Palma ($PTET_{LP}$) y el Plan Insular de Ordenación (PIO_{LP}).

LA PAVONA GOLF CONSTITUYE UNA INDISCUTIBLE OPORTUNIDAD PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN CONCEPTO DONDE EL LUJO Y LA EXCLUSIVIDAD SE ALÍEN SINÉRGICAMENTE CON LA NATURALEZA Y LA SOSTENIBILIDAD.

JUNIO 2016

COMPLEJO TURÍSTICO Y DE GOLF "LA PAVONA"

LA PAVONA—BREÑA ALTA—ISLA DE LA PALMA

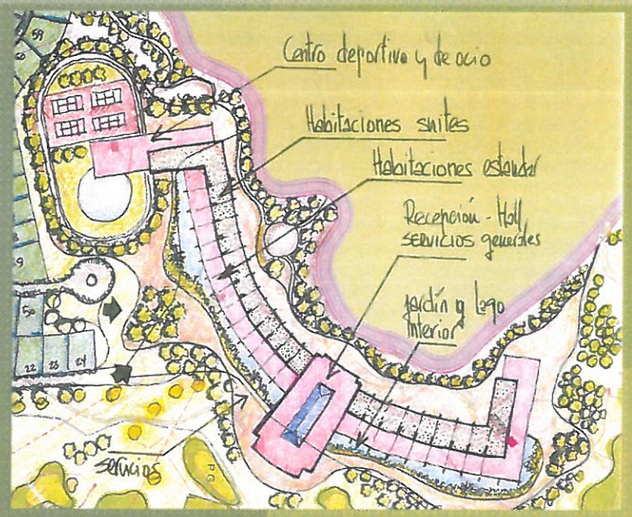
ORDENACIÓN GENERAL DEL CAMPO DE GOLF

1. HOTEL DEL GOLF..... 200 Habitaciones
2. VILLAS DEL GOLF..... 69 parcelas
3. VILLAS ATLÁNTICAS..81 parcelas
4. ACCESO PRINCIPAL
5. CAMPO DE GOLF..... 18 hoyos
6. CAMINO REAL
7. VÍA DE SERVICIOS PERIMETRAL
8. CENTRO DEPORTIVO Y DE OCIO

JUNIO 2016

COMPLEJO TURÍSTICO Y DE GOLF "LA PAVONA"

LA PAVONA—BREÑA ALTA—ISLA DE LA PALMA



CARACTERÍSTICAS DEL HOTEL	
Modalidad	Hotel de Naturale-za y Golf
Categoría	5*L
Nº de habitaciones	200
Nº de alojamientos	400
Nº de suits	100
Habitaciones estándar	100
Sup. parcela	43.000 m²c
Sup. Construida total	36.000 m²c
Sup. Construida s/rasante	24.000 m²c
Sup. Construida b/rasante	12.000 m²c
Centro Deportivo y de ocio	2.000 m²c

HOTEL DE LUJO EN LA NATURALEZA

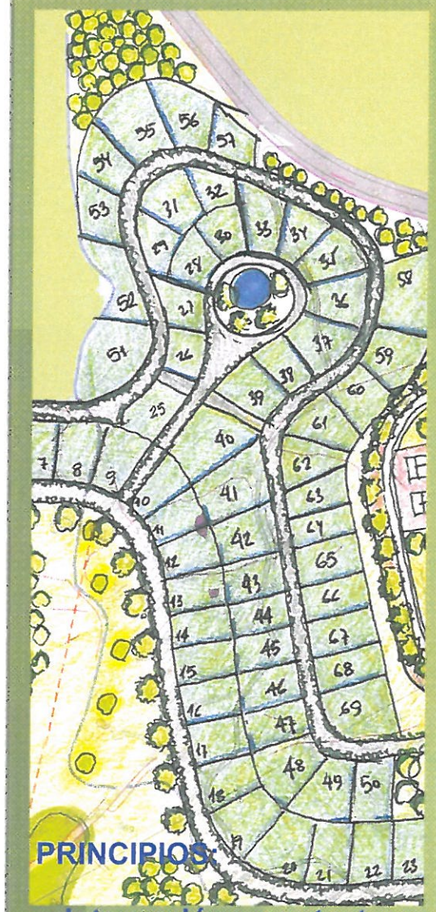
PRINCIPIOS:

- Explotación máxima de las vistas inmediatas al golf, y lejanas al exuberante monte de fayal-brezal y al mar.
- Encastre de la edificación hotelera en el terreno, con el objetivo de obtener la máxima integración paisajística.
- Contacto directo con el medio natural.
- Arquitectura sostenible y bioclimática.
- Nuevo concepto del lujo integrado en la naturaleza.

JUNIO 2016

COMPLEJO TURÍSTICO Y DE GOLF "LA PAVONA"

LAS VILLAS



LUJO EN LA NATURALEZA

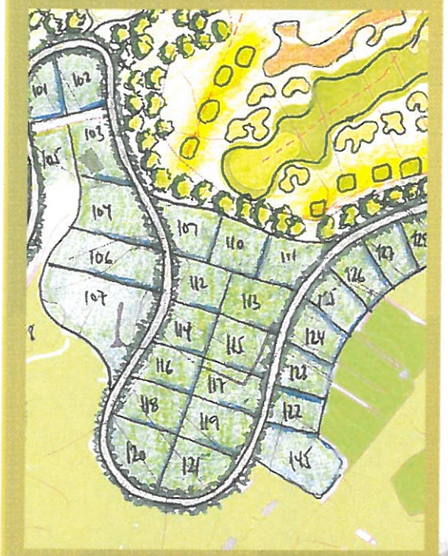
PRINCIPIOS:

- Integración y contacto con la naturaleza.
- Modelado aislamiento y privacidad.
- Preservación del silencio como recurso básico.
- Máxima explotación de las vistas.
- Fácil acceso a los exclusivos servicios hoteleros, deportivos, de ocio y de naturaleza.
- Arquitectura sostenible y bioclimática.
- Integración paisajística y máximo respeto al medio ambiente.
- Nuevo concepto del lujo integrado en la naturaleza.

JUNIO 2016

COMPLEJO TURÍSTICO Y DE GOLF "LA PAVONA"

LAS VILLAS



INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

PRINCIPIOS:

- Integración y contacto con la naturaleza.
- Modelado aislamiento y privacidad.
- Preservación del silencio como recurso básico.
- Máxima explotación de las vistas.
- Fácil acceso a los exclusivos servicios hoteleros, deportivos, de ocio y de naturaleza.
- Arquitectura sostenible y bioclimática.
- Integración paisajística y máximo respeto al medio ambiente.
- Nuevo concepto del lujo integrado en la naturaleza.

JUNIO 2016

COMPLEJO TURÍSTICO Y DE GOLF "LA PAVONA"

EL HOTEL

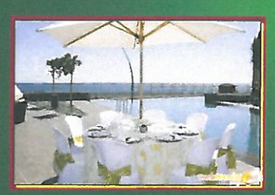
HOTEL THE ROMANOS NAVARINO

CHEDI HOTEL

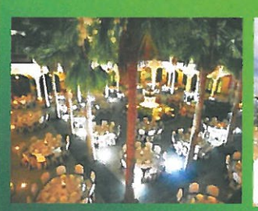
HOTEL ABAMA

HOTEL OITAVOS

IMÁGENES



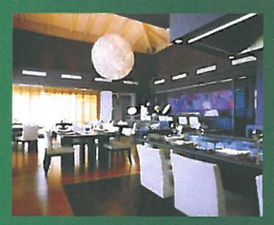
HOTEL SANDOS SAN BLAS

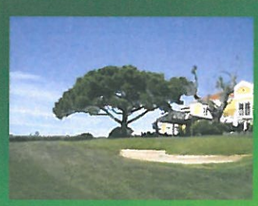


HOTEL ELBA PALACE GOLF

HOTEL VILLAITANA WLLNESS

FAIRPLAY GOLF HOTEL & SPA





HOTEL CAMPO REAL GOLF

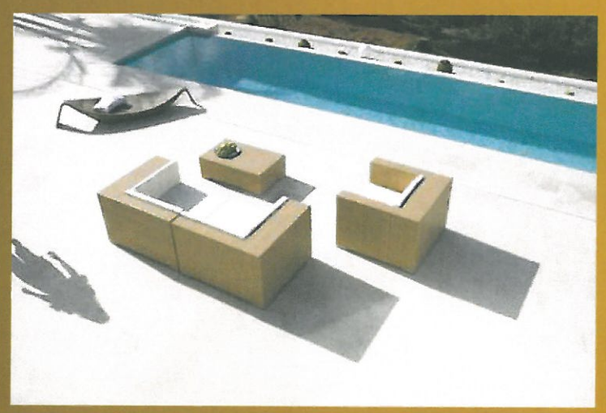
HOTEL BAYAN TREE

JUNIO 2016

COMPLEJO TURÍSTICO Y DE GOLF "LA PAVONA"

LAS VILLAS

IMÁGENES



JUNIO 2016

COMPLEJO TURÍSTICO Y DE GOLF "LA PAVONA"

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

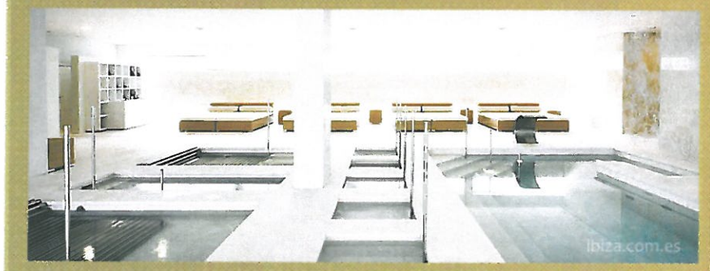
SPA

EL OCIO EN LA NATURALEZA

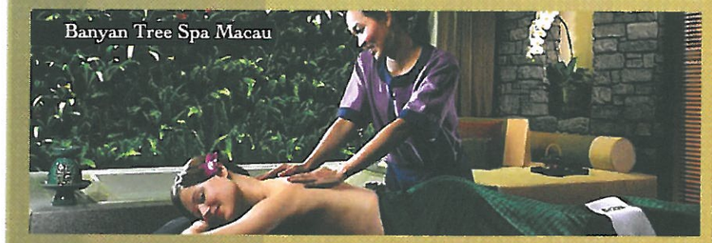
JUNIO 2016

COMPLEJO TURÍSTICO Y DE GOLF "LA PAVONA"

CENTRO DEPORTIVO Y DE OCIO

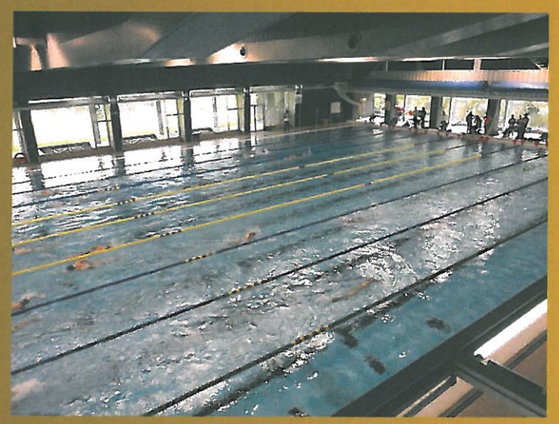


SPA



GIMNASIO

IMÁGENES



PISCINA

PISTAS DE TENIS

PISTA DE ATLETISMO

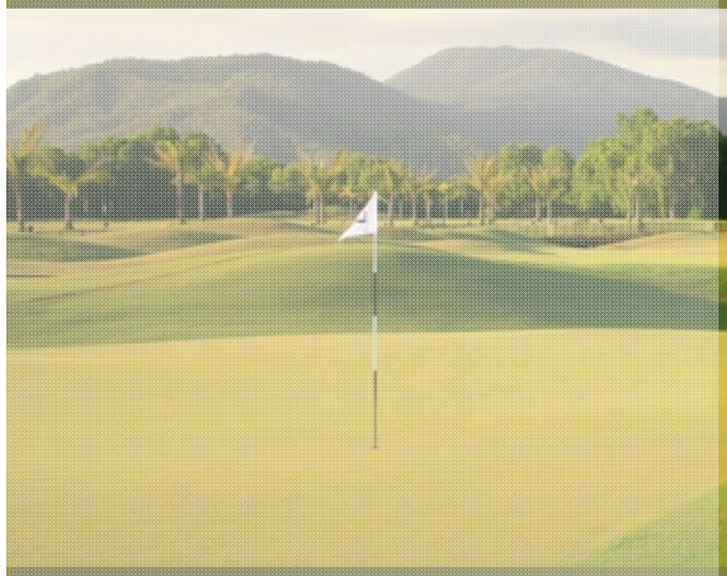
PISTAS DE PÁDEL

JUNIO 2016

DOCUMENTO DESCRIPTIVO Y JUSTIFICATIVO DEL CARÁCTER ESTRATÉGICO INSULAR DE LA ACTUACIÓN TURÍSTICA COMPLEJO TURÍSTICO Y DE GOLF

LA PAVONA—BREÑA ALTA—ISLA DE LA PALMA

EL DOMINIO DEL MONTE VERDE



JUNIO 2016

ÍNDICE:

1. OBJETO.

2. PROMOTOR.

3. GÉNESIS DEL PROYECTO.

4. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.
- 4.1. EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL DE BREÑA ALTA.
- 4.2. EL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA DE LA PALMA (PTETLP).
- 4.3. EL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE LA PALMA (PIOLP).
- 4.4. CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE BREÑA ALTA Y LAS ENTIDADES MERCANTILES "INVERSIONES LA PAVONA, S.A." Y "CALDERETA INVERSIONES, S.L."
- 4.5. REVISIÓN Nº 1 DEL PLAN INSULAR DE LA PALMA RELATIVA AL SISTEMA DEPORTIVO Y DE OCIO (DICIEMBRE 2014).
- 4.6. SENTENCIA JUDICIAL DEL TRIBUNAL SUPREMO (TS) DE FECHA 18 DE MAYO DE 2015, POR LA QUE SE ANULA EL DECRETO 123/2008.

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ENCLAVE TERRITORIAL.

6. CONDICIONANTES ADOPTADOS EN LA PROPUESTA.

7. CONCEPTUALIZACIÓN DEL PROYECTO.

8. FUNCIÓN ESTRATÉGICA EN EL SISTEMA MOTRIZ TURÍSTICO INSULAR DE LA PALMA.
- 8.1. CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DIRECTORES Y LOS CRITERIOS DE LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DEFINIDA PARA LA ISLA DE LA PALMA.
  - 8.1.1. La isla como unidad de referencia
  - 8.1.2. Los valores naturales, ambientales y culturales como recurso. Reserva de la Biosfera como marco general.
  - 8.1.3. La agricultura como expresión de la relación con el territorio y como referente económico-social.
  - 8.1.4. Insularidad y relación con el exterior: las puertas de acceso
  - 8.1.5. La población local como protagonista.
  - 8.1.6. Infraestructuras: soporte y servicio a las actividades económicas.
  - 8.1.7. La garantía de accesibilidad y el fomento del transporte público.
  - 8.1.8. Fomento de equipamientos insulares, intermunicipales, locales y turísticos.
  - 8.1.9. Reforzar la red de núcleos urbanos, asentamientos rurales y agrícolas.
  - 8.1.10. El turismo como opción de futuro.
- 8.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONCEPCIÓN DEL PROYECTO: ORIENTACIÓN ESTRATÉGICA Y VISIÓN DE FUTURO.
- 8.3. ACREDITACIÓN DE LA CALIDAD.
- 8.4. ACREDITACIÓN DE LA SUFICIENTE ENTIDAD DEL PROYECTO.
- 8.5. CAPACIDAD PARA LA DIVERSIFICACIÓN DE LA OFERTA TURÍSTICA INSULAR.
- 8.6. CAPACIDAD PARA LA CUALIFICACIÓN DE LA OFERTA TURÍSTICA INSULAR.
- 8.7. ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES GENERALES DEL PIOLP.
- 8.8. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PROYECTO A LAS PAUTAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL PIOLP.
- 8.9. JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD TERRITORIAL Y AMBIENTAL DE LA ACTUACIÓN.
- 8.10. IMPACTO EN LA ECONOMÍA LOCAL E INSULAR.
- 8.11. IMPACTO SOCIAL Y GENERACIÓN DE EMPLEO.
- 8.12. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

1. OBJETO.

El presente documento se enmarca dentro de la Estrategia Administrativa aprobada por el Cabildo Insular de La Palma para la dinamización turística insular, y tiene por finalidad básica atender al requerimiento que el propio Cabildo Insular ha realizado a **INVERSIONES LA PAVONA, S.A.,** con CIF: A-38836474, domiciliada en Urbanización Puerto Calero, Edf. Antiguo Varadero, 2ª plta., Puerto Calero, término municipal de Yaiza, **representada por D. JOSÉ A. CALERO RODRÍGUEZ**, con NIF: 41.911.605-Q, para que proceda a la justificación de un conjunto de doce criterios y principios que han de concurrir en la actuación turística que se pretende incorporar en el denominado Sistema Motriz Turístico Insular, situado en los terrenos de su propiedad en la zona de **La Pavona**, en el municipio de Breña Alta.

Tal incorporación representa la vía para la habilitación administrativa, jurídicamente segura, en el medio plazo, tras la anulación del Decreto 123/2008, mediante Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 18 de mayo de 2015.

El procedimiento elegido por el Cabildo Insular de La Palma para tal habilitación Administrativa, ha sido mediante la Revisión del Plan Insular de Ordenación de La Palma, previa aprobación de la Iniciativa Legislativa que para la Modificación de la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El hierro, La Gomera y La Palma. **Mediante tal iniciativa, se posibilita la incorporación al Plan Insular de Ordenación, de la ordenación pormenorizada de las actuaciones turísticas con equipamiento turístico estructurante, consideradas de trascendencia insular o supramunicipal, como es el caso de "CAMPO DE GOLF LA PAVONA"**.

Se trata de un procedimiento exclusivo basado en la evaluación ambiental estratégica, lo que le confiere al proyecto todas las garantías de respeto hacia el medioambiente y de la puesta en marcha de un proceso exhaustivo de participación pública.

2. PROMOTOR.

El **Complejo Turístico y de Golf de La Pavona** se encuentra promovido por las sociedades Inversiones La Pavona, S.A. y Caldereta Inversiones, S.L.

DATOS GENERALES

Denominación: INVERSIONES LA PAVONA, S.A.

Domicilio Social:
URBANIZACIÓN PUERTO CALERO – EDF. ANTIGUO VARADERO – 2ª PLTA.
35.570 – PUERTO CALERO - YAIZA
C.I.F.: A-38836474

Representante Legal: D. JOSÉ A. CALERO RODRÍGUEZ
NIF: 41.911.605-Q

Denominación: CALDERETA INVERSIONES, S.L.

Domicilio Social:
URBANIZACIÓN PUERTO CALERO – EDF. ANTIGUO VARADERO – 2ª PLTA. LOCAL 34
35.570 – PUERTO CALERO - YAIZA
C.I.F.: B-35876895

Representante Legal: D. JOSÉ A. CALERO RODRÍGUEZ
NIF: 41.911.605-Q

3. GÉNESIS DEL PROYECTO.

El primer documento de planificación donde se previó la construcción de un campo de golf con unas instalaciones turísticas y residenciales asociadas en la Zona de La Pavona del término municipal de Breña Alta fue el Plan General de Ordenación Urbana que redactó el arquitecto D. Juan Julio Fernández en el año 1970 por encargo de la corporación municipal que entonces gobernaba el municipio de Breña Alta.

Posteriormente, a mediados de la década de los 70, el Cabildo Insular de La Palma, dentro de un programa de dinamización turística de la isla, previó tres actuaciones motrices, entre ellas la construcción del Campo de Golf de La Pavona, conjuntamente con la actuación realizada en la Playa de Los Cancajos y el nuevo Parador Nacional. La única actuación que no llegó a materializarse fue precisamente el Campo de Golf de Breña Alta.

El Plan General de D. Juan Julio Fernández no se llega a aprobar, retomándose la planificación municipal en la siguiente década con el Plan Comarcal, encargado al arquitecto D. Rubén Henríquez, que incluía los municipios de Santa Cruz de La Palma, Breña Alta, Breña Baja y Mazo, que desembocó en la formulación de cuatro planes generales de ámbito municipal.

El Plan General de Breña Alta se aprueba en el año 1989, recogiéndose la Actuación Turística y de Golf “La Pavona” como un SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO, con una edificabilidad de 0,05 m²/m². Fue precisamente su consideración como Sistema General, de carácter insular primero y municipal posteriormente, la razón que impidió su ejecución.

4. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.

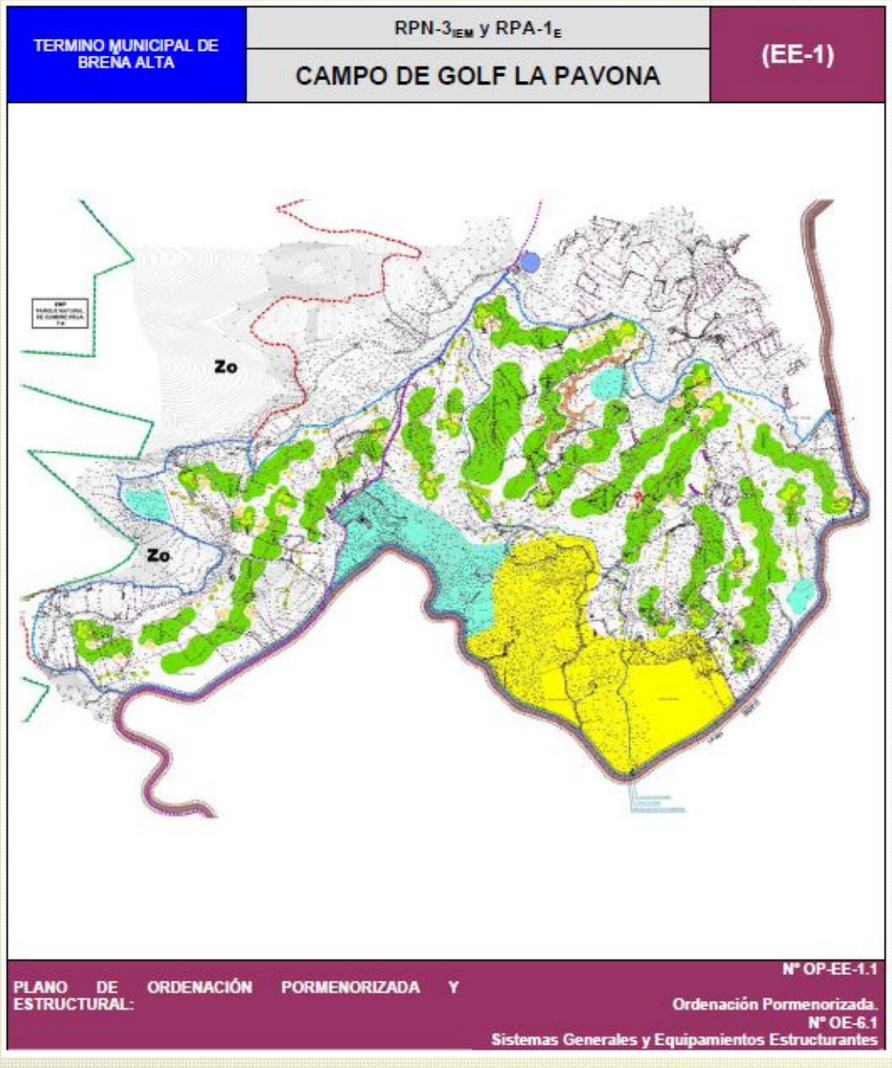
4.1. EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL DE BREÑA ALTA.

El término municipal de Breña Alta ha conseguido la aprobación definitiva de un Plan General de Ordenación, que sustituye al redactado por D. Rubén Henríquez vigente desde el año 1989. Dicha aprobación definitiva se produjo en la Sesión de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) de fecha 23 de noviembre de 2010, publicándose dicho acuerdo en el BOC. Nº 245, de 15 de diciembre de 2010, que sustituye al PGO vigente desde el año 1989.

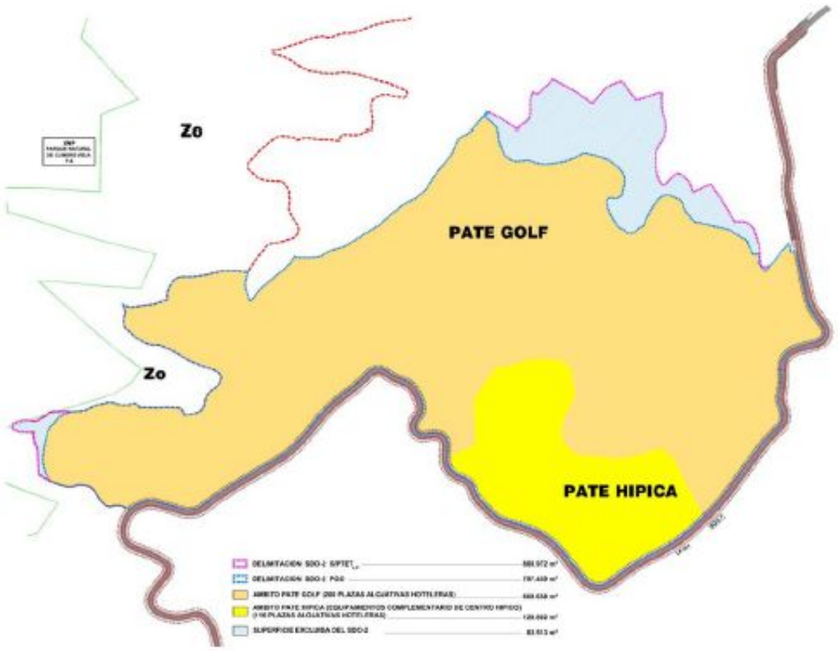
En concordancia con el $PTET_{LP}$, el Plan General de Ordenación recoge el Campo de Golf de La Pavona (SDO-2) dentro del sistema de ordenación urbanística municipal, incluyendo así mismo su ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada prevista en el Plan General para el SDO-2 La Pavona obedece a las limitaciones derivadas del $PTET_{LP}$, que a su vez viene condicionado por el cumplimiento de la DOG 10.3 b).

A continuación se recoge la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al equipamiento estructurante “Campo de Golf La Pavona” (EE-1) incorporada al anexo Ficheros de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.



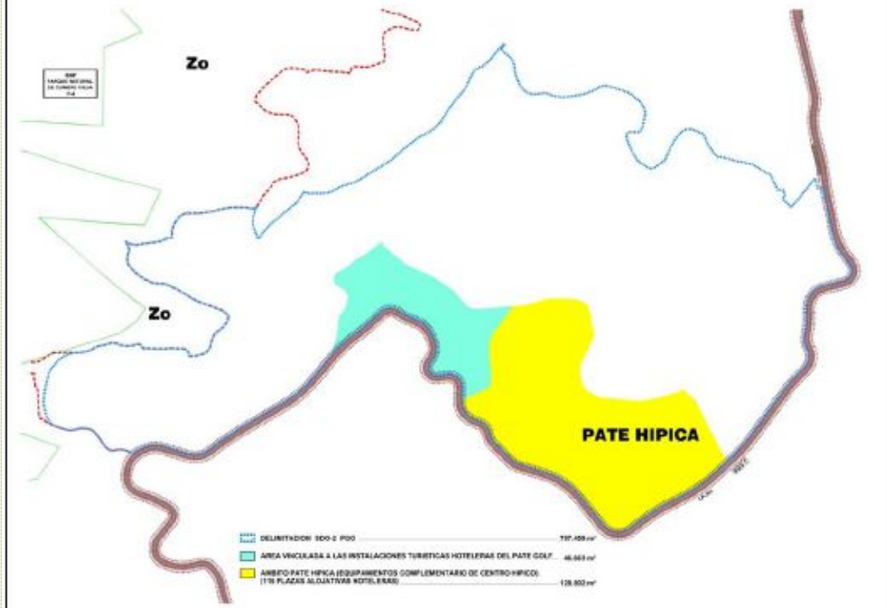
TERMINO MUNICIPAL DE BREÑA ALTA	RPN-3_{IEM} y RPA-1_E	(EE-1)
	CAMPO DE GOLF LA PAVONA	



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y ESTRUCTURAL:

Nº OP-EE-1.1
Ordenación Pormenorizada.
Nº OE-6.1
Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes

TERMINO MUNICIPAL DE BREÑA ALTA	RPN-3_{IEM} y RPA-1_E	(EE-1)
	CAMPO DE GOLF LA PAVONA	



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y ESTRUCTURAL:

Nº OP-EE-1.1
Ordenación Pormenorizada.
Nº OE-6.1
Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes

TERMINO MUNICIPAL DE BREÑA ALTA	RPN-3_{IEM} Y RPA-1_E	EE-1
	CAMPO DE GOLF LA PAVONA	

Superficie:	797.459 m²
Clasificación de Suelo:	Rústico
Categoría:	Protección Natural. Interés Ecológico. Monteverde Degradado y Protección Agrícola extensiva.

CARACTERÍSTICAS GENERALES.

Se combinan 3 clases de suelo, en la zona interior, por debajo de la cota +650 m., aparecen cambisoles esqueléticos y leptosoles con bajos potencialidades agrícolas y baja calidad ambiental; en la zona intermedia, entre los niveles 700 m y 650 m, se encuentran leptosoles húmbricos y andosoles con altas potencialidades para el aprovechamiento de la vegetación natural y alta claridad ambiental; y por último, por encima de la cota 700 m., aparecen andosoles húmbricos con interés para la conservación y muy alta calidad ambiental. Sobre estos suelos crece en casi toda la superficie el monteverde degradado de fayal-brezal, alternándose con zonas de herbazal mesofítico de arrenatherum elatius ssp.-Bulbosum, y algún cultivo testimonial de medianías altas (frutales, papas, hortalizas, etc...).

Hasta no hace mucho tiempo constituyen zona agraria de cultivos diversos y forrajes de tagasastes y prados mesolíticos, para el ganado, que han sido recuperados por el monteverde, los matorrales y los herbazales.

Se sitúan próximas al Espacio Natural P-4 Parque Natural de Cumbre Vieja (ENP).

Se encuentra prácticamente afectado en su totalidad por la delimitación del IBA Nº 397 (Área de Interés para las Aves), y parcialmente por la ZEPA denominada “Cumbres y Acantilados del Norte de La Palma”, con el código ES0000114.

Los suelos, que lo limita por el Norte, Sur y Oeste, se encuentran categorizados como Suelo Rústico de Protección Natural de Interés Ecológico y Medioambiental RPN-3_{IEM}

El Plan General del año 89 ya clasificado esta área como SISTEMA GENERAL-EQUIPAMIENTO DEPORTIVO DE GOLF con un aprovechamiento turístico de 0,10 m²/m². El uso turístico en este Plan incluía tanto el uso turístico en sí, como el residencial extensivo. Esta actuación se encuentra confirmada por el Plan Especial Territorial de Ordenación de la Actividad Turística de la Palma.

La ordenación pormenorizada propuesta localiza la edificación en las zonas de menor presencia vegetal y con menores potencialidades ambientales. El sistema viario se reduce al estrictamente necesario, cuya integración constituye una exigencia de ordenación. Con carácter previo al otorgamiento de las licencias de obras, habrá de tramitarse un Estudio Ambiental con su correspondiente Declaración de Impacto Ecológico.

Conforme al apartado 2 a) de la Norma 20 del $PTET_{LP}$, se definen los Campos de Golf, constitutivos del denominado “Sistema Deportivo y de Ocio”, *como el conjunto de espacios territoriales que han de contener las instalaciones deportivas y de ocio, y también a los establecimientos de alojamiento turístico vinculados.*

La razón de ser del sistema es la ejecución de un conjunto de Campos de Golf en la Isla *con instalaciones alojativas vinculadas, incluyendo* también otras actuaciones deportivas o de ocio, cuya determinación corresponde al propio Instrumento de Planeamiento, así como las instalaciones alojativas que completen la carga establecida para cada instalación. De las cinco opciones previstas en el $PTET_{LP}$ se encuentra la denominada “SDO-2 Breña Alta”, cuya situación y características se recoge en los Planos de Ordenación S-6 y en las Fichas Anexo B del $PTET_{LP.}$

Se mantiene la previsión ya existente en el PGO aprobado inicialmente para la zona, realizándose determinados ajustes de delimitación justificados por el nuevo marco normativo (Norma 20, apartado 2 j)), eliminándose la posibilidad de introducir el uso residencial previsto. Su introducción se limita a un área de Suelo Rústico categorizada de Protección Natural (RPN-3_{IEM}) y de Protección Agraria Extensiva (RPA-1_E) en la zona de La Pavona de San Isidro, constituyendo una actuación de interés general e iniciativa privada, recogida por tanto, como Equipamiento Estructurante en la ordenación municipal, y confirmada administrativamente Mediante Decreto 123/08, de 27 de mayo del Consejo de Gobierno de Canarias, por el que se aprueban definitivamente determinados ámbitos suspendidos del $PTET_{LP}$, entre los que se encuentran el “SDO-2 Breña Alta” (BOCA Nº 123, de 5 de junio de 2008).

La introducción de este uso, cuya *ordenación pormenorizada en cuanto a alojamiento y plazas alojativas*, se introduce en este Plan General (Norma 20, apartado 2. k)), se legitima a través de dos Proyectos de Actuación Territorial específicos (PATE-Ley 6/2002) delimitados en dicha ordenación, así como mediante la posterior declaración de Impacto Ecológico, que permita adoptar medidas en orden a los valores medioambientales que se encuentren.

CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES.

El ámbito del EE-1 Campo de Golf La Pavona se asienta dentro de suelos de Protección Ambiental y Económica, con las categorías propuestas de Suelo Rústico de Protección Agraria (subcategoría Productivo Extensivo -RPA-1e), Suelo Rustico de Protección Natural (subcategoría Interés ecológico Monteverde Degradado -RPN-3iem) y Rústico de Protección Hidrológica (subcategoría de Barrancos y Ramblas).

Afecta a **Unidades Ambientales** variadas: Monteverde + Cultivos de medianías con casas dispersas + Cultivos de tagasaste, pastizales e hinojales; y las características de los suelos son tan variadas como la de las varias unidades afectadas.

En lo tocante a la **afección a espacios naturales o de interés natural y cultural**, lo más destacado es la presencia, afección directa a la ZEPA ES0000114 (Cumbres y Acantilados del Norte de La Palma) y suelos destacados como de interés natural y cultural, con Monteverde Degradado.

Modelo territorial: Afecta a una superficie total de 439.028 m² de suelos del total de 5.479.454 m² de Suelo Rústico categorizado como (RPN-3iem) –Monteverde Degradado- en el municipio, esto supone un 8,01% del total de este tipo de suelos. Se trata de una superficie que se puede calificar de modesta en el conjunto de Breña Alta, y una variación apenas superior a los valores del 6,3% / 5,9% que (en términos de variación de previsiones – en aquel caso en cuestiones de demografía y economía-) las Sentencias STS 12-2-1996; SSTS 23-06-1994, 23- 04-1996, 27-04-1999, 6-11-2003 no consideraban “*alteración demográfica, económica o ciudadana respecto del Plan considerado en su conjunto, […] ni una alteración de la estructura fundamental del planeamiento, con intensa relevancia en la estructura general de la ordenación del territorio, que afecte al modelo territorial dibujado en el mismo”.* En base a estos dictámenes legales se ha estimado que estas variaciones, amén de producirse en áreas sin valores específicos dentro del Monteverde Degrado, no suponen cambios destacados ni afecciones al modelo de ordenación o territorio inicial.

Los **usos actuales del suelo** son muy variados (desde muy antropizados hasta lugares seminaturales de cierto valor) según las Unidades Ambientales que afecten (como se ha mencionado más arriba)

El **Impacto Ambiental previsto** es significativo a aparecen un equipamiento como un campo de golf con las edificaciones, infraestructuras y viviendas asociadas al mismo es un área de linde forestal con usos agrícolas y con influencia en un espacio de interés natural.

Como **Alternativas** no cabe plantear propuesta alguna, toda vez que se trata de un equipamiento contemplado por el PTET (planeamiento de rango superior), al que el PGO debe dar cobertura a través de sus determinaciones.

CONDICIONES PARA LA ACTUACIÓN:

DETERMINACIONES DEL $PTET_{LP}$ DE CARÁCTER GENERAL PARA EL SISTEMA DEPORTIVO Y DE OCIO SDO -2.

Las determinaciones de ordenación relativas a la SDO-2 (Actuación estratégica singular. Sistema territorial de ocio. Campo de golf de Breña Alta y equipamiento turístico complementario) se contiene fundamentalmente en el Tomo V de normativa del $PTET_{LP}$.

NORMA 20

(SISTEMA TERRITORIAL DE EQUIPAMIENTO TURÍSTICO

1. OBJETIVO **NAD**

La oferta turística complementaria de relevancia será fomentada en cada una de las Zonas, considerándose a este respecto los equipamientos deportivos, instalaciones náuticas y atractivos temáticos.

Se actuará de acuerdo al desarrollo descriptivo y justificativo establecido en la memoria, apartado 3.7 (EL SISTEMA TERRITORIAL DE EQUIPAMIENTO TURÍSTICO).

Se consideran equipamientos estructurantes de nivel insular y se concretan en los siguientes:

a). Sistema Deportivo y de Ocio: campos de golf.

b). Equipamientos Marítimos: parque marítimo de Los Cancajos, parque marítimo de Puerto de Naos, litoral Santa Cruz de La Palma, acondicionamiento del Puerto de Tazacorte y de Puerto Espíndola.

c). Otros equipamientos relevantes: sistema termal Fuente Santa, centro cultural-auditorio, parque temático de La Laguna.

2. SISTEMA DEPORTIVO Y DE OCIO **NAD**

a). Definición. Se define como el conjunto de espacios territoriales que han de contener a las instalaciones deportivas y de ocio, y también a los establecimientos de alojamiento turístico vinculados.

La razón de ser del sistema es la ejecución de un conjunto de Campos de Golf con instalaciones alojativas vinculadas. Se podrá también realizar otras actuaciones deportivas o de ocio a determinar por el propio instrumento de planeamiento, también las instalaciones alojativas que completen la carga establecida para el sistema.

b). El sistema se compone de cinco opciones posibles de ubicación, coincidentes con cada una de las zonas en que el $PTET^{LPA}$ ha dividido la isla en su estructura turística alojativa.

SDO-1	LOS LLANOS DE ARIDANE
SDO-2	BREÑA ALTA
SDO-3	FUENCALIENTE
SDO-4	BARLOVENTO
SDO-5	PUNTAGORDA

La situación y características de cada sistema deportivo y de ocio (SDO) se recoge en los planos de ordenación S-6 y en las fichas Anexo **B**.

c). Cada sistema deportivo y de ocio (SDO) estará conformado por una o varias unidades aptas para la edificación turística (UAET), tal que su delimitación ocupará en todo o en parte el espacio definido como sistema deportivo y de ocio, las cuales darán soporte a las distintas actuaciones, sin más limitación que dar viabilidad territorial al campo de golf.

d). Cada UAET podrá contener diferentes categorías de suelo rústico, conforme establezca el planeamiento correspondiente, sin que ello altere las condiciones dadas por el $PTET^{LPA}$ para el sistema deportivo y de ocio.

e). Cada SDO se articulará en la estructura territorial a través del sistema viario recogido en la ordenación, en todo caso se han de establecer los compromisos necesarios para su mejora.

f). Otras condiciones de desarrollo del sistema.

1. No podrá iniciarse el trámite de cualquier otra actuación hasta que no se disponga de licencia urbanística para el desarrollo de la UAET correspondiente al campo de golf.
2. A través del planeamiento urbanístico o de los instrumentos de ordenación que legitimen las actuaciones, se podrán establecer condiciones o asumir compromisos que se consideren necesarios para el desarrollo del sistema.
3. Se suscribirá Convenio Urbanístico de Gestión entre la administración, promotores y propietarios de los terrenos, que podrá ser el mismo Convenio que se realice para la afección de terrenos, si fuera el caso.

Se sustanciarán los compromisos sobre la intervención territorial, con las medidas de integración ambiental y la articulación con los sistemas generales e infraestructuras.

Los promotores de otras actuaciones se podrán adherir a este Convenio, asumiendo sus contenidos o, en su caso, con las modificaciones que se acuerden entre partes.

4. Las actuaciones que se realicen en un SDO, aparte de la del campo de golf, se desarrollarán en una UAET definida en el correspondiente PAT, sin más limitaciones para su delimitación que la de estar en contigüidad a la del campo de golf.
5. Los establecimientos alojativos se realizarán exclusivamente en modalidad Hotelera, con una categoría mínima de cuatro estrellas.
6. No forma parte del modelo turístico a desarrollar, la complementariedad residencial en el SDO.
7. La distancia entre los distintos establecimientos alojativos será como mínimo de 500 mts.

g). El equipamiento complementario para todo el sistema deberá constituir una oferta básica suficiente en función de la entidad del SDO, equilibrada en el conjunto de las actuaciones. Con independencia de los estándares mínimos a establecer en cada actuación, se plantearán otras ofertas de tipo deportivo o de ocio poniéndolas a disposición como productos del sistema.

h). Capacidad de carga.

i). El número máximo de actuaciones, con independencia de la correspondiente al campo de golf, queda expresado en el cuadro anterior. Para los SDO-1-2-3: DOS actuaciones; para los SDO-4-5: UNA actuación.

j). El planeamiento urbanístico, en el ejercicio de adaptación al $PTET^{LPA}$, podrá reajustar justificadamente los límites del SDO, en ese caso también variará la capacidad límite de inicio.

La nueva capacidad límite se obtendría multiplicando la nueva superficie del SDO, en metros cuadrados, por los coeficientes (f) del siguiente cuadro:

		f capacidad superficie
SDO-1	LOS LLANOS DE ARIDANE	0,000382093
SDO-2	BREÑA ALTA	0,000358695
SDO-3	FUENCALIENTE	0,000382724
SDO-4	BARLOVENTO	0,000444506
SDO-5	PUNTAGORDA	0,000323359

k). La capacidad alojativa máxima del sistema, concentrada en las coordenadas UTM definidas en la correspondiente ficha del anexo **B**, servirá de referencia obligada para la medición de distancias desde actuaciones del entorno exterior al SDO. Esta situación podrá ser modificada por el planeamiento urbanístico, siempre que en la adaptación al $PTET^{LPA}$ se establezca la ordenación pormenorizada en cuanto a emplazamientos y plazas alojativas.

l). Cuando se trate de instalaciones con más de 200 plazas alojativas, el instrumento legitimador será el Proyecto de Actuación Territorial general (PATG), de conformidad con lo previsto en el artículo 25, en relación con el artículo 67, del TROTEN. Para una capacidad alojativa de hasta 200 plazas, el instrumento legitimador será el Proyecto de Actuación Territorial específico (PATE-LEY6/2002).

3. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS CAMPOS DE GOLF **NAD**

a). Cada uno de los cinco sistemas enumerados, contendrá al menos la instalación de un Campo de Golf, con la siguiente implantación:

1. Hasta el año horizonte de 2020, solamente podrán materializarse cuatro instalaciones, de las cinco opciones posibles.
2. No se establece orden de prioridad alguna para la autorización de cualesquiera de estas instalaciones, tampoco impedimento para la ejecución simultánea.

b). Tendrán las siguientes condiciones para su desarrollo:

1. La UAET donde se desarrollará el campo de golf, se podrá delimitar libremente dentro del espacio definido para el SDO. Tendrá una superficie mínima de 60 hectáreas.
2. La tipología de campo de golf a desarrollar estará condicionada a los siguientes parámetros y condiciones básicas de diseño:

-- Campo reglamentario de 18 hoyos.
-- Par del campo: 72 golpes.
-- Combinación básica de hoyos:

Máximo...6 hoyos par 3
Mínimo... 6 hoyos par 4
Máximo...6 hoyos par 5

3. Otras condiciones de diseño:

-- Longitud mínima total de recorrido: 6000 metros.
-- Diseño satisfactorio en cuanto a interés y dificultad.
-- Diseño con mínima superficie de césped. Campo tipo links.
-- Adaptación al medio. Adaptabilidad topográfica y ambiental.
-- Minimización del consumo de agua, utilizando sistemas de nuevas tecnologías para el ahorro y utilización de especies vegetales según el medio. Se deberá introducir modernos sistemas de irrigación, definiendo áreas de prioridad.
-- Necesariamente se depurarán las aguas usadas en las instalaciones alojativas y otros servicios, utilizándose para el riego de césped y demás plantaciones.
-- El diseño deberá responder a una perspectiva ecológica donde la hidrogeología del lugar esté perfectamente definida, valorando la repercusión en acuíferos.
-- Se tendrá que estudiar y definir con precisión la procedencia de los suelos de aporte.
-- Con el paisaje en cuanto a características intrínsecas y en relación con el entorno territorial, se tendrá la máxima consideración en el diseño a los efectos de reducir impactos y conseguir adecuada integración, minorando la artificialización del medio.

c). Cada campo de golf podrá disponer de un establecimiento alojativo turístico en modalidad hotelera, con una capacidad alojativa máxima de 200 plazas y una categoría mínima de cuatro estrellas.

d). El establecimiento alojativo, las construcciones anexas (Casa Club, casetas, etc.), otras construcciones para uso complementario, campo de prácticas y propiamente el Campo de juego, constituirán una UAET, debiendo garantizarse registralmente la vinculación del conjunto.

e). La edificabilidad máxima para todo el conjunto será de **50** metros cuadrados de superficie edificable por cada plaza alojativa.

f). El instrumento legitimador será el Proyecto de Actuación Territorial específico (PATE-LEY6/2002), contemplando el campo de golf y el establecimiento hotelero vinculado.

g) Se podrán autorizar otros campos de golf de similares características en unidades territoriales en las que el $PTET^{LPA}$ admita la introducción del uso. En ese caso, no se planteará un nuevo sistema complejo, sino la ejecución de un campo de golf con establecimiento alojativo de una máximo de 200 plazas, sustituyendo totalmente a alguno de los sistemas previstos.

h) Los campos de golf con otras características que las expuestas, se considerarán instalaciones deportivas, y como tales podrán ser permitidas cuando el uso esté contemplado en las correspondientes unidades territoriales.

En cualquier caso, se deberá evitar la configuración de un producto turístico que no responda a las características definidas anteriormente como reglamentarias. Específicamente no se autorizará un campo de 9 hoyos hasta que exista al menos uno de 18 hoyos autorizado. Solamente podrá autorizarse dos campos de 9 hoyos, en todo caso, cuando ya existan dos de 18 hoyos.

Condiciones generales de uso:

- Su amparo legal se encuentra en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de La Palma ($PTET_{LP}$), y fundamentalmente queda regulado en su Norma 20 y la Ficha correspondiente del Anexo B *"Actuación Estratégica Singular. Sistema Deportivo y de Ocio SDO-2 Breña Alta"*.

- El Campo de Golf habrá de garantizar un consumo mínimo de recursos, en particular de agua, así como menor impacto territorial, a cuyo fin incluirán la recuperación paisajística del lugar, y en lo posible, adaptará el diseño a la morfología y preexistencias del lugar, derivado de un análisis profundo del sitio, de sus características naturales, paisajísticas y culturales, adaptando su diseño a las mismas y utilizando en su ajardinamiento especies de la flora autóctona propias de la zona (DOT.10.2.c)).

- Las instalaciones e infraestructuras de conexionado y acometidas, tanto de redes como de equipos singulares, se realizarán enterradas aprovechando los viarios existentes, y reduciendo al máximo los efectos sobre el territorio y el paisaje. Asimismo, respecto a los accesos, se aprovecharán preferentemente los sistemas generales existentes, introduciendo las mejoras de trazado, sección y dimensión que se estimen, con la mínima afección ambiental (DOT 10.2.b)).

- Conforme a la DOT 10.3a), el Campo de Golf deberá tener dieciocho hoyos y par setenta, como mínimo. El $PTET_{LP}$, en el apartado 3 b) de la Norma 20, eleva dicha exigencia a un par del campo de setenta y dos golpes.

- De la *ordenación pormenorizada en cuanto a emplazamiento y plazas alojativas* del SDO-2 prevista en el presente Plan General, resulta conformada por dos unidades aptas para la edificación turística (UAET), ocupando su delimitación la totalidad del espacio redelimitado del sistema deportivo y de ocio, definido gráficamente en el plano OP-EE-1, quedando como sigue:

UAET	PATE	SUPERFICIE M²	Nº DE ALOJ. TURÍSTICOS	MODALIDADES Y EQUIPAMIENTOS	SUPERFICIE PORMENORIZADA M²
UAET-1	PATE-1	668.657,00	200	Hotel con especialidad Golf	46.663,00
				Campo de Golf Casa Club Instalaciones Complementarias	621.994,00
UAET-2	PATE-2	128.802,00	86	Hotel con especialidad Hípica	118.802,00
				Equipamiento hípico	10.000,00
TOTAL		797.459,00	286	SDO-2	797.459,00

Capacidad límite de inicio SDO-2 = 797.459 x 0,000358695 = 286

- Conforme al apartado 2.b) de la Norma 20, cada UAT del $PTET_{LP}$, contiene diferentes categorías de suelo rústico, previstas en este PGO, sin que ello altere las condiciones dadas por el $PTET_{LP}$ para el sistema deportivo y de ocio.

- Se suscribirá el Convenio Urbanístico de Gestión previsto en el apartado f).2) de la Norma 20 del $PTET_{LP}$, en el que ha de introducirse, independientemente de los compromisos sobre la intervención territorial con las medidas de integración ambiental, los necesarios para la mejora del sistema viario general existente, al menos en el tramo directamente afectado por la actuación.

- Conforme a la Disposición Adicional Cuarta de la *Ley 14/2009, de 30 de diciembre, por la que se modifica la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias*, que posibilita la alteración, de modo justificado, de las distancias mínimas internas entre las actuaciones turísticas del SDO-2, fijadas por el $PTET_{LP}$, se establece que las mismas son las derivadas del plano Nº OP-EE-1 de "*Ordenación pormenorizada en cuanto a emplazamientos y plazas alojativas" (Norma 20, apartado 2.k $PTET_{LP}$)*, con una distancia mínima entre las edificaciones hoteleras correspondientes a los PATEs Golf e Hípica de 200 metros.

- Igualmente, conforme a la misma Disposición Adicional Cuarta, que posibilita el establecimiento por este PGO de un régimen de distancias distinto al establecido en el $PTET_{LP}$, entre los establecimientos alojativos del SDO-2 y los situados fuera de su ámbito, en aras a favorecer una deseable sinergia del Equipamiento de Campo de Golf en el territorio circundante, se establece, una distancia mínima de 300 metros, medidos desde el cualquier punto del perímetro de las parcelas hoteleras de cada uno de los PATEs que integran el SDO-2.

- Independientemente de las Condiciones específicas para los Campos de Golf (NAD) establecidas en el apartado 3 de la Norma 20 del $PTET_{LP}$, se tendrán en cuenta, tanto en el diseño como en la construcción del Campo de Golf, la recomendaciones contenidas en el Libro Verde de la Federación Española de Golf, las recomendaciones para la construcción de campos de golf de la United State Golf Association (USGA) y las Normas del Royal and Ancient Golf Club of Sant Andrews.

- Se tendrán asimismo en cuenta las condiciones establecidas en la ficha correspondiente del SDO-2 del Anexo B del Tomo V Normativa del $PTET_{LP}$.

- Se habrán de cumplir las Normas Generales de Edificación en Suelo Rústico, establecidas en la Norma 18 (NAD) del $PTET_{LP}$, y concretamente las establecidas en el apartado 1 de la misma, relativas a la altura de las edificaciones, por la que, en general, solamente se deberá realizar construcciones con una planta de altura, pudiéndose alcanzar la altura máxima de 2 plantas en los siguientes casos:
  - Cuando la tipología arquitectónica requiera de proporciones que justifiquen la necesidad de esa altura.
  - Cuando resulte procedente para mejor integración, reducir el espacio intervenido (EL) en favor del espacio agrario, rústico o natural (EA).

  La altura máxima se establece en dos plantas y 7,00 m, medidos conforme a los criterios para la medición de alturas y para el establecimiento de la cota de referencia expresados en la Norma 18, apartado 1b) del $PTET_{LP}$, sin perjuicio del cumplimiento de lo previsto en el Art. 2.4.2. de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural, referente a los elementos o instalaciones sobre la cubierta de las edificaciones.

<u>Condiciones para la edificación hotelera:</u>

Sin perjuicio de las Condiciones de actuación en el espacio rústico (NAD) previstas en **la Norma 17** del $PTET_{LP}$, de las Normas generales de edificación en suelo rústico (NAD) reguladas en **la Norma 18**, así como los estándares (NAD) determinados en **la Norma 13**, serán de aplicación las siguientes condiciones:

- Su concepción volumétrica será preferentemente fragmentada, encastrándose en el terreno a la vez que se explota su localización para ofrecer vistas próximas sobre el Campo de Golf y lejanas sobre el área de San Isidro y el mar.
- Las cubiertas serán preferentemente inclinadas, pudiéndose combinar con cubiertas planas ajardinadas.
- La categoría mínima será de 4 estrellas conforme a la Legislación Turística Autonómica.
- La edificabilidad neta en una unidad apta para la edificación (UAET) vinculada al uso hotelero dentro del (SDO-2), no superara los 50 m²c/plaza aloj, ni podrá ser igual o inferior a 35 m² C/plaza aloj.
- Se preverán aparcamientos a razón de 0,75 plazas/alojamiento de los que el 75% han de situarse en posición de sótano cubierto y los restantes habrán de quedar integrados mediante mecanismos de pérgolas o vegetación.

<u>Condiciones para las edificaciones de Equipamiento complementarias del Golf:</u>

- Su concepción volumétrica será preferentemente fragmentada, encastrándose en el terreno a la vez que se explota su localización para ofrecer vistas próximas sobre el Campo de Golf y lejanas sobre el área de San Isidro y el mar.
- Las cubiertas serán preferentemente inclinadas, pudiéndose combinar con cubiertas planas ajardinadas.
- La altura máxima será de 1 planta y 7 metros de altura.
- La edificabilidad neta en la UAET vinculada al uso de Equipamiento Casa Club será inferior a 0,20 m²/m².
- Se preverá en el interior de la unidad apta para la edificación (UAET) una zona de aparcamientos dimensionada a razón de 1 aparcamiento/ 50 m²C, de los que el 75% deben situarse subterráneos en posición de sótano o semisótano.

La tramitación de los PATES del SDO-2, como instrumentos de ordenación necesarios para legitimar la actuación, vendrán acompañados de las preceptivas Memorias Ambientales que en su día se tramiten y en su caso, de la declaración de impacto ecológico/ambiental, derivada del futuro estudio de impacto de los proyectos necesarios, condición en todo caso exigible por el Art. 26.4 del TRLotc-Lenac, en conjunción con la Ley Territorial de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico o en su caso, con el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos. Asimismo, cada uno de los PATES deberá proveerse del correspondiente informe de sostenibilidad ambiental, en aplicación de la Ley 9/2006 de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas sobre el Medio Ambiente.

En la zona del SDO-2 incluida dentro de la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), en concreto, la denominada "Cumbres y Acantilados del Norte de La Palma", con el código ES0000114, no se permiten la introducción de establecimientos alojativos hoteleros.

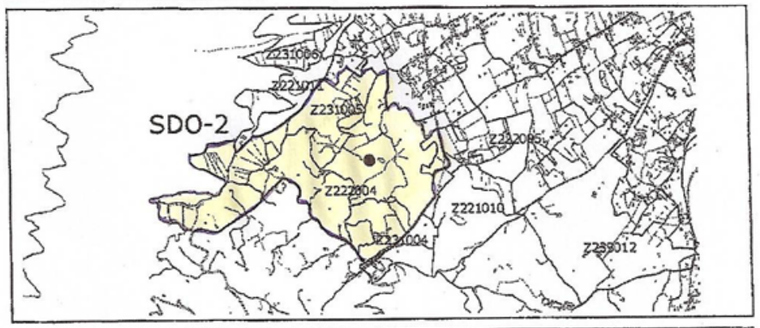
Las áreas en que es posible realizar una introducción de este uso se corresponde con la zona delimitada como Equipamiento Estructurante EE-1 Campo de Golf de Breña Alta, resultado de la redelimitación del denominado SDO-2 previsto en el $PTET_{LP}$.

Boletín Oficial de Canarias núm. 111, jueves 5 de junio de 2008

ACTUACIÓN ESTRATÉGICA SINGULAR

DENOMINACIÓN: SISTEMA DEPORTIVO Y DE OCIO	**REF:** SDO-2

LOCALIZACIÓN:	**MUNICIPIO DE BREÑA ALTA**
EMPLAZAMIENTO:	**PRECISO, concretado por el Plan General.**
GEOREFERENCIA UTM:	226.079, 3.170.662
UTE^{S} AFECTADAS:	**Z222004, Z231004 y Z231005**



INSTALACIÓN ALOJATIVA: max. TRES — **MODALIDAD:** HOTELERA
CATEGORÍA MÍNIMA: CUATRO ESTRELLAS — **PLAZAS MÁXIMAS:** 316

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO A ESTABLECER POR EL PLAN GENERAL:
SUELO RÚSTICO, en la categoría que proceda según valores.

CARACTERÍSTICAS: CAMPO DE GOLF Y ACTUACIONES AISLADAS

CONDICIONES:

1. El área tiene la delimitación expresada gráficamente de forma precisa, con una extensión de 88,10 Has.
2. Las unidades con valor botánico no deberán ser alteradas, cuya expresión está en rodales de monteverde, lo cual también podrá constituir un filtro para la integración de la edificación.
La intervención se integrará en el territorio de manera que se respete al máximo los valores medioambientales, con un diseño de mínima transformación territorial.
3. El sistema (SDO-2) tendrá adecuada articulación territorial con el viario general existente, carretera LP-301, con la cual colinda; en cualquier caso solamente se utilizarán las pistas y caminos existentes que hoy dan acceso al área. Todo este sistema resulta suficiente para que a través del mismo se resuelva la accesibilidad de las distintas instalaciones. Tienen la consideración de bienes de utilidad pública e interés general, a los efectos que procedan para su gestión o adquisición, cuyo fin es el de dar accesibilidad al sistema SDO-1.
La accesibilidad entre las distintas UAET se resolverá también con las pistas que ya surcan el área, en su caso con las sendas funcionales que el concreto proyecto diseñe.
4. Las instalaciones alojativas tendrán una tipología compacta, a semejanza de las casonas o haciendas, identificables con los tipos arquitectónicos presentes en las islas, sin recurrir a tipos foráneos difícilmente encajables en el lugar, deberán ser reconocibles como imágenes que transmiten valores de identidad. Se deberán implantar preferentemente en las UTE^{S}: Z231004 y Z231005. Se respetará la distancia mínima de 500 mts entre instalaciones alojativas.
5. Se utilizarán las infraestructuras de servicios existentes, en todo caso con las mejoras necesarias. Las nuevas redes que se demanden (línea eléctrica o telefónica y red de abastecimiento), deberán resolverse con canalización enterrada. Se resolverá la depuración con instalación en la propia actuación, utilizando las aguas depuradas para el riego.
6. La adecuación ambiental requiere que: El ajardinamiento se realice en gran medida con la vegetación de monteverde del entorno. Cuando se necesite realizar paredes, se harán con el sistema tradicional de bancales o muros, de mampostería vista. Los vallados se realicen con setos, muros de piedra, madera o de elementos metálicos transparentes, nunca con elementos prefabricados, tipo bloques, cerámicos, o similares. Se cuide la integración de la edificación en el medio, con filtro a las visuales desde la vía LP-301.

Medidas Ambientales: De todo este análisis se han inferido una serie de medidas ambientales protectoras correctoras y compensatorias de cara a minimizar los posibles efectos sobre el territorio de la implantación de este equipamiento y favorecer la conservación de los valores del ámbito:

El documento que desarrolle las determinaciones relativas el EE-1 Campo de Golf de La Pavona deberá considerar en el diseño de sus medidas ambientales la inclusión de propuestas destinadas a:

Reducir las afecciones al medio aéreo, evitando o reduciendo la emisión tanto de partículas de polvo, como de gases de escape o cualquier otro procedente de la maquinaria o actuaciones. En su caso deberá producirse una limpieza del entorno ensuciado si la vegetación o áreas externas al ámbito del EE-1 se vieran afectadas de forma notable. Todo ellos prestando especial cuidado en épocas de reproducción de aves o entornos habitados.

En la misma línea deberán articularse medidas para evitar la emisión excesiva de ruidos a la atmósfera, con especial cuidado en épocas de reproducción de aves o entornos habitados.

Los movimientos de tierra y actuaciones directas sobre el medio geológico y geomorfológico deberán adaptarse a la topografía previa, respetando e integrando los elementos singulares en el diseño del equipamiento en la medida de lo posible.

Deberá desarrollar un estudio específico previo de valores históricos de cara a asegurarse una adecuada conservación, bien "*in situ*" (integración) bien "ex situ" (traslado y documentación).

Las actuaciones deberán contar con un análisis previo de los consumos, usos y características de ciclo hidrológico, prestando atención fases de preparación del terreno (contaminación por maquinaria, etc.), y de explotación (control del nivel de riego, posible salinización, empleo de fertilizantes y herbicidas, etc.).

En relación a los productos fitosanitarios deberán emplearse aquellos que por su toxicidad, persistencia, formulado, solubilidad, restos de degradación, impurezas, formas de aplicación y gestión de envases supongan un menor impacto ambiental sobre el ámbito y el conjunto insular.

En fase de construcción deberá prestarse especial atención a la definición de medidas para la conservación de suelos y evitar procesos de erosión (en fases posteriores a la eliminación de la cubierta vegetal para preparar el terreno), así como a afectar a la calidad del agua o a los procesos de recarga del acuífero de manera significativa.
Los suelos extraídos deberán emplearse en los ajardinados o el diseño del propio recorrido del campo, debiendo justificarse los volúmenes y el empleo de los mismos.

En ningún caso estos suelos deberán mezclarse con contaminantes, debiendo almacenarse en espacios separados y asegurándose de su buena conservación. En este sentido tanto la maquinaria (cambios de aceite, reportajes, etc.,) como cualquier otro proceso potencialmente contaminante, deberá desarrollarse en áreas habilitadas y balizadas a tal fin para evitar contaminaciones accidentales.

Respecto a la vegetación, deberá tenderse al empleo, en la medida de lo posible de vegetación adaptada las características de la zona, más apropiadamente de las mismas especies y en etapas de la sucesión vegetal similares o más avanzadas a las de su entorno para favorecer su integración y la continuidad de los hábitats locales. En cualquier caso, la vegetación exótica debe restringirse todo lo posible. En la medida de lo posible deberán emplearse los ejemplares aprovechables eliminados del entorno.

En cuestiones de fauna el campo no debe suponer un efecto barrera para la misma, en especial en las áreas incluidas en zona ZEPA, donde, el diseño deberá plantear soluciones para facilitar, aunque sea de forma parcial, la movilidad de la fauna local, con especial atención a las aves. De ser compatible deberán articularse pasillos ecológicos lo más continuo posibles con flora local para facilitar la adaptación y tránsito de la fauna local (áreas de nidificación, etc.).

En caso de empleo de flora exótica deberá verificarse mediante los oportunos estudios que ésta no incluya especies dañinas o no deseadas que puedan afectar a la fauna y flora local.

Las actuaciones deberán, previo estudio específico y especializado, estar adaptadas en lo posible a los ciclos vitales y reproductivos de la fauna en especial de la avifauna significativa que pueda desarrollar su ciclo en el entorno del ZEPA ES0000114. Así por ejemplo se deben evitar voladuras o actuaciones intensas en periodos reproductivos de las especies significativas encontradas.

Paisajísticamente se deberá prestar especial atención a la integración visual de equipamiento desde la LP-301 (El Pilar), punto de máxima exposición visual por frecuentación del mismo. En este sentido podrán desarrollar cuantas medidas se estime oportuno, pudiendo implementarse barreras arboladas que den continuidad visual con las zonas altas, tipologías, materiales, acabados, volúmenes etc. en al as edificaciones, etc. Además las medidas de seguridad deberán, dentro del respeto a las normativas sectoriales y parámetros técnicos, a estos condicionantes.

Como norma general deberán evitarse en la medida de lo posible las alteraciones de perfiles y horizontes visuales, bien mediante edificaciones, bien mediante tendidos e infraestructuras auxiliares. En esta línea deberán soterrarse el conjunto de líneas de suministro (electricidad, agua, etc.) del equipamiento.
Las infraestructuras aéreas que deban instalarse deberán estar diseñadas o contemplar las medidas necesarias para resultar visibles para las aves (señuelos, indicadores, etc.) y evitar impactos de éstas contra ellas.

Tanto los materiales, como las texturas, volúmenes y diseños, deberán en la medida de lo posibles y sin menoscabo de la liberta de diseño del equipo redactor, procurar adaptase a las condiciones ambientales del área, favoreciendo su menor impacto visual y ambiental.

El documento de desarrollo del Campo de Golf deberá contar con un estudio económico y social previo que verifique los efectos beneficiosos o negativos sobre el medio socioeconómico local y su mercado de trabajo. En su caso deberá plantear medidas conducentes a la mejora del mismo o a la compensación de los posibles perjuicios causados.

Este estudio deberá considerar los efectos potenciales del aumento de la actividad edificatoria, urbanizadora y turística en el área (no sólo en el ámbito del Plan), así como todas aquellas medidas destinadas a compensar desajustes o evitar/corregir las afecciones previstas.

4.2. EL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA DE LA PALMA ($PTET_{LP}$).

La habilitación administrativa de la Actuación Turística y de Golf prevista en la zona de La Pavona del término municipal de Breña Alta desde principios de los años 70 del pasado siglo, **se realizó a través del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la isla de La Palma ($PTET_{LP}$),** cuya vigencia se mantiene tras la aprobación del Plan Insular de Ordenación.

El vigente $PTET_{LP}$ encuentra su origen último en el mandato expreso contenido en la Disposición Adicional Primera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (LDC, en adelante), que les otorgó en su exposición de motivos el carácter de excepcionales y encomendó a los cabildos insulares la formulación de dicha figura de planeamiento territorial. La LDC, pues, recogió el régimen especial de la islas de La Palma, La Gomera y El Hierro expresado en la Disposición Adicional Primera de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias, y desarrollado por la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en dichas islas, que preveía la posibilidad de formular y tramitar dichos planes territoriales especiales de ámbito insular en tanto no se aprobaran los Planes Insulares de Ordenación.

Se trata de un instrumento caracterizado por su especialidad -se debe limitar a la ordenación del sector turístico-, por su tramitación simplificada y por su operatividad trianual, expresión de su objeto de adaptar la ordenación turística insular a las condiciones y límites del desarrollo territorial y turístico decidido trianualmente por una Ley del Parlamento de Canarias.

El vigente $PTET_{LP}$ quedó aprobado definitivamente, de modo parcial, mediante el **Decreto 95/2007, de 8 de mayo**, publicado en el Boletín Oficial de Canarias número 94, de 10 de mayo de 2007, suspendiéndose la aprobación de determinadas actuaciones hasta la subsanación de las deficiencias advertidas, señaladas en el artículo 2 del antedicho Decreto, referidas a las siguientes materias:

"Se suspende la aprobación de las determinaciones siguientes, que deberán ser corregidas en los términos que se establecen en el presente Decreto:

- *Normas 02.1.a), 02.1.b), 02.2.b), 02.2.c) y 02.2.d) de la Normativa del Plan, que deberán suprimirse.*
- *La frase con la que finaliza el párrafo segundo del apartado 3.5.2.3.a) de la Memoria de Ordenación:*
- *"a este respecto decir que...", así como los sucesivos párrafos 3º a 6º hasta la expresión "... paisaje protegido de Tamanca.", que deberán suprimirse.*
- *Párrafos segundo, tercero y cuarto del apartado 3.5.2.4.b) de la Memoria de Ordenación. Es decir desde la expresión "Por los distintos sucesos..." hasta la expresión "el planeamiento que lo desarrolla.", que deberán suprimirse.*
- *Los ámbitos territoriales referidos en la condición segunda y condición tercera, apartado 1, del acuerdo de la C.O.T.M.A.C. de 22 de junio de 2006, que se relaciona en el anexo I al presente Decreto."*

Posteriormente, y siguiendo el procedimiento indicado en el artículo 3 del referido Decreto 95/2007, mediante Acuerdo del Pleno del Cabildo Insular de La Palma adoptado en sesión celebrada con fecha 14 de septiembre de 2007, tras el período de información pública, se remite un nuevo documento incorporando al $PTET_{LP}$ la subsanación de las deficiencias mencionadas para su aprobación definitiva por el Gobierno de Canarias previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (C.O.T.M.A.C). En sesión celebrada el 3 de abril de 2008, la C.O.T.M.A.C informa favorablemente el levantamiento de la suspensión de determinados ámbitos de ordenación del $PTET_{LP}$, manteniendo la suspensión de las actuaciones convencionales señaladas en el anexo I del citado Decreto 95/2007 porque, de conformidad con lo establecido en las Directrices 53.1.c) y 71.2 de Ordenación General y la Directriz 14, apartados 3, 5 y 6 de Ordenación del Turismo, aprobadas mediante la Ley 19/2003, de 14 de abril, dichas actuaciones han de estar vinculadas a un equipamiento estructurante que no se señala en el caso de las ACP-13 Las Manchas, ACP-5 Martín Luis y ACP-7 La Tahona. Por otra parte, se debe, también, justificar la vinculación del equipamiento con el suelo urbanizable aislado en la ACP Las Hoyas e interesarse informe de la Dirección General de Costas al respecto. El informe de la C.O.T.M.A.C indica además que en la ACP-2 Balcones de Mazo ha de justificarse la vinculación del suelo urbanizable aislado con el puerto deportivo, cuya determinación ha de tener el carácter de recomendación y ser informada por la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

En sesión del Consejo de Gobierno de Canarias celebrada el día 27 de mayo de 2008 se aprueba el Decreto 123/2008, publicado en el Boletín Oficial de Canarias número 111, de 5 de junio de 2008, por el que se aprueban definitivamente determinados ámbitos suspendidos del $PTET_{LP}$, disponiendo el artículo 1 de dicho Decreto la aprobación de los referidos ámbitos en los siguientes términos:

"1. Las Actuaciones Estratégicas Singulares que se detallan, sin perjuicio de la evaluación de las repercusiones sobre el lugar que correspondan en la tramitación del instrumento de ordenación pormenorizada que legitime cada una de ellas:

Los Llanos-(SDO-1).
Breña Alta-(SDO-2).
Fuencaliente-(SDO-3).
Barlovento-(SDO-4).
Puntagorda-(SDO-5).

2. La delimitación de los siguientes Núcleos Mixtos:
Tazacorte (Z1-12).
Puerto de Tazacorte (Z1-13).
Mazo (Z2-2).
San Antonio (Z2-6).
Los Cancajos (Z2-7).
Santa Cruz de La Palma (Z2-12).
San Andrés (Z4-2).
Puntagorda (Z5-1).

3. Las Actuaciones Convencionales Propuestas (ACP) siguientes:
La Cangrejera (ACP-1).
Finca Amado (ACP-3).
Los Dragos (ACP-4).
Vista Alegre (ACP-8).
Puerto de Tazacorte (ACP-11).
Tazacorte (ACP-12)."

Sin embargo, el artículo 3 del citado **Decreto 123/2008** mantiene la suspensión de los ámbitos Balcones de Mazo (ACP-2), Martín Luis (ACP-5), La Tahona (ACP-7), Las Hoyas (ACP-9) y Las Manchas (ACP-13), disponiendo que el levantamiento de la suspensión se deberá acordar por Decreto del Consejo de Gobierno previo informe favorable de la C.O.T.M.A.C. y que la nueva ordenación que integre los equipamientos estructurantes habrá de ser objeto de información pública por tratarse de una modificación sustancial de la ordenación establecida.

El Cabildo Insular de La Palma, en sesión plenaria ordinaria celebrada el 9 de octubre de 2009, aprueba el Documento de Integración de las Actuaciones Convencionales Propuestas ACP-2, ACP-5 ACP-9 y ACP-13 por estar vinculadas a un equipamiento estructurante, excluyendo a la ACP-7 del $PTET_{LP}$ por acuerdo del Consejo de Gobierno Insular de fecha 21 de noviembre de 2008 por no contar con dicha justificación.

La C.O.T.M.A.C, en sesión celebrada el 28 de julio de 2010, acordó informar favorablemente la aprobación definitiva del Documento de Integración referido y proponer al Consejo de Gobierno el levantamiento de la suspensión de las Actuaciones Convencionales Propuestas ACP-2, ACP-5 ACP-9 y ACP-13.

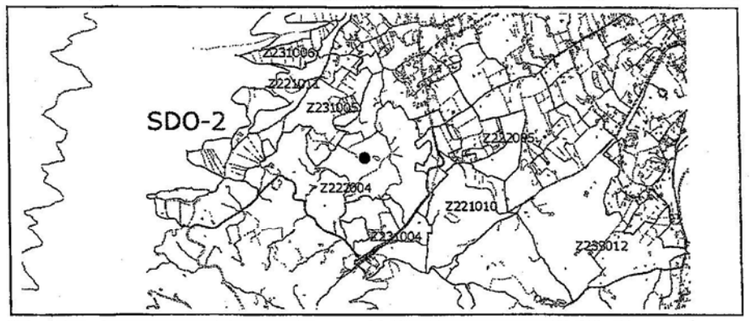
El Consejo de Gobierno de Canarias aprobó definitivamente la ordenación íntegra contenida en el $PTET_{LP}$ mediante **Decreto 120/2010**, de 2 de septiembre, publicándose dicho Decreto en el Boletín Oficial de Canarias número 180, de 13 de septiembre de 2010.

La regulación del Sistema Deportivo y de Ocio se realiza fundamentalmente en la Norma 20 del $PTET_{LP}$ (Sistema Territorial de Equipamiento Turístico) así como en las fichas correspondientes a las Actuaciones Estratégicas Singulares (SDO) del Anexo B de la Normativa.

ACTUACIÓN ESTRATÉGICA SINGULAR

DENOMINACIÓN: SISTEMA DEPORTIVO Y DE OCIO	**REF:** SDO-2

LOCALIZACIÓN:	**MUNICIPIO DE BREÑA ALTA**
EMPLAZAMIENTO:	**PRECISO, concretado por el Plan General.**
GEOREFERENCIA UTM:	226.079, 3.170.662
UTE[S] AFECTADAS:	**Z222004, Z231004 y Z231005**



INSTALACIÓN ALOJATIVA: max. TRES	**MODALIDAD:** HOTELERA
CATEGORÍA MÍNIMA: CUATRO ESTRELLAS	**PLAZAS MÁXIMAS:** 316

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO A ESTABLECER POR EL PLAN GENERAL:
SUELO RÚSTICO, en la categoría que proceda según valores.

CARACTERÍSTICAS: **CAMPO DE GOLF Y ACTUACIONES AISLADAS**

CONDICIONES: 1. El área tiene la delimitación expresada gráficamente de forma precisa, con una extensión de 88,10 Has.
2. Las unidades con valor botánico no deberán ser alteradas, cuya expresión está en rodales de monteverde, lo cual también podrá constituir un filtro para la integración de la edificación.
La intervención se integrará en el territorio de manera que se respete al máximo los valores medioambientales, con un diseño de mínima transformación territorial.
3. El sistema (SDO-2) tendrá adecuada articulación territorial con el viario general existente, carretera LP-301, con la cual colinda; en cualquier caso solamente se utilizarán las pistas y caminos existentes que hoy dan acceso al área. Todo este sistema resulta suficiente para que a través del mismo se resuelva la accesibilidad de las distintas instalaciones. Tienen la consideración de bienes de utilidad pública e interés general, a los efectos que procedan para su gestión o adquisición, cuyo fin es el de dar accesibilidad al sistema SDO-1.
La accesibilidad entre las distintas UAET se resolverá también con las pistas que ya surcan el área, en su caso con las sendas funcionales que el concreto proyecto diseñe.
4. Las instalaciones alojativas tendrán una tipología compacta, a semejanza de las casonas o haciendas, identificables con los tipos arquitectónicos presentes en las islas, sin recurrir a tipos foráneos difícilmente encajables en el lugar, deberán ser reconocibles como imágenes que transmiten valores de identidad. Se deberán implantar preferentemente en las UTE[S]: Z231004 y Z231005. Se respetará la distancia mínima de 500 mts entre instalaciones alojativas.
5. Se utilizarán las infraestructuras de servicios existentes, en todo caso con las mejoras necesarias. Las nuevas redes que se demanden (línea eléctrica o telefónica y red de abastecimiento), deberán resolverse con canalización enterrada. Se resolverá la depuración con instalación en la propia actuación, utilizando las aguas depuradas para el riego.
6. La adecuación ambiental requiere que: El ajardinamiento se realice en gran medida con la vegetación de monteverde del entorno. Cuando se necesite realizar paredes, se harán con el sistema tradicional de bancales o muros, de mampostería vista. Los vallados se realicen con setos, muros de piedra, madera o de elementos metálicos transparentes, nunca con elementos prefabricados, tipo bloques, cerámicos, o similares. Se cuide la integración de la edificación en el medio, con filtro a las visuales desde la vía LP-301.

4.3. EL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE LA PALMA (PIOLP).

El Plan Insular de Ordenación de la isla de La Palma (PIO_{LP}) se aprobó definitivamente mediante Decreto 71/2001, de 11 de marzo, habiéndose publicado en el Boletín Oficial de Canarias, número 67 de fecha 1 de abril de 2011.

En la Disposición Adicional Única de su Texto Normativo, se establece que la ordenación de la actividad turística se regula por lo dispuesto en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de La Palma ($PTET_{LP}$), **cuya vigencia se mantiene por dicho Plan Insular**, excepto en un conjunto de normas cuyo contenido no es exclusivamente turístico. Entre dichas normas derogadas no figura ninguna de las que atañen al Sistema Deportivo y de Ocio (SDO).

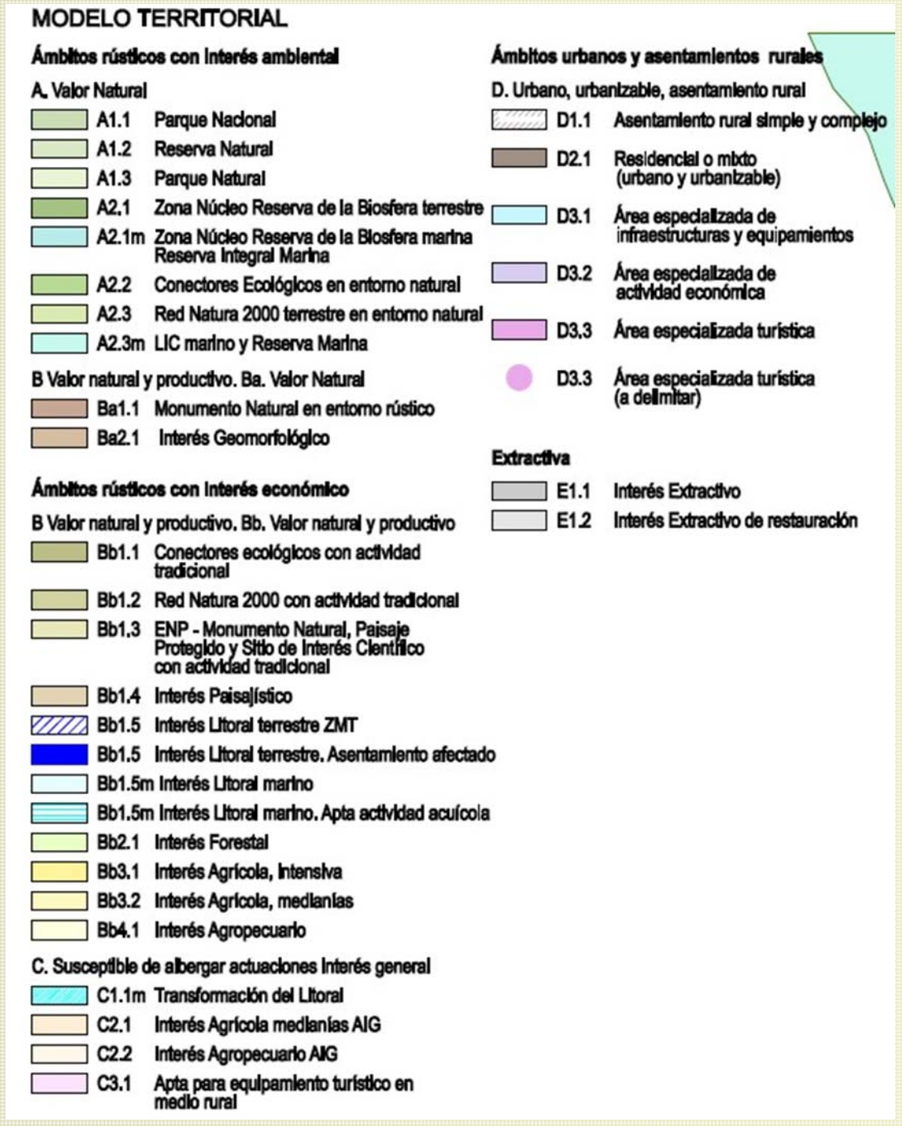
El Plan Insular crea una zona exclusiva denominada **Zona 3.1 (**Apta para Equipamientos Turísticos), cuyos objetivos responde a reservar en suelo adecuado para la implantación de equipamientos turísticos que por sus condiciones deban localizarse en Suelo Rústico, así como otras actividades territoriales. Su regulación se realiza en los Arts. 230 a 232, ambos inclusive, de la normativa del PIO_{LP}.

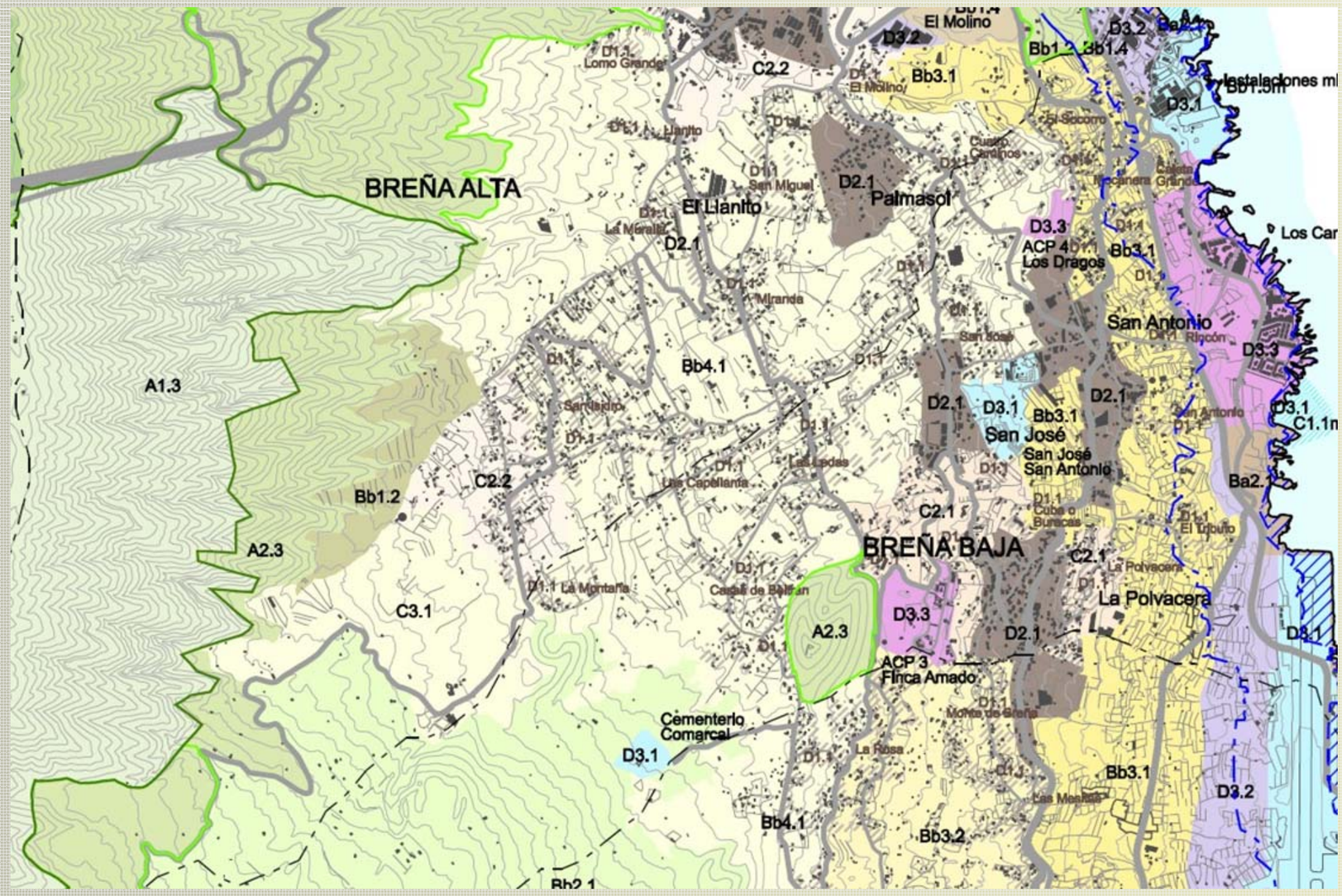
Los elementos normativos de mayor importancia son:

- Se obliga a que por los planeamientos urbanísticos generales se clasifique el suelo reservado como Suelo Rústico en la categoría o categorías que proceda, así como las subcategorías específicas, indicando su condición de reserva para equipamiento turístico derivado del $PTET_{LP}$ y estableciendo las condiciones de protección necesarias para la conservación del ámbito.

- La ordenación y tramitación de la Zona C-3.1 será la prevista en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de La Palma ($PTET_{LP}$).

- El uso principal es el de Equipamiento Turístico, admitiéndose en compatibilidad los usos infraestructurales, los de esparcimiento y el turístico, en las condiciones previstas por la legislación vigente y las determinadas por el $PTET_{LP}$.





PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE LA PALMA. PLANO DE ZONAS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

PRECONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE BREÑA ALTA Y LAS ENTIDADES MERCANTILES "INVERSIONES LA PAVONA, S.A." Y "CALDERETA INVERSIONES, S.L."

Dentro de la estrategia planteada por el Cabildo Insular para el desbloqueo de la inversión turística en la isla de La Palma se circunscribió el Convenio Urbanístico que el 8 de septiembre de 2014 suscribieron el Ayuntamiento de Breña Alta y los promotores y propietarios de la Actuación Turística y de Golf prevista en la zona de La Pavona (San Isidro), tanto en el PTETLP como en el Plan General vigente.

AYUNTAMIENTO
DE LA
VILLA DE BREÑA ALTA

PRECONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE BREÑA ALTA Y LA ENTIDAD MERCANTIL INVERSIONES LA PAVONA, S.A., Y CALDERETA INVERSIONES S.L. RESPECTO A LA REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE BREÑA ALTA (PGO-BALTA) EN LO REFERENTE A LA ACTUACIÓN TURÍSTICA Y DE GOLF DE BREÑA ALTA INCORPORADA AL SISTEMA DEPORTIVO Y DE OCIO (SDO) DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA DE LA PALMA ($PTET_{LP}$), Y AL PGO-BALTA COMO EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE "CAMPO DE GOLF LA PAVONA (EE-1)".

En Breña Alta, a ocho de septiembre de dos mil catorce, reunidos los intervinientes que a continuación se relacionan e identifican, acuerdan suscribir el presente preconvenio urbanístico para la revisión parcial de la ordenación urbanística-municipal vigente, con carácter previo a la suscripción del correspondiente convenio urbanístico de planeamiento y gestión, con la finalidad de habilitar administrativa y urbanísticamente, dentro de las competencias y límites legales, la denominada actuación turística y de golf "Breña Alta", con las nuevas condiciones de desarrollo urbanístico que se dirán a continuación, y que permitirán su viabilidad.

INTERVIENEN

DE UNA PARTE, D. BLAS BRAVO PÉREZ, EN SU CALIDAD DE ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE BREÑA ALTA, ASISTIDO POR LA SECRETARIA ACCIDENTAL **Dª JUANA ESTHER RODRÍGUEZ GONZÁLEZ.**

Y DE OTRA PARTE, D. JOSÉ A. CALERO RODRÍGUEZ, CON DNI: 41.911.605Q, ACTUANDO EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE LA ENTIDAD MERCANTIL **INVERSIONES LA PAVONA, S.A.**, CON CIF: A-38.836.434 Y DOMICILIO SOCIAL EN URBANIZACIÓN PUERTO CALERO, EDF. ANTIGUO VARADERO, 2ª PLANTA, 35.570 – YAIZA – LANZAROTE; Y DE LA SOCIEDAD **CALDERETA INVERSIONES, S.L.**, CON CIF. B-35876895, Y DOMICILIO SOCIAL EN URBANIZACIÓN PUERTO CALERO, EDF. ANTIGUO VARADERO, LOCAL Nº 14 – 2ª PLANTA, 35.570 – YAIZA – LANZAROTE.

PRIMERO: CALIDAD EN LA QUE ACTÚAN LOS INTERVINIENTES EN EL PRESENTE PRECONVENIO URBANÍSTICO.

INVERSIONES LA PAVONA, S.A. y CALDERETA INVERSIONES, S.L. acreditan que ostentan la titularidad de aproximadamente el 70 % de los terrenos incluidos dentro de la delimitación de la Actuación Estratégica Singular **"Campo de Golf de Breña Alta", codificada SDO-2** en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de La Palma ($PTET_{LP}$), mantenida en el Plan Insular de Ordenación de La Palma (PIO_{LP}), aprobado definitivamente mediante Decreto 71/2011, de 11 de marzo, publicado en el BOC Nº 67 de fecha 1 de abril de 2011, que la recoge íntegramente en una Zona de Ordenación Territorial (OT) correspondiente a la **Zona C-3.1 PORN** (Apta para Equipamientos Turísticos), cuyo objetivo en el PIO_{LP} es la reserva de suelo adecuado para la implantación de los equipamientos turísticos que componen el denominado Sistema Deportivo y de Ocio (SDO) del $PTET_{LP}$, y recogida en el PGO-Balta, aprobado definitivamente en Sesión de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) de fecha 23 de noviembre de 2010, publicado dicho acuerdo en el BOC. Nº 245, de 15 de diciembre de 2010, que recoge la Actuación Estratégica SDO-2 (Breña Alta) como **Equipamiento Estructurante Campo de Golf de La Pavona (EE-1)** en Suelo Rústico.

El Ayuntamiento de Breña Alta interviene como Administración Actuante en la formulación y aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística de carácter municipal, así como de su modificación y revisión.

Todas las partes intervinientes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente acuerdo, a cuyos efectos:

EXPONEN:

PRIMERO: EL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE LA PALMA (PIO_{LP}).

Mediante la Disposición Adicional Única del PIO_{LP} se conserva la regulación y ordenación de la actividad turística dispuesta en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de La Palma ($PTET_{LP}$), cuya vigencia se mantiene expresamente por el Plan Insular, excepto algunas normas no referidas a la actividad turística. Al respecto, se señala que la totalidad de las determinaciones normativas que regulan el Sistema Deportivo y de Ocio se mantienen en vigor por el PIO_{LP}.

El PIO_{LP} recogió las cinco Actuaciones Estratégicas que integran el Sistema Deportivo y de Ocio (SDO), entre las que se encuentra la denominada Breña Alta SDO-2, mediante otras tantas zonas de Ordenación Territorial, cuya delimitación coincide exactamente con las previstas en el $PTET_{LP}$, dentro de la Zona C-3.1 PORN, creada específicamente para dar respuesta a dicho sistema turístico (SDO) en el Suelo Rústico.

SEGUNDO: EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE BREÑA ALTA (PGO-BALTA).

El planeamiento urbanístico general en vigor del término municipal de Breña Alta (PGO-BALTA), adaptado al Plan Territorial Especial de la Ordenación de la Actividad Turística de La Palma ($PTET_{LP}$), recoge la Actuación Estratégica Singular "Breña Alta" (SDO-2), como Equipamiento Estructurante en Suelo Rústico, codificado EE-1, en las categorías de Protección Agraria Extensiva y de Protección Natural de Monteverde degradado.

TERCERO: INICIATIVA

Considerando que el Cabildo Insular de La Palma ha adoptado Acuerdo del Consejo de Gobierno Insular respecto a dicha Actuación Estratégica Singular (SDO-2), en Sesión celebrada el día 7 de agosto de 2014, cuyo tenor literal es el siguiente:

En base a sus competencias atribuidas legalmente, iniciará el procedimiento necesario para la formulación y tramitación de las alteraciones del planeamiento insular en la forma que proceda a los efectos de que el Sistema Deportivo y de Ocio de Breña Alta, actualmente Zona C-3.1 PORN (Apta para equipamientos turísticos) del PIO_{LP} se zonifique como Zona D.3.3 PORN (área especializada turística), permitiéndose de esta manera su clasificación por el planeamiento urbanístico como suelo urbanizable, con excepción de los terrenos incluidos en Red Natura 2000, ampliándose sus plazas alojativas máximas desde las trescientas dieciséis (316) del planeamiento vigente a ochocientas setenta y cuatro (874), todo ello sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones Públicas.

CUARTO: CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PRESENTE PRECONVENIO URBANÍSTICO.

El presente documento reviste la condición de acuerdo formal entre el Ayuntamiento de Breña Alta, en el ejercicio de sus competencias en materia de Ordenación Urbanística, y entidades privadas propietarias de terrenos en un ámbito Territorial reservado por el Plan Insular (PIO_{LP}) y el propio PGO-BALTA para albergar actuaciones estratégicas pertenecientes al sistema turístico planificado. Todo ello como acto preparatorio a la formulación de la Revisión Parcial e inicio del expediente del PGO-BALTA en lo referente al Sistema Deportivo Y De Ocio (SDO) del $PTET_{LP}$, en el ámbito territorial del Equipamiento Estructurante Campo de Golf de La Pavona (EE-1).

En este sentido, debe tenerse en consideración que se trata de un acto preparatorio de adopción de compromisos y de acuerdos entre particulares y la Administración, por tanto de carácter mixto, **de ordenación urbanística, y de compromiso de ejecución**, en la medida que **por un lado afecta a la revisión** al Plan General de Ordenación de Breña Alta en vigor, **y por otro lado**, contiene la adquisición de compromisos por los propietarios relativos a la ejecución de lo planificado mediante tales revisiones. Se trata en suma de un documento de intenciones y compromisos firmes, que trae causa en la planificación turística insular en vigor, en el PIO_{LP} vigente, en el PGO-BALTA, y en la voluntad coincidente de la Administración Insular, del Ayuntamiento de Breña Alta y de los particulares propietarios de los terrenos, de incorporar una serie de alteraciones al Plan Insular de Ordenación (PIO_{LP}), al Plan Territorial especial de Ordenación de la actividad Turística de La Palma ($PTET_{LP}$) y al Plan General de Ordenación de Breña Alta (PGO-BALTA), que afectan a los derechos de los propietarios, **de tal forma que se pretende compensar los riesgos que comporta la inversión privada mediante la implementación de unas más favorables condiciones normativas dirigidas a garantizar la viabilidad económica, y por ende, la ejecución del Sistema Deportivo y de Ocio (SDO) que se traduce en la consecución de los objetivos fijados por la planificación y que redundan notablemente en el interés general**, tanto desde el punto de vista socioeconómico, como desde

AYUNTAMIENTO
DE LA
VILLA DE BREÑA ALTA

el estímulo y aseguramiento de la inversión en infraestructuras de interés insular mediante el compromiso de los propietarios de ejecutar la actuación, así como los sistemas vinculados precisos para su puesta en uso.

De conformidad con los antecedentes y circunstancias reseñados, ambas partes, según intervienen, se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal bastante para suscribir el presente documento de adopción de acuerdos y compromisos y, en la representación en la que intervienen las partes que los suscriben acuerdan los siguientes:

COMPROMISOS

PRIMERA: CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA DE LA NUEVA ACTUACIÓN CONVENCIONAL PROPUESTA "CAMPO DE GOLF DE LA PAVONA", ASÍ COMO INCORPORACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS PRECISOS PARA SU RACIONAL FUNCIONAMIENTO.

El Ayuntamiento de Breña Alta, **una vez se haya culminado por el Excmo. Cabildo Insular de La Palma el Expediente de Revisión Parcial del PIO_{LP} en los términos expresados en el Acuerdo del Consejo de Gobierno Insular de fecha 7 de agosto de 2014, es decir, tras su entrada en vigor**, tramitará hasta que alcance su **aprobación definitiva y entrada en vigor** la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación vigente que afecta a los terrenos delimitados en la anunciada Revisión parcial del PIO_{LP} (y del $PTET_{LP}$ en lo que afecte), para el COMPLEJO TURÍSTICO EN SUELO URBANIZABLE AISLADO CON EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO denominado Actuación Convencional Propuesta "Campo de Golf de La Pavona", **hasta su total habilitación urbanística y administrativa que permita su ejecución, implantación y puesta en uso**. Para lo cual, dentro de su ámbito de competencias, sin perjuicio de las supramunicipales que pudieran limitar o condicionar lo convenido, adquiere el compromiso de:

- Reconocimiento explícito dentro del procedimiento de Revisión Parcial del PGO **del carácter estructurante** que la nueva Actuación Convencional Propuesta adquiere dentro del modelo de ordenación turística municipal, en coherencia con las previsiones derivadas del $PTET_{LP}$, priorizándose su ejecución dentro de la programación temporal del PGO.
- Mantenimiento dentro de la Estructura de Ordenación, así como dentro del Sistema Municipal de Equipamientos (SGE), del Equipamiento Turístico (Campo de Golf de La Pavona), incorporando las nuevas determinaciones de ordenación territorial que resulten del proceso de Revisión parcial del PIO_{LP} y del $PTET_{LP}$.
- **Modificar la actual clasificación urbanística de los terrenos vinculados** al Equipamiento Estructurante (EE-1) situados fuera de la Red Natura 2000 (ZEPA ES0000114 (Cumbres y Acantilados del Norte de La Palma), para la nueva Actuación Convencional Propuesta "Complejo Turístico y de Golf La Pavona", de Suelo Rústico de Protección Agraria Extensiva (RPA-1e) y de Suelo Rústico de Protección Natural de Interés Ecológico Monteverde y degradado ($RPN\text{-}3_{IEM}$), **a suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado de uso turístico (SUSOT)**, con equipamiento complementario deportivo de campo de golf, conforme a las previsiones que resulten de la prevista Revisión Parcial del PIO_{LP}, así como del $PTET_{LP}$.
- **Mantenimiento del Equipamiento Estructurante Campo de Golf de La Pavona (EE-1)**, en su actual delimitación dentro del PGO-BALTA, situado sobre el futuro Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Turístico (SUSOT) y sobre el Suelo Rústico, de Protección Agraria Extensiva (RPA-1e) y de Protección Natural de Interés Ecológico Monteverde y degradado ($RPN\text{-}3_{IEM}$), afectado por la Red Natura 2000.
- Incorporar al Sistema Viario del PGO **la vía de acceso y enlace** a la Actuación de referencia, que arranca en la carretera LP-301 (Refugio El Pilar - San Isidro) hasta la misma, integrándose en la red viaria municipal de la zona, conforme al trazado y características constructivas y funcionales que se determinen.
- Incorporar al Planeamiento Municipal las Infraestructuras Hidráulicas, las canalizaciones de acometidas y demás elementos desde las redes generales hasta el sector a través de los viarios y terrenos necesarios.
- Incorporar al Planeamiento Municipal las Infraestructuras Eléctricas, las redes y demás elementos puntuales necesarios para resolver los suministros desde las redes generales de distribución eléctrica.

- Habilitar en la ordenación urbanística, en los terrenos externos al Sector que se determinen, el establecimiento de una estación depuradora de aguas residuales (EDAR), con las instalaciones complementarias precisas para la reutilización de las aguas depuradas para la jardinería y en todo caso la agricultura.
- Incorporar a la ordenación urbanística pormenorizada la programación temporal para la ejecución de la **nueva ACP (Complejo Turístico y de Golf La Pavona)**, tanto de las obras de urbanización, como de los sistemas generales, infraestructuras de acometidas y las construcciones – especialmente el Equipamiento Complementario Turístico deportivo y de ocio - de común acuerdo con los propietarios.

SEGUNDA: COMPROMISOS ADQUIRIDOS POR LOS PROPIETARIOS.

Con la habilitación administrativa y urbanística para su ejecución de cada una de las actuaciones que resulten beneficiadas por la revisión de sus condiciones de ordenación en el marco del expediente de revisión parcial del PIO_{LP} en lo referente al sistema deportivo y de ocio del $PTET_{LP}$, se generan para los propietarios las siguientes obligaciones:

- Los propietarios, en el marco de la normativa urbanística y territorial de aplicación, se comprometen a ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, libre de cargas, gravámenes y arrendamientos, así como totalmente urbanizados de acuerdo a la ordenación urbanística y al proyecto de urbanización que resulte aprobado, los siguientes suelos:
- El subsistema de espacios libres y de dominio y uso público (parques y jardines) previsto en la ordenación pormenorizada del sector.
- La parcela que comprende el Subsistema Dotacional, destinada a uso de Equipamiento Social en la ordenación pormenorizada del sector.
- El subsistema viario sectorial con previsión de aparcamientos y red de itinerarios peatonales, conforme a la ordenación pormenorizada del sector. En particular, deben tenerse en consideración los caminos públicos que crucen el Sector, los cuales deben compatibilizarse en su trazado con las instalaciones del campo de Golf.
- El Sistema General Viario de conexión y accesibilidad a la nueva ACP desde la Carretera LP-301, totalmente ejecutado, conforme al proyecto técnico que redactado por técnico competente resulte aprobado por el Cabildo Insular.
- Las infraestructuras vinculadas a los servicios públicos (alumbrado viario y red de riego de alcorques y de incendios con sus correspondientes acometidas) que discurran por el subsuelo del Sistema de espacios públicos del Sector, así como de suelos rústicos externos a la actuación.
- Presentación en el Ayuntamiento del proyecto de urbanización, así como de los correspondientes a las infraestructuras generales.
- Los propietarios se comprometen a ejecutar y costear las obras de urbanización conforme a los proyectos técnicos que resulten aprobados, así como el sistema general viario que resuelva el acceso al sector desde la Carretera LP-301 de acuerdo con las prescripciones derivadas del proyecto técnico que resulte autorizado por el Cabildo Insular, independientemente de las acometidas infraestructurales y de servicios generales que resuelvan las necesidades de abastecimiento de agua, de suministro eléctrico y los servicios de telecomunicaciones, todos ellos desde las redes generales, precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.
- Los propietarios, como titulares de aproximadamente el 70 % de la superficie del suelo de la futura Actuación Convencional propuesta ACP, se comprometen a adoptar las decisiones oportunas en el seno de los órganos de gestión de dicho sector, incluida la promoción y tramitación de los correspondientes instrumentos de gestión, para la consecución de los fines y medidas del futuro Convenio que se suscriba.
- Abono en metálico del valor de la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del sector, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.
- Los propietarios se comprometen a redactar los proyectos arquitectónicos, de ingeniería, jardinería, del campo de golf, etc.... los documentos precisos para la evaluación ambiental de dichos proyectos, así como a solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, las licencias municipales con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- Los propietarios se comprometen a la presentación en el Ayuntamiento del proyecto de actividad conforme a la Normativa Sectorial de aplicación.
- Los propietarios se comprometen a costear y ejecutar las obras de urbanización, que podrán simultanearse con las de edificación, una vez se hayan concedido las correspondientes licencias y autorizaciones.
- Los propietarios se comprometen a edificar los solares en el plazo establecido en el

AYUNTAMIENTO
DE LA
VILLA DE BREÑA ALTA

planeamiento urbanístico parcial (Ordenación Pormenorizada Sectorial).

- Los propietarios se comprometen a usar las edificaciones turísticas y las instalaciones deportivas de golf en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico y en la legislación específica de índole sectorial.
- Los propietarios se comprometen a conservar, tanto la edificación como los espacios exteriores ajardinados o naturales, con objeto de que éstos mantengan en todo momento las condiciones mínimas que fueron requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación y puesta en uso.
- Los propietarios se comprometen a la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación en los términos previstos por la Ley.

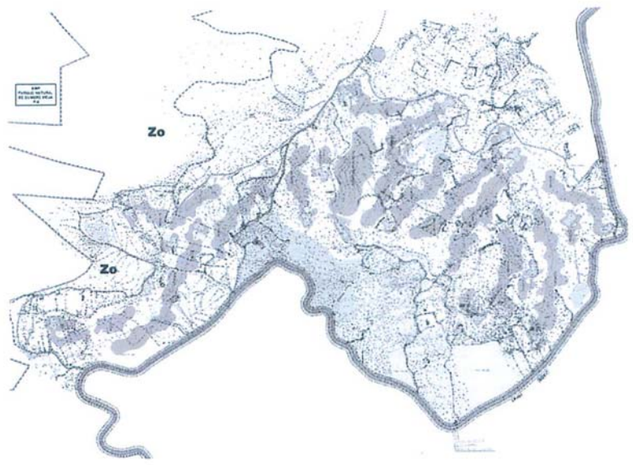
TERCERA: OTROS COMPROMISOS DE LOS PROPIETARIOS.

Los propietarios, en un plazo máximo de dos meses contados a partir de la aprobación definitiva y entrada en vigor de la Revisión Parcial del PIO_{LP} que nos ocupa, se comprometen a la aportación al Ayuntamiento de Breña Alta de la documentación correspondiente a la ordenación pormenorizada con carácter finalista en cuanto a grado de definición, así como de la preceptiva documentación de evaluación ambiental de dicha ordenación pormenorizada.

Y para que así conste a los efectos oportunos, se firma el presente acuerdo por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE "CAMPO DE GOLF DE LA PAVONA (EE-1)"



El Alcalde,

Fdo. Blas Bravo Pérez

Inversiones La Pavona, S.A y
Caldereta Inversiones, S.L

Fdo. José A. Calero Rodríguez

La Secretaria Acctal,

Fdo. Juana Esther Rodríguez González

4.5. REVISIÓN Nº 1 DEL PLAN INSULAR DE LA PALMA RELATIVA AL SISTEMA DEPORTIVO Y DE OCIO (DICIEMBRE 2014).

En diciembre de 2014 se formula por el Cabildo Insular de La Palma la Revisión Parcial Nº 1 del PIOLP relativa al Sistema Deportivo y de Ocio, cuya finalidad principal fue dar viabilidad a las actuaciones turísticas vinculadas al golf incluidas dentro de dicho sistema, así como dotarlas de la mayor agilidad administrativa y seguridad jurídica para su ejecución.

El documento tramitado tuvo por finalidad la revisión parcial del Plan Insular de Ordenación de La Palma (en adelante PIOLP) en lo referente a las previsiones normativas y regulación del Sistema Deportivo y de Ocio (en adelante SDO) del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la isla de La Palma ($PTET^{LP}$), cuyo soporte territorial se traduce en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (en adelante PORN) como Zona PORN C 3.1 del PIOLP, incorporando al mismo dicho sistema deportivo cuya regulación deviene del referido $PTET^{LP}$. Dicha incorporación, como consta en el propio objeto del contrato, ha de realizarse de un modo **"integral e integrado"**, para lo cual se asume la necesidad de modificar la Zonificación en algunas de las cinco actuaciones que conforman el Sistema Deportivo y de Ocio.

La Revisión Parcial Primera del PIOLP, se sustentó política y administrativamente en el Acuerdo de la Junta de Portavoces de los grupos políticos integrantes del Excmo. Cabildo Insular de La Palma, adoptado en sesión celebrada con fecha **7 de agosto de 2014**, y que posteriormente se elevó a Consejo de Gobierno en Sesión Extraordinaria y Urgente celebrada el mismo día 7 de agosto de 2014, **que lo aprueba**, cuyo texto literal es el siguiente:

ASUNTO 1. -: MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO INSULAR RESPECTO AL SDO-2 BREÑA ALTA. ACUERDOS QUE PROCEDAN.

Toma conocimiento la Junta de Portavoces de la Propuesta de Acuerdo que realiza al Consejo de Gobierno Insular D. Carlos J. Cabrera Matos, Consejero Delegado del Área de Planificación, Política Territorial, Servicios, Transportes, Energía, Industria y Aguas que es del siguiente tenor:

"Considerando que el Plan Insular de Ordenación de La Palma (PIOLP), en su Disposición Adicional Única mantiene la vigencia del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de La Palma (en adelante PTET) .

*Asimismo, el PIOLP recogió las cinco actuaciones estratégicas que integran el sistema deportivo y de ocio **(SDO)**, entre las que se encuentra la denominada "Breña Alta SD0-2", mediante otras tantas zonas de ordenación territorial, cuya delimitación coincide exactamente con las previstas en el PTET, dentro de la **zona C-3 .1** PORN, creada específicamente para dar respuesta a dicho sistema turístico (SDO) en el suelo rústico. El objetivo de la **Zona C3.1** es la reserva de suelo adecuado para la implantación de equipamientos turísticos, así como otras actividades complementarias.*

Que el planeamiento urbanístico general en vigor del término municipal de Breña Alta, adaptado al PTET, recoge la actuación estratégica singular "Breña Alta" (SD0-2), como equipamiento estructurante en suelo rústico, codificado EE-1, en las categorías de protección agraria extensiva y de protección natural de monteverde degradado.
***Que es fundamental garantizar, mediante la planificación insular, la viabilidad económica de todas y cada una de las actuaciones que conforman el sistema deportivo y de ocio (SDO), como elementos básicos que, en virtud del PTET, deben configurar el modelo turístico, así como el sistema turístico planificado**. No sólo obedece a un simple y elemental requerimiento de índole económico-empresarial propio de la necesaria y evidente rentabilidad a la que cualquier iniciativa privada aspira, sino que llega a alcanzar la categoría normativa, por cuanto las propias Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias son conscientes de su importancia y trascendencia, cuando se compromete la viabilidad de los equipamientos complementarios turísticos, en este caso además de carácter estratégico y revestidos de la condición de interés general, obligan a garantizar la viabilidad económica de tales actuaciones por el planeamiento insular.*

*En tal sentido, la **DOT 14** en su apartado 6, **obliga al planeamiento insular a establecer las condiciones necesarias en la ordenación de las actividades turísticas complementarias que ocupen grandes extensiones de suelo, tales como los campos de golf, para garantizar su viabilidad económica**.*

*Dichas condiciones, por otra parte, interpretando estrictamente dicho precepto y exigencia normativa básica, no puede desfigurarse conceptualmente de lo puramente económico, sino que ha de responder a una realidad que haga factible su materialización, atendiendo a la literalidad de la **DOT 14.6** que obliga al planeamiento insular a la adopción de medidas dirigidas **"a garantizar la viabilidad económica de las actuaciones".***

***En el Art. 8. 4. f). 3 (Condiciones de implantación turística en suelo rústico)** de la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma se establece:*

3) En las restantes categorías de suelo rústico, (se excluyen los asentamientos rurales y agrícolas) la unidad apta para la edificación deberá tener una superficie no inferior al resultado, en metros cuadrados, de multiplicar por cinco el número de plazas alojativas elevado al cuadrado ($5 \times P^2$), con un mínimo de 10.000 metros cuadrados, excepto para actuaciones de hasta diez plazas alojativas, que podrá tener un mínimo de 5. 000 metros cuadrados, sin que en este último caso la finca de ubicación pueda ser resultado de una parcelación de otra, de cabida superior y, en ese caso, la inscripción registral de esta parcelación deberá tener una anterioridad mínima de seis meses a la entrada en vigor de la presente Ley.

De lo que se concluye que dentro del marco normativo turístico específico establecido para las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, fundamentalmente mediante la Ley 6/2002, cualquier actuación turística en suelo rústico, salvo en la categoría de asentamientos, y por tanto de aplicación a las previstas dentro del Sistema Deportivo y de Ocio (SD0-2) del PTET, habrá de cumplir el Art. 8 anterior, es decir, la carga máxima alojativa susceptible de implantar en un suelo, no puede superar la fórmula matemática del $S= 5P^2$, donde S es la superficie vinculada a la actuación y P el número máximo de plazas alojativas turísticas.

En el Art. 65 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales Protegidos, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, se establecen las condiciones y limitaciones generales a la implantación edificatoria en suelo rústico, que deberán ser observadas en los instrumentos de ordenación y proyectos que desarrollen las actuaciones del SDO, en tanto se sitúa en suelos categorizados como rústicos.

Este artículo presenta un escenario normativo excesivamente limitativo, fundamentalmente en lo que respecta a la altura máxima de dos plantas que han de tener las edificaciones en todas sus fachadas. Se deduce pues, que la clasificación de los terrenos vinculados al (SDO) como suelo rústico genera unas condiciones y limitaciones.

*Estando reconocido en la **DOT 14** los campos de golf como equipamientos turísticos complementarios, los cuales constituyen un instrumento significativo para la diversificación y cualificación de la oferta turística y que son considerados en el PTET como equipamiento estructurante de nivel insular.*

*Considerando que se introdujeron en el PTET cuatro equipamientos complementarios denominados "actuaciones convencionales propuestas" **(ACP)** que cualifican y diversifican la oferta alojativa insular, teniendo el carácter de aislados y permitiendo que el suelo sea clasificado como urbanizable aislado.*

*Considerando que unas actuaciones -las **ACP**-se clasificaron como suelo urbanizable y los **SDO** como suelo rústico, es por lo que existiendo identidad entre ellas y los campos de golf (equipamientos que cualifican y diversifican la oferta alojativa insular y se encuentran aislados), **procede homogeneizar el tratamiento dado a todos**.*

Por ello se debe incorporar una serie de alteraciones en el planeamiento insular, de tal forma que se pretende compensar los riesgos que comporta la inversión privada mediante la implementación de unas más favorables condiciones normativas dirigidas a garantizar la viabilidad económica, y por ende, la ejecución del Sistema Deportivo y de Ocio (SDO) que se traduce en la consecución de los objetivos fijados por la planificación y que redundan notablemente en el interés general. Pero lo anterior es sólo un motivo, que complementa a otros de al menos igual trascendencia, como son la reducción del consumo de suelo para la implantación sobre el territorio de las plazas alojativas y dotar de igualdad a supuestos similares, clasificando el suelo como urbanizable en todos los casos en los que legalmente sea posible y no como rústico.

Conforme a la zonificación del PIOLP, la ***Zona D3.3 "Área Especializada Turística" está prevista para la delimitación de los núcleos turísticos existentes y a la previsión de nuevas áreas donde se admite el desarrollo turístico convencional vinculado a equipamientos turísticos****.*

Visto que el pasado 2 de julio de 2014 tuvo entrada en este Cabildo Insular escrito de don José A. Calero Rodríguez, actuando en nombre y representación de Inversiones La Pavona S.A., adjuntando informe de viabilidad económica del proyecto del campo de golf de Breña Alta actualizado, que viabiliza la actuación por contar con un mínimo de 874 camas turísticas.

A los efectos de proceder al análisis del estudio presentado por la sociedad promotora, este Cabildo adjudicó con fecha 7 de julio de 2014 el contrato menor para la realización del servicio de redacción de un informe de validación económica del proyecto hotelero-turístico de campo de golf a desarrollar en el municipio de Breña Alta, a la empresa ***Assap Servicios Fiscales y Legales S. L****. En cumplimiento de dicho contrato, el pasado 1 de agosto tuvo entrada el informe de validación económica del proyecto hotelero-turístico a desarrollar en el municipio de Breña Alta, realizado por la empresa adjudicataria.*

Entre las conclusiones del informe se destaca que ***"el proyecto no está sustentado en estrategias conservadoras que fuercen una bajada ficticia de la rentabilidad esperada. Por el contrario, las previsiones de estas variables están por encima de los valores de referencia para la totalidad de Canarias y, singularmente, muy por encima de los referidos a la isla de La Palma.", que "La falta de experiencias comparables en la isla de La Palma, unido al hecho de que ésta no se pueda considerar, en nuestra opinión, un destino turístico consolidado, incorpora riesgos e incertidumbres que justifican que la rentabilidad mínima esperada por cualquier inversor sea superior a la de los otros proyectos equivalentes situados en otras zonas geográficas maduras." y que de las simulaciones llevadas a cabo "Respecto a la capacidad alojativa, con el planeamiento urbanístico vigente, este proyecto es claramente no rentable".***

Visto el informe jurídico favorable del Jefe del Servicio de Planificación e Industria de fecha 4 de agosto de 2014.

Visto que en la tramitación del mismo se han observado todos los trámites exigidos por la legislación vigente, ***el Consejo de Gobierno Insular.***

ACUERDA

Primero: *El Cabildo Insular de La Palma, en base a sus competencias atribuidas legalmente, iniciará la formulación y tramitación de las alteraciones del planeamiento insular en la forma que proceda a los efectos de que el Sistema Deportivo y de Ocio de Breña Alta, actualmente Zona C-3 .1 PORN (Apta para equipamientos turísticos) del PIOLP se zonifique como Zona D.3.3 PORN (área especializada turística), permitiéndose de esta manera su clasificación por el planeamiento urbanístico como suelo urbanizable, con excepción de los terrenos incluidos en la Red Natura 2000, ampliándose sus plazas alojativas máximas desde las trescientas dieciséis (316) del planeamiento vigente, a ochocientas setenta y cuatro (874), todo ello sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones Públicas.*

Segundo: *Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Breña Alta y a "Inversiones La Pavona S.A".*

Después de debatir ampliamente sobre este asunto ***la Junta de Portavoces, por unanimidad, ACUERDA:***

Primero: El Cabildo Insular de La Palma, en base a sus competencias atribuidas legalmente, iniciará la formulación y tramitación de las alteraciones del planeamiento insular en la forma que proceda a los efectos de que el Sistema Deportivo y de Ocio de Breña Alta, actualmente Zona C-3 .1 PORN (Apta para equipamientos turísticos) del PIOLP se zonifique como Zona D.3.3 PORN (área especializada turística), permitiéndose de esta manera su clasificación por el planeamiento urbanístico como suelo urbanizable, con excepción de los terrenos incluidos en Red Natura 2000, con unas plazas alojativas máximas de ochocientas setenta y cuatro (874), todo ello sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones Públicas.

Segundo: Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Breña Alta y a "Inversiones La Pavona S.A.".

ASUNTO 2. -URGENCIA PRIMERA: ALTERACIONES DEL PLANEAMIENTO INSULAR EN RELACIÓN AL SISTEMA DEPORTIVO Y DE OCIO PREVISTO EN EL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA DE LA ISLA DE LA PALMA.

En el seno de la Junta de Portavoces se produce un amplio debate sobre las alteraciones del Planeamiento insular del sistema deportivo y de ocio previsto en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la isla de La Palma.

Después de deliberar, la Junta de Portavoces, por mayoría, con el voto a favor del Grupo Popular y del Grupo de Coalición Canaria y el voto en contra del Grupo Socialista, adopta el siguiente ACUERDO:

El Cabildo Insular de La Palma, en base a sus competencias atribuidas legalmente, iniciará el procedimiento necesario para la formulación y tramitación de las alteraciones del planeamiento insular en la forma que proceda mediante la ordenación íntegra e integrada en el PIOLP del Sistema Deportivo y de Ocio previsto en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la isla de La Palma, esto es, el conjunto de espacios territoriales que han de contener los campos de golf y los establecimientos de alojamiento turístico vinculados.

Como consecuencia del anterior acuerdo, el objeto de la Revisión Parcial Primera formulada por el Cabildo Insular se sintetiza en los siguientes aspectos:

1) **Ordenación de forma íntegra e integrada** del Sistema Deportivo y de Ocio (SDO) previsto en el PTET^{LP} **dentro del Plan Insular de Ordenación de la isla de La Palma (PIOLP)**, introduciendo las alteraciones necesarias en el mismo, de un modo general y específico, para el conjunto de espacios territoriales que conforman el Sistema Deportivo y de Ocio (SDO), que contienen los Campos de Golf y los establecimientos de alojamiento turístico vinculados.

2) Dar respuesta a la obligación de **garantizar la viabilidad económica** de las actuaciones turísticas que comporten la incorporación de equipamientos complementarios al sistema turístico insular, en virtud del **apartado 6 de la DOT 14**, para lo cual se han de reasignar los aprovechamientos actuales en términos de carga turística alojativa y edificabilidad, de modo tal que se garantice la mínima viabilidad económica delo Sistema Deportivo y de Ocio (SDO), independientemente de que reúnan unas mínimas condiciones de atractivo para el inversor.

3) **Reconsideración del "Documento de sostenibilidad y viabilidad económica del Sistema de Campos de Golf"**, incorporado al Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de La Palma" ($PTET^{LP}$), así como de la regulación normativa derivada del propio $PTET^{LP}$ para el Sistema Deportivo y de Ocio (SDO).

4) Conseguir que la implantación de las edificaciones y la superficie a urbanizar se ejecute con una **mayor racionalidad y un menor impacto ambiental**, todo ello derivado de una nueva ordenación pormenorizada que propicie la **concentración edificatoria y una reducción de la superficie urbanizada**.

5) **Establecimiento de nuevas medidas de compatibilización** entre los recursos naturales presentes en el espacio ocupado por cada actuación y las nuevas actividades deportivas y turísticas planificadas, a observar en la ordenación pormenorizada de cada una de ellas.

6) **Favorecer el mantenimiento de la biodiversidad de cada uno de los espacios vinculados al Sistema Deportivo y de Ocio** de un modo compatible con las exigencias económicas, sociales y culturales, con el objeto de alcanzar el objetivo general de un desarrollo duradero, donde el mantenimiento de la biodiversidad se vincule al mantenimiento y estímulo de la actividad humana.

7) **Superar la problemática derivada de las Condiciones de implantación turística en suelo rústico** derivadas del artículo 8.4.f).3 de la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre Medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.

8) **Superar la problemática derivada del artículo 65 del TR LOTC y ENC**, respecto a las determinaciones de ordenación de directa aplicación y de carácter subsidiario a la totalidad de los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico.

9) **Facilitar la ejecución** del Sistema estratégico de índole deportivo y de ocio (SDO) dentro del sistema turístico planificado insular, **garantizando la viabilidad económica de las actuaciones** que lo componen.

10) Permitir a los distintos operadores a actuar en **plazos razonables y previsibles** (suelo urbanizable), **favoreciendo y recuperando la confianza** de los agentes económicos, así como dotar de las mínimas condiciones de estabilidad a las inversiones necesarias para la materialización de dicho sistema turístico de carácter estratégico.

11) Superar las condiciones y limitaciones derivadas de la instrumentación y régimen normativo derivadas de la clase de suelo rústico donde se ha previsto el Sistema Deportivo y de Ocio (SDO) en el vigente $PTET^{LP}$ y PIOLP, en aras a **conseguir una mayor racionalidad y adecuada implantación de cada una de las actuaciones**, en razón de sus características.

12) **Superar la tramitación de expedientes** de habilitación administrativa para la ejecución de las distintas actuaciones **mediante los largos y complejos procedimientos** propios de los Proyectos de Actuación Territorial (PAT) en suelo rústico.

13) **La agilización y el máximo acortamiento temporal** del procedimiento administrativo necesario para la total habilitación urbanística y ambiental de cada una de las actuaciones dentro del marco de la ordenación territorial, así como de su ejecución, para su incorporación al sistema turístico planificado, atendiendo a su carácter estratégico y motriz en la ejecución del mismo.

El objetivo por tanto de la Revisión Parcial Nº 1 del PIOLP formulada no fue otro sino dar viabilidad al Sistema Deportivo y de Ocio del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de La Palma, así como dotarlo de una instrumentalización urbanística que permitiese una ejecución más corta y de mayor agilidad.

Para la consecución de tal objetivo se planteó fundamentalmente la modificación de la zonificación del PIOLP de Zona C3.1 PORN a Zona D3.3 PORN, es decir, se plantearon actuaciones turísticas en Suelo Urbanizable Aislado, que podrán estar ordenados o no, frente a la tramitación prevista en el PTETLP mediante proyectos de actuación territorial (PAT) en Suelo Rústico.

Como se indicará en el siguiente apartado, la Sentencia del TS que anula el Decreto 123/2008 dejó sin efecto el referido expediente de Revisión Parcial Nº 1 del PIOLP.

4.6. SENTENCIA JUDICIAL DEL TRIBUNAL SUPREMO (TS) DE FECHA 18 DE MAYO DE 2015, POR LA QUE SE ANULA EL DECRETO 123/2008.

El Sistema Deportivo y de Ocio **La Pavona (SDO-2) no se ha visto afectado por la Sentencia Judicial del Tribunal Supremo (TS) de fecha 18 de mayo de 2015** por la que se anula el Decreto 123/2008, de 27 de mayo, por el que se aprueban definitivamente determinados ámbitos suspendidos del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la isla de La Palma ($PTET_{LP}$).

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ENCLAVE TERRITORIAL.

El enclave de La Pavona, situado en las medianías altas del municipio palmero de Breña Alta, se conforma como una llanura encajada perimetralmente entre laderas, ligeramente abierta por el Noreste hacia el mar. Se configura pues, como un recinto de topografía adecuada rodeada de terrenos abruptos.

Otro elemento fundamental que caracteriza este lugar es el dominio predominante del ecosistema denominado "monte verde", formado principalmente por las formaciones vegetales de fayal y brezal, que han recuperado su dominio natural, antaño deforestado para la formación de huertos de secano. Es decir, la confrontación entre el terreno natural de fayal-brezal y el espacio antrópico de huertos y castañeros, le confieren unas características singulares y conforman un paisaje único.

El Complejo Turístico y de Golf La Pavona se comienza a fraguar en los años 70, incorporándose al Planeamiento municipal del año 89. Tras un largo recorrido, no exento de dificultades, se consigue habilitar urbanísticamente esta actuación a través del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de La Palma ($PTET_{LP}$) y el Plan Insular de Ordenación (PIO_{LP}).

LA PAVONA GOLF CONSTITUYE UNA INDISCUTIBLE OPORTUNIDAD PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN CONCEPTO DONDE EL LUJO Y LA EXCLUSIVIDAD SE ALÍEN SINÉRGICAMENTE CON LA NATURALEZA Y LA SOSTENIBILIDAD.

MEDIO ABIÓTICO.

CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

La importancia de este factor es elevada y considerando resulta casi imprescindible en un estudio del medio físico, como factor decisivo en la evolución ecológica, determinado en gran medida el tipo de suelo y vegetación. De los parámetros climáticos, debemos destacar la temperatura y las precipitaciones como las más importantes, indicando las diversas adaptaciones de los vegetales y las repuestas de la vegetación a estos aspectos climáticos e influyendo así mismo en la distribución de especies animales y de usos sobre el espacio. Consecuentemente, el clima constituye el factor primario en la distribución de la vegetación y la fauna sobre el Planeta y en definitiva del territorio que nos ocupa .

La zona de estudio se encuentra influida directamente por los vientos alisios, siendo los principales influyentes en la climatología, proceden del flanco oriental del anticiclón de las Azores. Debido a su relevante importancia pasamos a definirlos brevemente.

Los vientos alisios son muy constantes y tienen una velocidad regular de entre 20 y 22 km/h., y una componente que varía entre el Este y el Noreste. Estos soplan de forma casi permanente. En verano tienen una frecuencia de hasta el 90%, mientras que en el invierno esta proporción se reduce al 50% lo que ocasiona su variación altitudinal respecto a las estaciones. Es rasgo más interesante de estos vientos es su estratificación en dos capas, una baja y húmeda y otra alta y seca. Esta circunstancia genera una inversión térmica de límites variables y cuya consecuencia más llamativa es la aparición de un “mar de nueves” que corresponde a la zona de ubicación del proyecto, donde se crea un efecto invernadero que contribuye a la estabilidad térmica de las zonas bajas. Gracias a la inversión térmica, que impide el ascenso de la humedad, las capas bajas de la atmósfera tienen un elevado índice de humedad relativa, sobre todo entre los 500 y los 1.200 metros. Este índice de humedad puede llegar al 100% pero sin provocar la precipitación, a lo que se denomina lluvia horizontal.

Breña alta está bajo el dominio de los vientos alisios, ya comentados, pero la variación estacional del anticiclón de las Azores permite la llegada de masas de aire polar, y la proximidad al continente africano, a la altura del Sáhara, permite la llegada de masas de aire tropical continental secas y cálidas. Lo que proporciona una variación estacional del clima de la zona además de la influencia de los distintos microclimas que lo pueden afectar.

Para el estudio de los distintos elementos climáticos que inciden en la zona, se ha contado con los datos registrados en la Estación Climática más cercana, en este caso, la estación de Pared Vieja indicativo C135J, ubicada a 1.125 metros de altitud y del Aeropuerto de Mazo, localizada a la cota altitudinal de 40 m. sobre el nivel del mar, indicativo C139E.

Los valores que obtenemos de esta estación nos sirven de forma orientativa aunque no se encuentren dentro de los niveles altitudinales de la zona del proyecto. Tenemos en cuenta la estación climatológica del aeropuerto porque es una estación de primer orden ya que en ella se efectúan grabaciones autográficas o lecturas horarias de la presión, temperatura, humedad, viento, sol y precipitaciones, así como observaciones a hora fija de la cantidad y forma de las nubes y notas sobre el tiempo. Además, en la estación de la Pared Vieja no existe información acerca de las temperaturas. Por todo esto se consideró oportuno incluir sus datos en este documento. La información obtenida fue facilitada por el Centro Meteorológico Territorial de Canarias Occidental dependiente del Instituto Nacional de Meteorología.

Temperatura

La temperatura del aire es, con la humedad, el carácter climatológico más importante, por su influencia en la distribución de la vegetación, en las actividades humanas, etc.

Los datos de temperatura de la Estación Meteorológica del Aeropuerto de Mazo reflejan una media de 20,3ºC entre el periodo de años de 1.971 y 2.000, que varía en función de las estaciones, pero hay que considerar que esta estación se encuentra a nivel del mar por lo que las temperaturas varían

Hay que considerar que esta estación climática se encuentra siempre bajo los dominios del mar de nubes de forma considerable, pudiendo oscilar hasta 4°C. Aun así podemos considerar que son temperaturas relativamente suaves.

Régimen hídrico.

Comprende todo el agua que precipita, ya sea en forma de lluvia o bien nieve, granizo, etc. En este tipo de clima, las precipitaciones corresponden a la primera de ellas y sobre todo a la lluvia horizontal.

Según los datos (facilitados por el Instituto Meteorológico Nacional) referidos al punto de recogida situado en la Pared Vieja, a 1.125 metros de altitud y para un intervalo de 10 años (1.986 – 1.996), las precipitaciones en este sector de la isla alcanzan los 1.080,3 litros/m² anuales. El rasgo más notorio es su regularidad estacional (tiene lugar la mayor cantidad de precipitaciones durante los meses invernales). Además es importante tener en cuenta que el aporte hídrico no se produce tan solo por las precipitaciones en forma de lluvia, sino que una contribución considerada procede de la lluvia horizontal producida por influencia del mar de nubes que acompañan a los vientos dominantes y las precipitaciones son algo más elevadas.

En este sentido, por lo que respecta a las nieblas, éstas suelen se frecuentes en aquellas cotas de altitud directamente afectadas por el manto de estratocúmulos que los vientos alisios desplazan y que se estanca entre los 600 y 1000 metros según la estación del año, siendo en verano a la altura del mar de nubes superior y en invierno, inferior, pero oscilando, en todo caso, aproximadamente entre las cotas señaladas. En consecuencia, la humedad relativa es mayor en los sitios expuestos a los vientos alisios.

Vientos

Los vientos actuantes están fundamentalmente gobernados por los factores de la circulación atmosférica, en este caso el Régimen de los Alisios el cual constituye uno de los tipos de circulación existente en la zona intertropical donde nos encontramos, estos vientos, procedente de las altas presiones subtropicales, y una dirección constante que va del NNE al Este-Nordeste. Por otra parte la particular orografía de la isla de La Palma ocasiona modificaciones importantes en los flujos de viento que la afectan, provocando fenómenos de aceleración y desecación cuando sobrepasan las cumbres y bajan por las laderas o se encauzan por los barrancos existentes.

CONCLUSIONES

El clima que interviene sobre el área de ubicación del futuro campo de golf es relativamente húmedo debido a la influencia casi constante del mar de nubes, lo que ocasiona que las precipitaciones experimenten un aumento con las diferencias altitudinales del resto de la isla, llegando a alcanzar en zonas de cotas un poco más elevadas a la zona de estudios 1080.3 l/m² anualmente. Además como es sabido se *producen diferencias termométricas en función de la altitud siendo fa zona que nos encontramos relativamente* más *fría que los datos aportados por la estación climática del Aeropuerto-mazo.*

Estas diferencias existentes en la pluviometría y la temperatura determinan la presencia potencial de distintas especies del piso bioclimático en que nos encontramos.

En la zona donde está fijada las actuaciones del planeamiento del futuro campo de golf, el clima es previsible y permite la conservación y recuperación de espacio para aquellas especies florísticas más adaptadas a las condiciones climáticas dominantes. Es por ello, que las actuaciones previstas han de tener en cuenta tal circunstancia con el objeto de embellecer la zona.

MORFOLOGÍA, OROGRAFÍA Y RELIEVE

Los accidentes geográficos que aproximadamente delimitan el área del proyecto, son el Barranco y Montaña de la Quebrada, Montaña de La Pavona, las faldas de Cumbre Nueva, una dorsal volcánica (Cumbre Nueva – Cumbre Vieja), jalonada de cráteres, con dirección Norte-Sur, con material sedimentario y por su parte más Este, no existe ningún accidente geográfico de importancia relevante salvo la continuidad de coladas prehistóricas, le confiere una forma de letra minúscula “d”, cuya barriga sería la zona de más difícil delimitación orográficamente hablando, pero a su vez fácil de distinguir sobre plano porque se encuentra delimitada por toda la Carretera LP-301.

Los puntos más altos de la zona van desde los 815 metros sobre el nivel del mar a los 625 m.s.n.m aproximadamente, salvando los casi 200 metros de desnivel gracias a los bancales que se han realizado en la isla desde la antigüedad para el aprovechamiento agrícola, siendo la banda más abrupta la cercana a zonas de la falda de Cumbre Nueva por donde discurre el barranco Cumbre Vieja.

CARACTERÍSTICAS GEOMORFOLÓGICAS Y GEOLÓGICAS-

En contraste con zonas de otros municipios o zonas dentro del propio municipio a estas mismas alturas, el ámbito territorial de ubicación del campo de golf se muestra relativamente poco accidentado, en general caracterizado por la suavidad y homogeneidad de las formas del relieve.

Con una superficie de algo más de un Km², el territorio se define como el camino de coladas prehistóricas que con desnivel relativo va descendiendo suavemente en dirección a la capital del municipio, San Pedro.

En este camino lávico, que recorre el terreno de aplicación de esta memoria, sobresalen como accidentes morfológicos más significativos algunos aparatos volcánicos, como la Montaña de La Pavona y la Montaña de La Quebrada, formadas por piroclastos basálticos y el barranco Cumbre Vieja, sobre todo y de mayor importancia que pasa en la base de toda la zona de contacto con Cumbre Nueva.

CONCLUSIONES

Estamos ante un terreno rodeado por la dorsal Cumbre Nueva-Cumbre Vieja y pequeñas elementos constructivos como las montañas creadas por materiales piroclástícos presentes en la zona, en cuyo punto de confluencia centrales salvan una pendiente relativamente suave, constituida por las lenguas de coladas prehistóricas de lavas fonolíticas, nefríticas y basaníticas que cubren la mayor parte del municipio. La pendiente se ha salvado gracias a la implantación que ha existido en el pasado de condicionar las tierras para el cultivo por medio de bancales.

TIPO DE SUELO Y USO ACTUAL

Tanto la vida vegetal como la animal dependen en gran parte del suelo en el que se desarrolla. De aquí la gran importancia que tiene el estudio del suelo como medio en el que se desenvuelven los seres vivos. También el hombre vive y está vinculado al suelo que habita. Con lo expuesto logramos deducir que el suelo constituye el soporte indispensable sobre el que se asientan todos los ecosistemas terrestres. Por lo tanto podemos definir suelo cultivable a la parte de la corteza donde crecen las plantas y que está formado por una mezcla de partículas orgánicas y de minerales de tamaño muy variado debido a fragmentos sueltos resultantes de la erosión de las rocas, mezclado con restos de seres vivos o materia orgánica, mezclas que hacen complicada la caracterización de los distintos tipos de suelos.

USO DEL SUELO

El hombre tuvo que estudiar el medio en que se asentó y ver la manera de sacar a las tierras el mayor provecho posible. Hubo de tener en cuenta las condiciones climatológicas, el relieve y el tipo de suelo. En función de estas condiciones ideó las formas de cultivar que más rendimiento ofrecieran en cada zona concreta, en el caso de la isla de La Palma y debido a su orografía tan abrupta y para disminuir la pendiente se construyeron bancales convirtiéndose en la forma tradicional para poder cultivar, como consecuencia de esto gran parte de los terrenos hasta 800 ms.n.m., aproximadamente conservan las huellas de los antiguos campos de cultivo, presentes aún hoy en los bancales abandonados y los restos de tagasaste en la zona que nos atañe.

El uso tradicional, relacionado con la necesidad de autoabastecimiento alimentario, se basó en el aprovechamiento exhaustivo de laderas pendientes para el cultivo de cereales o tagasastes para el alimento de las propias familias o de las bestias, a veces en sistemas de nomadeo con escasas estructuras de conservación del suelo creando un paisaje agrícola dominado por los cultivos de secano y forrajeros.

El abandono que se anunciaba, se acentuó de manera espectacular a partir de los años sesenta del siglo XX, lo que explica el intenso proceso de abandono de tierras como podemos comprobar en 1972 se cultivaban 400 hectáreas mientras que para 1999 tan solo se cultivaban 270 hectáreas, casi la mitad.

En la actualidad la superficie cultivada en esta zona en concreto se limita a una parcela en la zona oeste del terreno vecina a la zona del vertedero, mientras que el resto de parcelas se utilizan de forma esporádica por algún vecino en el aprovechamiento de los tagasastes o cortes de monte lo que supone un cambio constante y a su vez un mantenimiento de la zona altamente antropizada que dificulta la evolución continua de especies de aves que requieren gran tranquilidad como es el caso de las palomas de la laurisilva, además de dificultar el proceso natural de recolonización vegetal.

Además hay que considerar que la zona de aplicación de esta memoria se encuentra surcada por casas, pajeros, perreras, pistas, etc... que amplían más aún el grado de antropización y dan testimonio de los actuales usos que se están aplicando en la zona.

TIPO DE SUELOS

Se tratan de suelos que en la antigüedad se han usado como zonas de cultivo de secano y de tagasaste debido a la proximidad a una zona relativamente húmeda, la cual no necesita de riegos ni aportaciones exteriores para el desarrollo de este tipo de vegetación, lo que nos proporciona una idea de los tipos de suelos que vamos a encontrar. Por lo tanto para esta zona en concreto podemos definir tres ejemplares de suelos, que se caracterizan por estar presentes y formarse a consecuencia de la elevada humedad de la zona, además de ser los propios del piso bioclimático donde se asientan, como son: Andosoles, leptosoles y cambisoles.

Andosoles

Los encontramos sobre todo en la zona superior del terreno pasando unos metro por encima del canal La Palma 2, abarcando una superficie de aproximadamente un tercio del total de la parcela.

Sobre este tipo de suelo podemos encontrar diversa vegetación apareciendo en las zonas más próximas a la vía LP-301 las áreas de Monteverde degradado mientras que en la zona de paso, vecina al barranco de Cumbre Vieja aparecen sobre todo herbazal mesofítico y la única parcela de terreno cultivado de medianías.

Los podemos definir como el suelo negro que hay en los volcanes y sus alrededores. Se desarrollan sobre materiales volcánicos principalmente piroclastos. Tienen altos valores en contenido de materia orgánica, sobre un 20 por ciento, además tienen una gran capacidad de retención de agua y mucha capacidad de cambio. Se encuentran en zonas húmedas, bajo condiciones de pluviosidad superiores a los 400 mm. y sobre materiales geológicos antiguos. Su rasgo más sobresaliente es la formación masiva de complejos amorfos tipo alófana o vidrio volcánico, asociados a porcentajes normalmente elevados de materia orgánica y en menor proporción minerales cristalinos.

En la génesis de estos suelos hay un factor decisivo, la presencia de materiales volcánicos vítreos de fácil alteración, junto con un clima que aporte suficiente humedad para que el suelo no se deseque más que en cortos periodos de tiempo. Constituyen suelos de transición hacia otro tipo de suelos, que variará según el régimen climático bajo el cual se formen. Por lo que la vegetación que aparece sobre ellos influye poco en su formación.

Son suelos fértiles aunque su principal inconveniente se encuentra en que retienen fuertemente ciertos elementos nutritivos, tales como el fósforo y el potasio que, en parte, se sustancia con la transformación de la materia orgánica.

Son suelos relativamente ácidos propios de zonas húmedas *y* pueden llegar a desarrollar toxicidad por exceso de aluminio. Otro inconveniente para el cultivo es la pendiente en que aparecen, que obliga a un aterrazado previo (bancales). Los suelos naturales desarrollan unas buenas masas vegetales por lo que debe dársele preferencia al uso forestal.

Son los suelos más representativos de Canarias, lo que no quiere decir que sean los más abundantes pero aun así, sí que son el soporte de ecosistemas de elevado interés ambiental para estas islas, siendo los suelos clímax de las zonas permanentemente húmedas, donde se produce la condensación de los vientos alisios y se caracterizan por sustentar una vegetación de Fayal-Brezal, en este caso bastante antropizada debido at· aprovechamiento que se ha venido haciendo de ellas desde la antigüedad en las talas de monte y en el cultivo de los tagasastes.

Leptosoles

Los podemos ver en la zona formando una franja más o menos continua debajo del canal y en la parte inferior formando una L invertida, caracterizados por ser el lugar de mayor pendiente que encontramos en el área de desarrollo del estudio y donde la topografía es más irregular del piso bioclimático de los andosoles úmbricos.

El término leptosol viene del griego "leptos" que significa delgado. Hace referencia a suelos someros, de escasa evolución y desarrollo, asociado a él lleva una escasa capacidad de retención de agua y además son muy pedregosos, detalle que nos hace apreciar que en la mayoría de las parcelas del terreno existen acumulaciones en montículos de piedras, vestigios de las compticadas y duras tareas de los campesinos en la antigüedad hacia el aprovechamiento del suelo y que hoy en día se encuentran totalmente abandonadas.

Son suelos sobre coladas y escorias basálticas lo que ocasiona que sean suelos muy delgados, como su definición da a entender, de menos de 30 cms de espesor, limitados en profundidad por una roca dura continua (capa continua cementada). Se trata de suelos poco transformados por los procesos de edafogénesis. No presentan prácticamente alteración química en sus materiales observándose, únicamente, disgregación y fragmentación mecánica, serán por lo tanto suelos que muestran un perfil en el que solamente podemos distinguir un horizonte orgánico A, de tipo úmbrico.

En el caso que nos atañe el horizonte A, es un horizonte úmbrico caracterizado por ser oscuro, rico en materia orgánica, ácido y desaturado situado casi directamente sobre los materiales geológicos en alteración. Característica que en cierta forma lo hace bastante fértil dentro de lo que cabe debido a sus condiciones, además no encontramos los leptosoles puros sino que en combinación con andosoles lo que amplía esta característica antes nombrada.

En consecuencia al tratarse de este tipo de suelo su utilidad como zona de cultivo y por tanto su potencial agrícola es limitado en lo referente a cultivos arbóreos o para pastos debido a su escasa profundidad; para preservarlos de la erosión es preferible conservarlos bajo vegetación natural de bajo bosque que en este caso se trata de cultivo de tagasastes, que nada tiene que ver con la vegetación potencial de la zona de actuación.

Cambisoles o suelos pardos

Esta unidad de suelo aparece en la zona inferior del terreno por debajo de los leptosoles y en la zona más próxima a los núcleos habitados continuando hacia El Llanito, Miranda y Las Ledas.

El término Cambisol deriva del vocablo latino "cambiare" que significa cambiar, haciendo alusión al principio de diferenciación de horizontes manifestado por cambios en el color, la estructura o el lavado de carbonatos, entre otros. Se caracterizan por el bajo grado de evolución definido por la presencia de un horizonte cámbico de alteración y por un epipedón (horizonte superficial) ócrico.

Los Cambisoles se desarrollan sobre materiales de alteración procedentes de un amplio abanico de rocas, en este caso se han desarrollado sobre coladas basálticas escoriáceas.

Poseen un horizonte de tipo esquelético lo que ocasiona que contengan entre el 40% y el 90 % de gravas u otros fragmentos gruesos, en este caso de escorias hasta una profundidad de un metro.

CONCLUSIONES

Nos *encontramos ante una zona de relativa importancia en calidad de* sus *suelos, los cuales no se han sabido aprovechar debido* a *su abandono, que por otra parte no es total, ocasionando una moderada antropización que se está ejerciendo continuamente sobre el terreno.*

Esta antropización está presente desde tiempos inmemorables con la reducción de la pendiente por medio de bancales para el aprovechamiento de los suelos en el cultivo de secano o de tagasastes, aunque según la bibliografía consultada son suelos en que no se recomienda los cultivos ya que retienen fuertemente ciertos elementos nutritivos, tales como el fósforo y el potasio, en lo que se refiere a suelos de tipo andosol. En cambio otra forma de suelo que también aparece como son los cambisoles esqueléticos y leptosoles con bajas potencialidades agrícolas y baja calidad ambiental que son los suelos que actualmente más se *cultivan paradójicamente.*

Por otra parte y según los datos *aportados en la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación del Municipio de Breña Alta y las estimaciones realizadas, permiten deducir que* a pesar *de que suelos* como los andosoles *propicios para la formación del Monteverde y siendo los suelos clímax de tal formación* boscosa, *tan solo* se *encuentre ocupada por facies de* esta *vegetación en una pequefta proporción, at igual que ocurre con tos teptosoles que en su mayoría están ocupados por* tagasates *(Chamaecytisus proliferus var. palmensis) y helecheras (P!eridíum aquilinum) testimonio de los antiguos cultivos. Esto propicia que concluyamos que el cambio en la cubierta vegetal no influyan directamente en la formación de los suelos, no siendo así con la climatología la cual no* se *puede variar con los distintos usos del suelo.*

Otra característica curiosa de los suelos es *la elevada presencia de* rocas *o piedras en el terreno, pudiendo apreciar en medio de las parcelas* o *junto a las paredes acumulaciones en montículos de piedras, vestigios de las complicadas y duras* tareas *de los campesinos en la antigüedad dirigidas hacia el aprovechamiento del suelo y que hoy en día se encuentran totalmente abandonadas.*

MEDIO BIÓTICO.

El medio biótico de las Islas Canarias se caracteriza, de forma general, por ser un claro exponente de las secuencias y consecuencias determinadas por su origen, la localización espacio temporal del mismo, y los procesos de especiación geográfica y adaptativa de la flora y fauna que las colonizó y evolucionó en ellas.

VEGETACIÓN.

El área de actuación ha sido escogida tanto por las evidencias de una larga secuencia de ocupación humana desde períodos históricos muy antiguos, como por el interés geográfico de su ubicación. Por lo tanto, podemos encontrar que los terrenos están ocupados por vegetación en estados de degradación del ecosistema de bosque húmedo comúnmente denominado Monteverde, debido a la intensa degradación por antropízación que han estado sometidos. Estas actividades humanas han alterado las características naturales del ecosistema, por lo que nos encontramos con especies vegetales de sustitución lejos de llegar a la vegetación potencial climatófila correspondiente.

Prestando atención a la bioclimatología del área de estudio, nos encontramos dentro del piso bioclimático Termomediterráneo Pluviestacional Subhúmedo que está ocupado por una vegetación potencial de tipo Monteverde el cual se caracteriza por desarrollarse en una altitud aproximada de los 500 metros hasta los 1.500 metros en las vertientes septentrionales y orientales de la isla donde influyen los vientos alisios que vienen cargados de humedad. Se trata de un bosque ombrófilo, que se hace posible gracias a las condiciones hídricas que proporciona el mar de nubes y la lluvia horizontal. Con temperaturas medias que van desde los trece a los dieciséis grados centígrados de media, y precipitaciones cercanas a los 1000 mm. anuales que pueden llegar a alcanzar hasta los 2.000 mm. gracias al aporte de la lluvia horizontal, además de estas condiciones la insolación es relativamente baja.

En este territorio nos encontraremos por lo tanto con un Monteverde conformado por la presencia de fayal-brezal altamente degradado *(Myrico fayae-Ericetum arboreae)* que aparece como especies dominantes tras la degradación del bosque de laurisilva y en la zona con mayor insolación del Monteverde. Además ha estado asociado desde lo más antiguo con los cultivos de secano o el entresacado de monte, en esta zona en concreto.

Como consecuencia de este acondicionamiento de las tierras más altas del municipio, se ha originado una continua antropización durante siglos, actualmente visible en las comunidades vegetales de transición que podemos encontrar en la zona, como son el caso de los herbazales mesofítico de *Arrenatherum elatius* ssp. *bulbosum* presente en varias parcelas de considerable tamaño dentro del terreno, símbolo del abandono de las huertas laboradas en el pasado con cereales u otros cultivos de secano, además también podemos ver gran cantidad de hediondo *(Ageratina adenophora)* caracterizada por ser una planta perenne de carácter invasor en las zonas de mayor humedad.

Asimismo son importantes las comunidades de plantaciones de cultivos de tagasaste (*Chamaecytisus pro/iterus var palmensis)* que ocupan un lugar preponderante, reflejo del antiguo uso del suelo como área de cultivo, muy bien definidas dentro de la zona y que abarcan la mayor parte del terreno, en algunos casos de parcelas que todavía están en aprovechamiento, sobre todo en la zonas más próximas a las vías de acceso o pistas, aparecen surcando toda la zona de estudio, en otros casos donde los abandonos de estas forma de explotación del terreno ha sido más acusado o en zonas de mayor pendiente, podemos encontrar ejemplares de brezos, fayas y algún acebiño entre otros.

Tan solo en una pequeña porción del terreno aparecen la comunidad zonal de fayal-brezal *(Arrdryafo-Ericetalia, Myrtco tayae-Ericetum arboreae)* propiamente dicha en sus primeros estadios de desarrollo, además se trata de una zona que es podada periódicamente en las talas selectivas de monte para su aprovechamiento como cama del ganado u otros usos y lo que esto implica que, de ningún modo, se permita reconocer la composición de la comunidad climática original. Estas áreas suelen estar sometidas a un aprovechamiento intenso ocasionando que toda posibilidad de seguir evolucionando hacia el clímax ha quedado detenida hace años.

Igualmente podemos encontrar otro tipo de vegetación no tan irradiada, localizada en enclaves más concretos como es el caso de la presencia de pequeños bosquejos de Castañeros (Castanea sativa) que en la zona donde se han localizado (debajo de la Montaña del Castillo, por ejemplo) adquiere su mayor relevancia, asimismo también los podemos apreciar en otros lugares aunque con una menor representación. Son otro fiel reflejo del aprovechamiento que se producía en los años pasados del monte, adquiriendo una importancia relevante debido que han formado verdaderos bosques asilvestrados que cubren toda una franja de nuestros montes fácilmente distinguible a simple vista sobre todo en los meses de invierno.

Dentro de estas comunidades azonales también podemos distinguir la presente en los muros de los bancales los cuales se encuentran plagados de musgos, líquenes, briofitos y helechos propios de estas zonas tan húmedas.

Así pues, en estos terrenos alterados y antropizados, la distribución de las especies vegetales está condicionada por los distintos usos agrícolas y ganaderos que se han llevado a cabo en el pasado y en menor medida en la actualidad. Dominando los herbazales en las zonas de mayor degradación y en los lugares donde el tiempo de abandono de los cultivos es mayor podemos encontramos brezos y tagasastes.

Aunque parece homogéneo en apariencia, el área de estudio de esta memoria ambiental, se pueden distinguir diversas comunidades vegetales con distintos requerimientos climáticos, edáficos o antropogénicos. En consecuencia vamos a realizar un estudio un poco más minucioso de las distintas zonas que abarca la superficie total del campo de golf intentado aportas más detalles sobre la vegetación presente en cada asociación.

Primero vamos a considerar las zonas ocupadas por cultivos abandonados más recientemente donde, no le ha dado tiempo a la vegetación a tomar un porte arbustivo, encontrándonos con un tipo de vegetación dominada por herbazales vivaces mesofíticos de *Arrenatherum elatius ssp. Bulbosum*, lo que delimitamos como comunidades ruderales y nitrófilas sobre cultivo abandonado, formada principalmente por terófitos anuales y gramíneas.

Este tipo de asociación lo podemos encontrar sobre todo por la parte más Oeste de los terrenos bordeando el barranco de Cumbre Nueva (Ver mapa).

El mosaico que forman dichas comunidades y su carácter efímero, dada su fenología primaveral y rápido desarrollo de su ciclo vital, hace difícil su caracterización. Así, en muchos sectores pueden observarse comunidades densas de gramíneas como *Agrostis castellana, Brachypodium sylvaticum, Avena sp.,* cerrillo *(Hyparrhenia hirta),* panasco *(Cenchrus ciliarís), Brumas, Lolium,* tedera *(Aspalthium bituminosa, Fabacea),* Hierba mosquera o matamoscas. *(Dittrichia viscosa, Compositae),* etc. Estos herbazales llegan a adquirir gran protagonismo en toda el área.

Por otro lado, encontramos actualmente numerosas huertas, en uso (muy pocas) o abandonadas, auténticos campos de especies introducidas muy agresiva como es el conocido hediondo o jaragán *(Ageratina adenophora).* Esta especie junto con la heleche ra *(Pferídium aquilinum)* propios de ambientes nitrófilos, tienen una alta capacidad de colonización. Se ubican preferentemente cerca de casas, carreteras o caminos, generalmente sobre terrenos removidos, antiguamente cultivados o pastoreados. Se trata de comunidades adaptadas a estos ambientes que no pueden ser utilizadas como alimento para el ganado ya que como es el caso de *pterídíum* son tóxicas para los animales y para los hombres que consuman sus productos.

Dentro de esta subdivisión destacaremos las comunidades nitrófilas ruderales de márgenes de caminos, carreteras y sendas. Entre ellas, destacan el armuciécalo (*Bidens pilosa*) vinagreras (*Rumex lunaria*), hinojo (*Foeniculum vulgare*), etc…

Otros de los sectores que podemos considerar son las huertas que presentan un mayor grado de abandono o han sido cultivadas en la antigüedad con tagasastes *(Chamaecytisus proliferus* var. *palmensis),* en ellas podemos encontrar una vegetación con porte arbustivo como es el caso del brezo *(Erica arborea),* tagasaste, además de hediondo, helechera *(Pferidium* sp.), malfurada del monte *(Hypericum glandutosum y H. grandifolíum*), Cerrajas *(Sonchus sp.),* con menor porte pero presente en estas otras zonas.

Hay que considerar que en la antigüedad la zona de bancales cultivados ocupaban la mayoría del terreno y que esta mayoría se acondicionaba como cultivo de tagasaste, por lo que en casi todo el terreno vamos a encontrar tagasastes en mayor o menor grado de aprovechamiento, donde aparece este exclusivamente como es el caso de las huertas de los bordes de las pistas y de la carretera LP-301 o en las zonas más inaccesibles donde aparece acompañado de brezos, helechos, etc. respectivamente.

Por último consideramos el estrato arbóreo propiamente dicho, lo podemos encontrar de muy diversas características, formando pequeñas agrupaciones como es el caso de las zonas que mejor se han restaurado del fayal-brezal, ubicadas en los lugares más abruptos y representado por ejemplares de brezos *(Erica arborea)* en abundancia, sobre todo en forma arbustiva, fayas *(Myrica faya),* algún ejemplar de acebiño *(/lex canariensís),* característico de las comunidades *Pruno-Lauretea,* laureles *(Laurus novocanatiensis)* que alcanza el menor porcentaje de representantes dentro de esta vegetación de porte alto, etc... Otra agrupación arbórea que debemos tener en cuenta son los bosquetos de castañeros (*Castanea* sativa), especie que se plantó frecuentemente en zonas agrícolas de dominio del Monteverde y actualmente ubicados en parcelas en una pequeña barranquera debajo de la Montaña del Castillo o próxima a las casas.

Aparte de la presencia de otros árboles como de la presencia de otros árboles como quercus o nogales, nispereros, perales, etc... fieles testimonio del pasado agrícola de la zona y actualmente abandonados. Además es interesante comentar que en la zona existen ejemplares aislados pino canario *(Pinus canariensis).*

FLORA

Aunque a través del comentario de la vegetación ya se han señalado las especies más conspicuas de la flora local, se incluye a continuación una lista de especies anotadas durante el estudio de la zona. Asimismo, se especifica el grado de amenaza en peligro de extinción, reservada para aquellas cuya supervivencia es poco probable si los factores causales de su actual situación siguen actuando, sensibles a la alteración de su hábitat, referida a aquellas cuyo hábitat característico está particularmente amenazado, en grave regresión, fraccionado o muy limitado, vulnerables, destinada a aquellas que corren el riesgo de pasar a las categorías anteriores en un futuro inmediato si los factores adversos que actúan sobre ellas no son corregidos, de interés especial, en la que se podrán incluir las que, sin estar contempladas en ninguna de las precedentes, sean merecedoras de una atención particular en función de su valor científico, ecológico, cultural, o por su singularidad; la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre Protección de Especies de la Flora Vascular Silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, cuyas especies se declaran estrictamente protegidas, quedando prohibido el arranque, recogida, corta y desraizamiento de dichas plantas o parte de ellas, destrucción deliberada y alteración, incluidas sus semillas, así como su comercialización. Contenidas en el Anexo 11 quedan declaradas protegidas, quedando sometidas a previa autorización de la Dirección General de Medio Ambiente y Conservación de la Naturaleza, así como para su cultivo en vivero, traslado entre islas, introducciones y reintroducciones. Las especies incluidas en el Anexo III quedan regidas, para su uso y aprovechamiento, por lo establecido en el artículo 202 y siguientes del Reglamento de Montes, en especial el 228 (O. 20/2/91); así como el grado de endemicidad para la flora endémica pudiendo tratarse de un endemismo macaronésico, canario o insular. Además se ha considerado conveniente nombrar las islas en cuales aparece.

CONCLUSIONES

Nos encontramos ante un territorio donde la vegetación climatólila potencial podría quedar determinada por el piso bioclimático en el cual nos encontramos, potencialmente, y en vertical desde el propio margen de la carretera LP-301 aproximadamente, deberíamos encontrar sucesivamente, en un primer plano Fayal-Brezal seguido de laurisilva, como elementos básicos de la vegetación climatolófila.

Pero esta vegetación potencial dista mucho de asimilarse a la vegetación actual ya que la cercanía de núcleos habitados y el aprovechamiento desde tiempos inmemorables del monte han producido una amplia modificación del territorio, donde la presión antrópica es más que evidente, con la presencia de los bancales que se han construido. Así las especies vegetales que se localizan constituyen una mezcla de elementos junto con especies vegetales de carácter oportunistas y/o cosmopolitas.

Las antiguas vegetaciones naturales surgidas como consecuencia del clima y del sustrato natural, los dos factores básicos que condicionan la flora, casi han desaparecido. Apenas quedan reliquias de aquellas primitivas vegetaciones; como en el caso del Faya/-Brezal o ejemplares de laureles, acebiños, etc. propios de este piso bioclimático. La transformación antropogénica de la vegetación ha llegado a alterar casi por completo el paisaje vegetal, no solamente en su origen, sino también en las sucesivas remodelaciones que a lo largo de los siglos se han venido sucediendo y se han implantado otras que, como el tagasaste, se han estado cultivando o la presencia de los castañeros que ha ocupado gran parte de la zona potencial del Monteverde.

La realidad nos muestra solo restos empobrecidos de estas comunidades, en tramos muy limitados, donde coexisten brezos y fayas, acompañados mayoritariamente por tagasastes o helecheras. La actividad humana, transformando estas zonas para cultivo y/o aprovechamiento del monte, ha sustituido está vegetación por otra caracterizada por comunidades más nitrófilas, dejando una estrecha franja donde sobreviven algunos ejemplares representantes de la vegetación potencial.

Además encontramos especie agresiva que forma auténticos campos como las helecheras, en las parcelas que han sido removidas y cultivadas en la antigüedad, por poner algún ejemplo.

FAUNA

En este apartado se analizará la fauna más representativa o abundante de la zona de impacto. Por lo tanto a la hora de abordar la relación y caracterización de distintas especies y grupos de especies del territorio analizado, y su distribución dentro del mismo, intentaremos, en la medida de lo posible, referirlas a los distintos hábitats en los que se encuentran, aunque como sabemos los modelos faunísticos de los distintos ecosistemas no son cerrados, tienen faunas distintas en bastantes aspectos, como ocurre con las especies exclusivas o que tienen una presencia muy conspicua, pero también existen casos de solapamientos, intercambios de especies, sustituciones, etc.. dependiendo incluso de la zona. Por tanto, hay animales más o menos ubiquistas y otros que, dada la gran capacidad de dispersión que poseen, especialmente aves y determinados artrópodos de vuelo potente, pueden realizar migraciones estacionales de un hábitat a otro, existiendo también "vuelo sin retorno" cuando los vientos arrastran pequeños invertebrados en dirección ascendente. Esto lo debemos tener siempre muy presente en medios como en el que nos encontramos caracterizado por tratarse de una zona bajo la influencia antrópica continuada desde los tiempos, que limita las posibilidades para la presencia de todas las especies faunísticas referidas como comunes en éste piso de vegetación climatófila.

No obstante, y salvando las características biológicas de cada una de las especies faunísticas, los nichos que explota la fauna invertebrada son, por lo general, mucho más restringidos que los de la fauna vertebrada. Como breve referencia, podemos, considerar que la generalidad de la fauna invertebrada está sin protección y es común en todas las islas como aparece redactado en el Plan General de Ordenación del Municipio de Breña Alta.

Como sabemos, los invertebrados no son fácilmente visibles, pues suelen ocultarse entre el follaje, bajo la hojarasca, dentro de plantas vivas o en descomposición, en la madera muerta, bajo cortezas, en hongos, bajo piedras, etc. Por lo que su estudio se nos hace complicado, no obstante, en el ámbito de estudio se han encontrado numerosas especies diferentes. Citaremos únicamente aquellos grupos más representativos pudiendo destacar entre otras los saltamontes (Ortópteros), chinches y pulgones (Hemípteros), escarabajos (coleópteros), caracoles (gasterópodos), los dermápteros como las tijeras, arañas (arácnidos).

Sin olvidar a la orla de los más ruidosos y llamativos que se encuentran en el aire como son las moscas y mosquitos (Dípteros), avispas y abejas (Himenópteros) o la presencia de mariposas (Lepidópteros).

Debemos considerar, en lo referente a la fauna invertebrada la zona que abarca el estudio, que no se encuentra bajo ninguna protección, indicando que no se ha nombrado ninguna especie o población de relevante interés para esta zona, en consecuencia, las especies que nos vamos a encontrar corresponden a la fauna propia de lugares influenciados por el hombre en su mayoría especies ubiquistas debido a las actividades que se han estado llevando a cabo en su seno, por la proximidad con la zona de caseríos y campos de cultivo donde son atraídas numerosas especies bien sea como fuente de alimentos para algunas especies fitófagas, o por sus especiales condiciones de humedad, temperatura, refugio, etc.

En lo que respecta a la fauna **vertebrada** debemos tener otros criterios en cuenta, ya que nos encontramos en parte de un área protegida como Zona de Especial Interés para las Aves y lo que esto implica, en su ocupación por una avifauna terrestre que adquiere mayor notabilidad en esta zona de amparo en concreto. En este caso podremos considerar que la mayor relevancia sea a consecuencia de la presencia de las palomas endémicas de la Laurisilva, Turqué y Rabiche *(Columba bollii y Columba junoniae),* debido a esto consideramos oportuno definir algunas de las características de estas especies.

Se trata de palomas propias de la laurisilva las cuales seguramente llegaron en el Pleistoceno (2-0.01 millones de años) y se asentaron en nichos dentro de la Laurisilva, donde son muy difíciles de localizar debido a su actitud huidiza. Ponen un único huevo de color blanco, en la especie *Columba junoniae* es en el suelo mientras que en la especie *Columba bollii* es depositado en las ramas de los árboles, debido a esta característica y a otras, son vulnerables debido a que sirven de comida fácil para las ratas.

La Paloma Turqué (*Columba bollii*), conocida en Canarias como "Turcón" o "Torquesa" presenta en La Palma una distribución más limitada, que su compañera la Paloma Rabiche, aunque siendo así se cree que en nuestra isla es donde se encuentran las mayores poblaciones de Canarias. Los sitios elegidos para la reproducción se localizan en todo tipo de formaciones de laurisilva. Además posee la capacidad de desplazarse hasta el límite inferior del bosque a las zonas de cultivo y fuera del periodo reproductor también va hacia pinares y viñedos por lo menos en los sectores de Garafía, Puntagorda y Tijarafe.

En lo que respecta a la distribución de la Paloma Rabiche (Columba junoniae) conocida localmente como "Raboblanco" o "Rabil". Es relativamente común y puede verse desde toda la zona central insular hasta la parte norte, si bien su nicho de nidificación sea más reducido, localizándose en sectores más concretos de la laurisilva más virgen.

Aunque mayoritarias en el contexto de los vertebrados terrestres, las aves ostentan un porcentaje de endemicidad a nivel específico muy bajo, ya que solo 5 especies pueden considerarse exclusivas del archipiélago, entre ellas las palomas de la laurisilva antes nombradas. Pero a parte de estas debemos tener en cuenta la presencia de otras aves con carácter más ubiquista ya que las solemos encontrar en varios pisos de vegetación distintos como es el caso de los mirlos *(Turdus merula),* el mosquitero *(Phylloscopus canarensis)* el que debido a estudios recientes ha de considerarse como especie y por tanto endemismo canario, aunque se trate de la especie mejor distribuida de la isla, las currucas *(Sylvia* sp.), canario *(Serinus canario), etc.*

Otros animales que ocasionalmente podrían encontrarse por buena parte del ámbito del estudio, y a pesar de que algunas de ellas mantienen una actitud recelosa ante la presencia humana, destaca la potencial presencia de múridos *(Rattus spp.* y *Mus spp.),* muy ligados a estos ambientes; además de otros mamíferos como los conejos (*Oryctolagus cunículus)* o los gatos (Felis *catus)* los cuales en muchos casos aparecen asilvestrados y causando muchos daños sobre la fauna endémica, que utilizan de alimento. Mucho más escasos, son los reptiles que pueden estar representados mayormente por la salamanquesa *(Tarentola delalandii)* y en menor medida por el lagarto tizón *(Gallotía galloti palmae)* a consecuencia de las condiciones climáticas de la zona.

CONCLUSIONES

El estado de deterioro que presenta esta zona del término municipal de Breña Alta, limita la posibilidad de ubicación de numerosas especies animales que requieren la presencia de una cubierta vegetal y aislamiento capaz de satisfacer sus necesidades bióticas.

Entre la fauna terrestre, no cabe indicar presencia de individuos catalogados como de especial interés o en peligro de extinción dada la transformación de las *condiciones climácicas del territorio por la implantación tradicional de los cultivos y/o aprovechamiento forestal, y ello es así salvo en el área de proximidad a la carretera LP-301 protegida como zona de especial interés para las aves la cual abarca toda la zona de cumbre de este sector de la isla.*

Mientras algunas especies de aves aparecen en gran parte del municipio, existen determinadas especies que sólo cabe la posibilidad de ser observables en enclaves como esta zona de especial interés. Entre ellas, se encuentran algunas de las especies ubicadas en el ámbito estudiado. Estas especies son principalmente, las *palomas de la laurisilva (Paloma Rabiche y Turqué, Columba junoniae,* C. *bollii), las cuales aunque prefieren lugares* más *inaccesibles y relícticos están citadas para esta zona.*

PAISAJE

Entendemos que el paisaje es la expresión polisensorial y subjetiva del medio. La mayor parte de la percepción se produce mediante la vista, aunque no hay que olvidar la importancia de otros sentidos, como el oído y el olfato. Teniendo en cuenta esta consideración, a la hora de realizar el inventario ambiental tenemos que dotamos de una metodología capaz de cualificar en unidades medibles unas apreciaciones en su mayor parte puramente sensoriales, y de muy difícil cuantificación, para su valoración.

Las variables paisajísticas utilizadas para calificar las unidades definidas han sido la incidencia visual, fragilidad o vulnerabilidad, fragilidad o vulnerabilidad visual de un paisaje, capacidad de absorción visual, potencial de vistas y la calidad, una serie de parámetros inherentes al paisaje en sí, y a las personas, que somos los que lo percibimos.

Definiendo:

1. La incidencia visual, que es el grado de emisión de vista de un lugar o una unidad determinada; en último término, la visibilidad mayor o menor de un espacio del territorio.

2. La fragilidad o vulnerabilidad visual de un paisaje, que representa su facilidad para absorber o ser visualmente perturbado por las actuaciones humanas, por lo tanto su capacidad para seguir manteniendo su identidad y coherencia paisajística de conjunto.

3. La capacidad de absorción visual, que se refiere a las posibilidades del terreno para enmascarar la alteración conservando su integridad visual o la aptitud del territorio para admitir cambios sin notable quebranto de sus aspectos visuales.

4. El potencial de vistas sería la calidad de las vistas que desde él se contemplan. Es el fondo visual de cada punto del territorio

5. La calidad, que es el grado de excelencia o mérito de un paisaje para no ser alterado.

Todas las cualidades expresadas son conceptos complementarios en todo estudio; mientras que la calidad es intrínseca al territorio, la capacidad de absorción visual y la fragilidad sólo tienen verdadero sentido en función de la actividad a implantar.

Los terrenos de la futura actuación tiene una serie de características que nos permiten agruparlos en cuatro clases de unidades paisajísticas, todas tienen en común, con mayor o menor intensidad la presencia de la actuación del hombre a lo largo de los tiempos. Estas características definen un ecosistema degradado y antropizado, por lo tanto las unidades afectadas por el proyecto son:

C-1: Cuenca visual que contempla la superficie próxima al Barranco Cumbre Vieja y donde se han desarrollado cultivos de secano y la ubicación del antiguo vertedero, conviene dividirla de este modo para el análisis dado sus características homogéneas.

C-2: Unidad de Paisaje definida por la superficie perteneciente a los cultivos de tagasastes tanto en estado de abandono como en aprovechamiento. Esta Unidad de Paisaje es la dominante por superficie a nivel zonal.

C-3: Unidad de Paisaje definida por la presencia de vegetación de mayor porte, aquí incluiremos las zonas de Fayal-Brezal mejor conservadas. Esta unidad queda circunscrita al sector más al Sur del territorio de aplicación del proyecto.

C-4: Unidad de pequeño bosquete de castañeros, presente en una pequeña área del terreno.

En consecuencia, con los conceptos comentados y las unidades diferenciadas, se ha elaborado una tabla que resume varias de las características de las unidades de paisaje definidas. Las cualidades han sido valoradas utilizando la siguiente escala: muy baja, baja, media, alta, muy alta.

Zona formada por grandes parcelas abancaladas utilizadas como campos de cultivo de secano, asimismo también se define por la presencia de un antiguo vertedero y de una granja actualmente en explotación intensiva, además en la región más Noreste la presencia de la cuenca del barranco se hace más pronunciada.

Esta unidad es muy difícil de visualizar debido a su enclave entre laderas, al mismo tiempo no existe miradores próximos desde donde divisar esta superficie, característica común para la mayoría del territorio en el que se basa este proyecto.

Definimos la calidad del paisaje en general como Baja ya que se trata de la zona con más incidencia de actividad humana como ya comentamos anteriormente, es el área de ocupación de un antiguo vertedero, hoy clausurado, además debemos considerar como relevante el paso continuo por toda esta unidad ambiental de torretas de tendido eléctrico, al mismo tiempo en la zona se encuentra un vertedero en esta ocasión de caminos y coches viejos. Por otra parte hemos considerado la separación con otras unidades ambientales en la presencia física de una trocha de reciente realización lo cual influye aún si cabe más en esta baja calidad de esta unidad.

Unidad *C-2*

Zona de cultivo de Tagasastes *(Chamaecytisus proliferus var. palmensis)*

En primer lugar destacar que se trata de una unidad paisajística definida por dos parámetros paisajísticos claros: la zona de actualmente aprovechamiento de este cultivo que se intercala con zonas de mayor grado de abandono, además hemos de considerar la pendiente que da lugar a una topografía deprimida y caracterizado por los antiguos bancales construidos que actualmente se encuentran en elevado grado de deterioro estando muchos de ellos derribados sobre la huerta o las pistas de antiguo acceso.

Su visualización es un tanto mayor que en la anterior unidad de paisaje ya que se trata de la zona alta de paso de la carretera LP-301 y del cruce de la Pavona.

Su calidad paisajística puede valorarse como Media debido al componente agrícola de esta unidad. Debemos de tener en cuenta que se trata de una zona que ha soportado mayor asentamiento humano desde la antigüedad, siendo presente actualmente con la ubicación de pequeños pajeros usados actualmente como casas de fin de semana, perreras, establos para ovejas o cabras que en la mayoría de ocasiones están sueltas, etc…

Unidad *C-3*

Zona con presencia de Fayal – Brezal.

Esta Unidad la conforman las zonas más próximas a la carretera LP-301 y franjas del interior del terreno con mayor pendiente e inaccesibilidad de todo el territorio, donde le ha sido posible su mejor desarrollo.

La visualización de esta zona queda limitada al ámbito de los márgenes de la carretera y en menor medida desde la Montaña de la Breña.

La valoración de la calidad paisajística se ha considerado como elevada en este punto ya que se trata de la zona mejor conservada del dominio climácico del Monteverde excelso que no obstante como lo definimos anteriormente, es la facie más degradada de este, merece una cierta consideración por bs elementos que alberga tanto con respecto a la avifauna presente como en menor medida a la flora existente.

Otro aspecto que debe tenerse muy en cuenta es la fragilidad de esta unidad ante cualquier actuación. Al respecto la construcción del campo de golf puede quebrar la identidad y coherencia paisajística de esta estrecha franja. De ahí, la importancia de adoptar precisas medidas correctoras que garanticen que la obra se inserte adecuadamente con esta unidad de paisaje.

La incidencia visual que pueda tener el campo de golf se establece tomando en cuenta dos cuencas visuales como puntos de observación básicos:

- La carretera LP-301: desde donde la incidencia visual llega a ser en algunos tramos alta, a su paso por la zona de La Quebrada.
- La Montaña de La Breña: desde donde la incidencia es más elevada, siendo el único punto desde donde se puede divisar parte de la infraestructura.

Unidad *C-4*

Zona Castañeros

Es una pequeña unidad presente por debajo de la Montaña del Castillo y otros pequeños núcleos reducidos, además de la presencia de algunos ejemplares más dispersos, que hemos visto preciso nombrar debido al carácter de asilvestramiento que ha adquirido esta formación en todo el sector occidental de la isla en el dominio del Monteverde.

Su visualización está muy reducida a una pequeña franja que abarca próxima a la carretera, por lo demás es casi invisible a no ser que se acceda a la zona en concreto por las pistas que surcan todo el territorio.

Se trata de una formación boscosa creada por una especie asilvestrada como es el Castaño *(Castanea saliva)* por esto hemos visto conveniente el considerarlo de baja calidad paisajística al igual que se trata de una zona muy poco visible.

CONCLUSIONES

Para el análisis del paisaje hemos diferenciado cuatro unidades de paisaje, cada una definida según el predominio o equilibrio existente entre tres elementos básicos que definen el paisaje: los elementos abióticos (geológicos, litológicos, geomorfológicos), bióticos (fauna y vegetación) y antrópicos (infraestructuras, viviendas, usos y actividades humanas).

Conformemente, se concluye el presente estudio haciendo las siguientes consideraciones:

El paisaje de este entorno se caracteriza por la presencia de superficies muy diversa y por lo tanto la calidad paisajística de esta superficie se articula en dos sectores; aquellas que se encuentran claramente influenciadas por la acción del hombre y aquellas otras que lo están en menor medida. Las primeras no muestran especiales valores de calidad aun cuando se identifican elementos componentes que requieren con conservación, destaca como elemento visual de primer orden en este territorio, la gran superficie de bancales que ocupa la zona, también cabe indicar la presencia de la Carretera LP-301 elementos estos que comprenden los principales hitos territoriales junto con la zona de caseríos dispersa. Las segundas muestran cierto grado de calidad de partida y así lo reconoce el presente estudio, estableciendo la presencia de esta pequeña franja de mayor calidad ambiental como es el Fayal-Brezal degradado para que se apliquen medidas para su mantenimiento y conservación.

Como conclusión, debemos considerar que se trata de un paisaje que ha estado bajo la influencia humana siempre desde tiempos remotos claramente apreciable en la presencia de bancales, árboles frutales, acumulación de piedras procedentes de la limpieza y despedrado de las huertas, etc. Existiendo zonas donde se ha producido un mayor abandono de la agricultura de pastizales y tagasaste en la que ha sido posible que se produjera una mayor regeneración del Fayal-Brezal como vegetación climática, tratándose esta de una pequeña porción del área de estudio.

Además se trata de un territorio a la sombra de la Montaña de la Pavona y de La Quebrada por su parte Este, Oeste y Sur mientras que por su parte más Noroeste está protegido por Cumbre Nueva, lo que caracteriza a la zona por estar enclavada entre montañas que dificultan seriamente la visualización desde cualquier parte del territorio insular, con la excepción de encontrarse justo en la propia zona de actuación como es la carretera secundaria LP-301 o en la Montaña de La Breña desde donde tan solo se puede observar una franja de ocupación relativamente pequeña.

CONCLUSIONES FINALES

Desde finales de la década de los años ochenta del siglo pasado hay una preocupación generalizada por el impacto de los campos de golf sobre el medio ambiente. Debido a esto se ha visto conveniente la realización de estudios medioambientales que analicen las zonas en concreto, además de Ja existencia en algunos lugares de una normativa que permite controlar las incidencias de los campos de golf. A este respecto hemos querido resumir los aspectos fundamentales a tener en cuenta en la futura actuación, como son:

- *<u>Las transformaciones paisajísticas:</u> cabe indicar que el proyecto de ubicación del campo de golf La Pavona puede introducir elementos capaces de alterar la calidad paisajística, en medida reducida ya que se trata de una zona a la sombra de la dorsal Cumbre Nueva-Cumbre Vieja y de las montañas de la Pavona y La Quebrada quedando invisible a la mayoría de las miradas, salvo que lleguemos a las cercanías de la zona, asimismo considerar que se trata de una zona con influencia de distintas actividades de origen antrópico entre los cuales están principalmente el antiguo aterrazamiento del terreno para aprovechamiento agrícola, por otro lado hay que considerar que en la zona superior del terreno actualmente existe un vertedero clausurado y presencia de maquinaria ajena al proyecto del campo de golf además de la ubicación de casas, viviendas de uso esporádico, pajeros o granjas de explotación ganadera que influyen si cabe más en la morfología del paisaje. Consecuentemente se establecerán medidas muy concretas de preservación de los valores naturales y de valor estético que puedan verse afectados.*

- *<u>Transformaciones en el medio biótico</u>; conociendo la descripción que hemos dado del lugar podemos deducir que se trata de una zona que ha sido alterada durante mucho tiempo por el hombre y que por lo tanto ta flora y fauna que encontramos está condicionada por este hecho, tropezándonos con ejemplares ubiquistas y de ambientes nitrófilas o en los menores casos con un Monteverde de Fayal-Brezal muy degradado y donde su regeneración se hace difícil debido a las influencias actuales a las que se ve sometido. Mayor interés tenemos que prestar a la fauna ya que como se ha dicho, nos encontramos en una Zona de Especial Protección para las Aves, donde las especies de mayor interés se localizan en ambientes tranquilos fuera del bullicio de las zonas de tránsito o permanencia de humanos. Por otro lado está demostrado que los campos de golf son forma de subsistencia y reclamo para para muchas de las especies animales presentes en la zona, gracias al alimento que pueden conseguir y a la tranquilidad que existe en dichas instalaciones que son visitadas por un turismo tranquilo, de alto poder adquisitivo, que busca la relajación que esos lugares otorgan.*

En consecuencia, los posibles efectos negativos se producirán sobre todo en la fase de construcción y asentamiento del campo de golf, pero no cabe duda que ni más ni menos que en cualquier otro territorio que se disponga para la preparación de terreno de cultivo o cualquier otra manipulación realizada por el hombre. Además, tengamos en cuenta que allí actualmente y debido a las actividades de las granjas de la zona y los estacionamientos de maquinaria y camiones hay un tránsito permanente de vehículos pesados. Conjuntamente la actuación estará supervisada y bajo amplias medidas de control técnico-ambiental para paliar en lo posible este impacto producido por la ejecución de la obra, y así lograr que posteriormente la implantación de los seres vivos sea más rápida y eficaz. Además los criterios actuales de diseño y construcción han cambiado siendo mucho más conservacionistas, evitando la introducción de especies exóticas de árboles y vegetación diversa, práctica común quince años atrás, y realizando por tanto actuaciones mucho más lógicas de los tiempos en que nos encontraos desde el punto de vista de la conservación y sobre todo teniendo en cuenta medidas correctoras muy exigentes para territorios insulares como el de la isla de La Palma.

Por otro lado, como dato curioso según los estudios de Monje 2000, debemos tener en cuenta que el césped además de la destacada función antierosiva, debido a que provoca la disminución de la escorrentía, también contribuye a la recarga de los acuíferos. Además es reseñable su papel como freno para la contaminación atmosférica. Un km³ de césped absorbe unos 120 kg de dióxido de azufre cada día. Una hectárea de césped puede liberar más de 50000 m² de oxígeno en un año. El césped suelo conformar un gran porcentaje de materia orgánica y de microorganismos, mejorando significativamente el suelo allá donde está establecido.

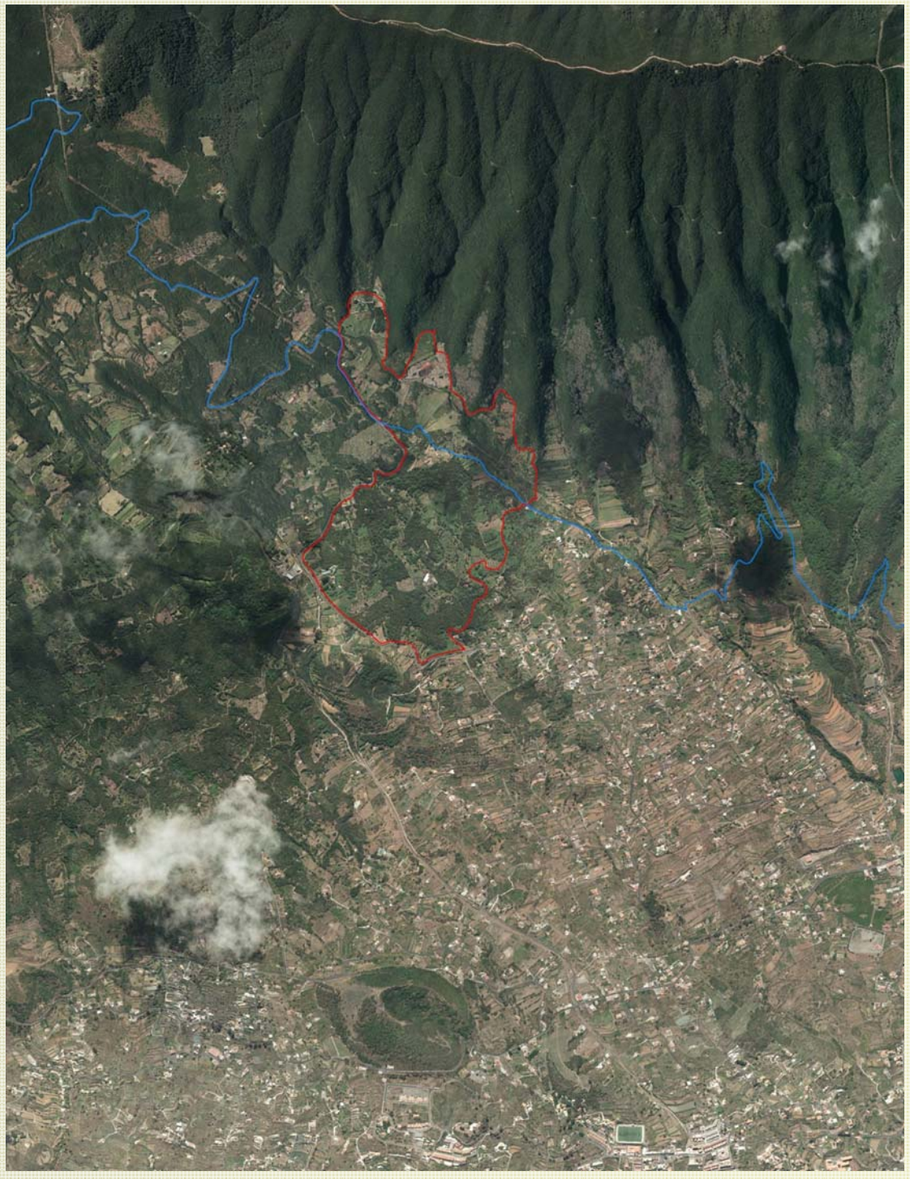
- Recursos hídricos; debemos tener en cuenta que el piso bioclimático en el cual nos encontramos puede llegar a tener precipitaciones de hasta 2000 mm de agua, debido a la alta influencia del alisio, lo que supone un alto nivel de humedad y por consiguiente la implantación de especies vegetales como el césped podría beneficiarse de esa ventaja, gracias a la disponibilidad de agua suficiente durante gran parte del año, lo que implicaría que el consumo del líquido elemento estaría reducido de forma muy considerable, todo esto teniendo en cuenta que actualmente se trata de una zona abandonada y degradada donde no se está explotando casi ningún recurso natural, pero donde se impide la normal evolución hacia el clímax del piso bioclimático, debido a la presencia constante del hombre en la zona. Otra manera diferente de paliar las posibles pérdidas de agua, que en el caso de la ubicación en este lugar del campo de golf serían considerablemente reducidas, está el planteamiento de las medidas a aplicar en consecuencia a esto, como es el caso de la utilización de depuradoras naturales así como de una estación meteorológica que determinaría la cantidad de agua que pueda llegar a necesitar la instalación, actividades tales que reducen en un porcentaje muy elevado el desperdicio de un bien natural como es el agua.

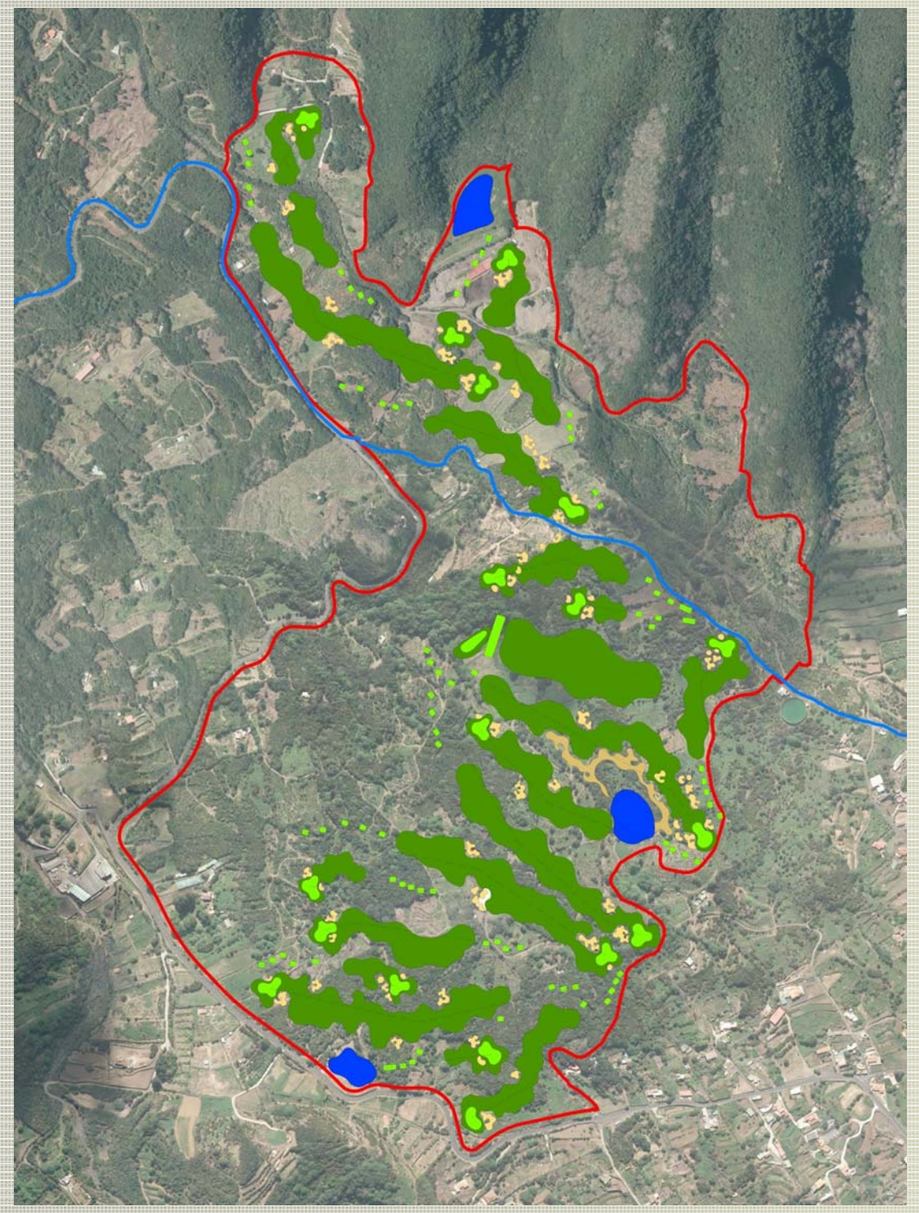
  Por otro lado, el campo de golf está atravesado por el canal La Palma 2, propiedad del Consejo Insular de Aguas que lleva caudales del Corchete, Remolinos y Risco Blanco. En la zona baja del campo de golf se encuentra el llamado Canal General de La Palma 1, que va de Barlovento a Fuencaliente y trae agua de todo el Norte, incluso de la laguna de Barlovento. El plan hidrológico de la isla de La Palma prevé en el extremo del campo de golf una gran balsa de riego, que está recogida en el propio plan general de La Palma.

Además de lo anteriormente expuesto debemos considerar que con frecuencia se ha presentado el campo de golf como una instalación que consume una gran cantidad de recursos, como los hídricos, edáficos, etc. Este concepto no es exactamente cierto, sino que se ha de plantear de manera diferente. No sólo se han de considerar los usos de los recursos por parte del campo, sino también las posibilidades que genera el enlomo. En este sentido, al comprometerse teóricamente unos recursos de agua y suelo se ha de proceder a evaluaciones dentro de un concepto global, que también implica unas consideraciones socioeconómicas que, con el campo, pueden mejorar la calidad de vida de los habitantes.

En este sentido debemos hacer referencia al Plan General de Ordenación del municipio de Breña Alta y al Instituto Canario de Estadística, donde nos proporcionan datos de la población, la cual ha aumentado considerablemente en los últimos años (En el año 1970 había 5.148 hab. y para el año 2006 son 7.158 hab. lo que supone un aumento de más de 2.000 hab.). Mientras por el lado opuesto al *crecimiento de la población, el sector de la población dedicado a la agricultura es menor que en* S C *de La Palma (En Breña Alta alcanza* tasas *de empleo de 0,*28% *de la población total) hecho que supone el total abandono de los campos de cultivo y de la identidad del pueblo breñusco y en consecuencia mayores índices de paro (actualmente en el 2006* se *encuentran en paro 442 personas en general), dentro de este sector de la población que en los mejores* casos ha *cambiado de trabajo y por lo tanto de centro de ubicación, localizado mayoritariamente en el* casco *urbano de* S.C. *de La Palma o de* San *Pedro, por lo que estas iniciativas supondrán* más *trabajo para los vecinos*.

Respecto de la adopción de medidas correctoras no cabe apuntar nada más *que la adopción de criterios basados en las directrices de protección y en las normativas vigentes para la creación de campos de golf los cuales deberían potenciar y no destruir las características medioambientales y paisajísticas de las áreas donde* se *instalan en medida de lo humanamente posible.*





6. CONDICIONANTES ADOPTADOS EN LA PROPUESTA.

El ámbito del EE-1 Campo de Golf La Pavona se asienta dentro de suelos de Protección Ambiental y Económica, con las categorías propuestas de Suelo Rústico de Protección Agraria (subcategoría Productivo Extensivo -RPA-1e), Suelo Rustico de Protección Natural (subcategoría Interés ecológico Monteverde Degradado -RPN-3iem) y Rústico de Protección Hidrológica (subcategoría de Barrancos y Ramblas).

Afecta a **Unidades Ambientales** variadas: Monteverde + Cultivos de medianías con casas dispersas + cultivos de tagasaste, pastizales e hinojales; y las características de los suelos son tan variadas como la de las varias unidades afectadas.

En lo tocante a la **afección a espacios naturales o de interés natural y cultural**, lo más destacado es la presencia, afección directa a la ZEPA ES0000114 (Cumbres y Acantilados del Norte de La Palma) y suelos destacados como de interés natural y cultural, con Monteverde Degradado.

Modelo territorial: Afecta a una superficie total de 439.028 m² de suelos del total de 5.479.454 m² de Suelo Rústico categorizado como (RPN-3iem) –Monteverde Degradado- en el municipio, esto supone un 8,01% del total de este tipo de suelos. Se trata de una superficie que se puede calificar de modesta en el conjunto de Breña Alta, y una variación apenas superior a los valores del 6,3% / 5,9% que (en términos de variación de previsiones – en aquel caso en cuestiones de demografía y economía-) las Sentencias STS 12-2-1996; SSTS 23-06-1994, 23- 04-1996, 27-04-1999, 6-11-2003 no consideraban "*alteración demográfica, económica o ciudadana respecto del Plan considerado en su conjunto, […] ni una alteración de la estructura fundamental del planeamiento, con intensa relevancia en la estructura general de la ordenación del territorio, que afecte al modelo territorial dibujado en el mismo".* En base a estos dictámenes legales se ha estimado que estas variaciones, amén de producirse en áreas sin valores específicos dentro del Monteverde Degrado, no suponen cambios destacados ni afecciones al modelo de ordenación o territorio inicial.

Los **usos actuales del suelo** son muy variados (desde muy antropizados hasta lugares seminaturales de cierto valor) según las Unidades Ambientales que afecten (como se ha mencionado más arriba)

El **Impacto Ambiental previsto** es significativo a aparecen un equipamiento como un campo de golf con las edificaciones, infraestructuras y viviendas asociadas al mismo es un área de linde forestal con usos agrícolas y con influencia en un espacio de interés natural.

Como **Alternativas** no cabe plantear propuesta alguna, toda vez que se trata de un equipamiento contemplado por el PTET (planeamiento de rango superior), al que el PGO debe dar cobertura a través de sus determinaciones.

CONDICIONES GENERALES DE USO:

- Su amparo legal se encuentra en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de La Palma ($PTET_{LP}$), y fundamentalmente queda regulado en su Norma 20 y la Ficha correspondiente del Anexo B *"Actuación Estratégica Singular. Sistema Deportivo y de Ocio SDO-2 Breña Alta"*.

- El Campo de Golf habrá de garantizar un consumo mínimo de recursos, en particular de agua, así como menor impacto territorial, a cuyo fin incluirán la recuperación paisajística del lugar, y en lo posible, adaptará el diseño a la morfología y preexistencias del lugar, derivado de un análisis profundo del sitio, de sus características naturales, paisajísticas y culturales, adaptando su diseño a las mismas y utilizando en su ajardinamiento especies de la flora autóctona propias de la zona (DOT.10.2.c)).

- Las instalaciones e infraestructuras de conexionado y acometidas, tanto de redes como de equipos singulares, se realizarán enterradas aprovechando los viarios existentes, y reduciendo al máximo los efectos sobre el territorio y el paisaje. Asimismo, respecto a los accesos, se aprovecharán preferentemente los sistemas generales existentes, introduciendo las mejoras de trazado, sección y dimensión que se estimen, con la mínima afección ambiental (DOT 10.2.b)).

- Conforme a la DOT 10.3a), el Campo de Golf deberá tener dieciocho hoyos y par setenta, como mínimo. El $PTET_{LP}$, en el apartado 3 b) de la Norma 20, eleva dicha exigencia a un par del campo de setenta y dos golpes.

- Conforme al apartado 2.b) de la Norma 20, cada UAT del $PTET_{LP}$, contiene diferentes categorías de suelo rústico, previstas en este PGO, sin que ello altere las condiciones dadas por el $PTET_{LP}$ para el sistema deportivo y de ocio.

- Se suscribirá el Convenio Urbanístico de Gestión previsto en el apartado f).2) de la Norma 20 del $PTET_{LP}$, en el que ha de introducirse, independientemente de los compromisos sobre la intervención territorial con las medidas de integración ambiental, los necesarios para la mejora del sistema viario general existente, al menos en el tramo directamente afectado por la actuación.

- Independientemente de las Condiciones específicas para los Campos de Golf (NAD) establecidas en el apartado 3 de la Norma 20 del $PTET_{LP}$, se tendrán en cuenta, tanto en el diseño como en la construcción del Campo de Golf, la recomendaciones contenidas en el Libro Verde de la Federación Española de Golf, las recomendaciones para la construcción de campos de golf de la United State Golf Association (USGA) y las Normas del Royal and Ancient Golf Club of Sant Andrews.

- Se tendrán asimismo en cuenta las condiciones establecidas en la ficha correspondiente del SDO-2 del Anexo B del Tomo V Normativa del $PTET_{LP}$.

- <u>Condiciones para la edificación hotelera:</u>

◊ Su concepción volumétrica será preferentemente fragmentada, encastrándose en el terreno a la vez que se explota su localización para ofrecer vistas próximas sobre el Campo de Golf y lejanas sobre el área de San Isidro y el mar.
◊ Las cubiertas serán preferentemente inclinadas, pudiéndose combinar con cubiertas planas ajardinadas.
◊ La categoría mínima será de 4 estrellas conforme a la Legislación Turística Autonómica.
◊ La edificabilidad neta en una unidad apta para la edificación (UAET) vinculada al uso hotelero dentro del (SDO-2), será superior a 50 m²c/plaza aloj.
◊ Se preverán aparcamientos a razón de 0,75 plazas/alojamiento de los que el 75% han de situarse en posición de sótano cubierto y los restantes habrán de quedar integrados mediante mecanismos de pérgolas o vegetación.

- <u>Condiciones para las edificaciones de Equipamiento complementarias del Golf:</u>

◊ Su concepción volumétrica será preferentemente fragmentada, encastrándose en el terreno a la vez que se explota su localización para ofrecer vistas próximas sobre el Campo de Golf y lejanas sobre el área de San Isidro y el mar.
◊ Las cubiertas serán preferentemente inclinadas, pudiéndose combinar con cubiertas planas ajardinadas.
◊ La edificabilidad neta en la UAET vinculada al uso de Equipamiento Casa Club será inferior a 0,40 m²/m².
◊ Se preverá en el interior de la unidad apta para la edificación (UAET) una zona de aparcamientos dimensionada a razón de 1 aparcamiento/ 50 m²C, de los que el 75% deben situarse subterráneos en posición de sótano o semisótano.

En la zona del SDO-2 incluida dentro de la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), en concreto, la denominada "Cumbres y Acantilados del Norte de La Palma", con el código ES0000114, no se permiten la introducción de establecimientos alojativos hoteleros.

Las áreas en que es posible realizar una introducción de este uso se corresponde con la zona delimitada como Equipamiento Estructurante EE-1 Campo de Golf de Breña Alta, resultado de la redelimitación del denominado SDO-2 previsto en el $PTET_{LP}$.

Medidas Ambientales: De todo este análisis se han inferido una serie de medidas ambientales protectoras correctoras y compensatorias de cara a minimizar los posibles efectos sobre el territorio de la implantación de este equipamiento y favorecer la conservación de los valores del ámbito:

El documento que desarrolle las determinaciones relativas el EE-1 Campo de Golf de La Pavona deberá considerar en el diseño de sus medidas ambientales la inclusión de propuestas destinadas a:

Reducir las afecciones al medio aéreo, evitando o reduciendo la emisión tanto de partículas de polvo, como de gases de escape o cualesquiera otro procedentes de la maquinaria o actuaciones. En su caso deberá producirse una limpieza del entorno ensuciado si la vegetación o áreas externas al ámbito del EE-1 se vieran afectadas de forma notable. Todo ellos prestando especial cuidado en épocas de reproducción de aves o entornos habitados.

En la misma línea deberán articularse medidas para evitar la emisión excesiva de ruidos a la atmósfera, con especial cuidado en épocas de reproducción de aves o entornos habitados.

Los movimientos de tierra y actuaciones directas sobre el medio geológico y geomorfológico deberán adaptarse a la topografía previa, respetando e integrando los elementos singulares en el diseño del equipamiento en la medida de lo posible.

Deberá desarrollar un estudio específico previo de valores históricos de cara a asegurarse una adecuada conservación, bien "*in situ*" (integración) bien "ex situ" (traslado y documentación).

Las actuaciones deberán contar con un análisis previo de los consumos, usos y características de ciclo hidrológico, prestando atención fases de preparación del terreno (contaminación por maquinaria, etc.), y de explotación (control del nivel de riego, posible salinización, empleo de fertilizantes y herbicidas, etc.).

En relación a los productos fitosanitarios deberán emplearse aquellos que por su toxicidad, persistencia, formulado, solubilidad, restos de degradación, impurezas, formas de aplicación y gestión de envases supongan un menor impacto ambiental sobre el ámbito y el conjunto insular.

En fase de construcción deberá prestarse especial atención a la definición de medidas para la conservación de suelos y evitar procesos de erosión (en fases posteriores a la eliminación de la cubierta vegetal para preparar el terreno), así como a afectar a la calidad del agua o a los procesos de recarga del acuífero de manera significativa.

Los suelos extraídos deberán emplearse en los ajardinados o el diseño del propio recorrido del campo, debiendo justificarse los volúmenes y el empleo de los mismos.

En ningún caso estos suelos deberán mezclarse con contaminantes, debiendo almacenarse en espacios separados y asegurándose de su buena conservación. En este sentido tanto la maquinaria (cambios de aceite, reportajes, etc.,) como cualquier otro proceso potencialmente contaminante, deberá desarrollarse en áreas habilitadas y balizadas a tal fin para evitar contaminaciones accidentales.

Respecto a la vegetación, deberá tenderse al empleo, en la medida de lo posible de vegetación adaptada las características de la zona, más apropiadamente de las mismas especies y en etapas de la sucesión vegetal similares o más avanzadas a las de su entorno para favorecer su integración y la continuidad de los hábitats locales. En cualquier caso, la vegetación exótica debe restringirse todo lo posible. En la medida de lo posible deberán emplearse los ejemplares aprovechables eliminados del entorno.

En cuestiones de fauna el campo no debe suponer un efecto barrera para la misma, en especial en las áreas incluidas en zona ZEPA, donde, el diseño deberá plantear soluciones para facilitar, aunque sea de forma parcial, la movilidad de la fauna local, con especial atención a las aves. De ser compatible deberán articularse pasillos ecológicos lo más continuo posibles con flora local para facilitar la adaptación y tránsito de la fauna local (áreas de nidificación, etc.).

En caso de empleo de flora exótica deberá verificarse mediante los oportunos estudios que ésta no incluya especies dañinas o no deseadas que puedan afectar a la fauna y flora local.

Las actuaciones deberán, previo estudio específico y especializado, estar adaptadas en lo posible a los ciclos vitales y reproductivos de la fauna en especial de la avifauna significativa que pueda desarrollar su ciclo en el entorno del ZEPA ES0000114. Así por ejemplo se deben evitar voladuras o actuaciones intensas en periodos reproductivos de las especies significativas encontradas.

Paisajísticamente se deberá prestar especial atención a la integración visual de equipamiento desde la LP-301 (El Pilar), punto de máxima exposición visual por frecuentación del mismo. En este sentido podrán desarrollar cuantas medidas se estime oportuno, pudiendo implementarse barreras arboladas que den continuidad visual con las zonas altas, tipologías, materiales, acabados, volúmenes etc. en al as edificaciones, etc. Además las medidas de seguridad deberán, dentro del respeto a las normativas sectoriales y parámetros técnicos, a estos condicionantes.

Como norma general deberán evitarse en la medida de lo posible las alteraciones de perfiles y horizontes visuales, bien mediante edificaciones, bien mediante tendidos e infraestructuras auxiliares. En esta línea deberán soterrarse el conjunto de líneas de suministro (electricidad, agua, etc.) del equipamiento.

Las infraestructuras aéreas que deban instalarse deberán estar diseñadas o contemplar las medidas necesarias para resultar visibles para las aves (señuelos, indicadores, etc.) y evitar impactos de éstas contra ellas.

Tanto los materiales, como las texturas, volúmenes y diseños, deberán en la medida de lo posibles y sin menoscabo de la liberta de diseño del equipo redactor, procurar adaptase a las condiciones ambientales del área, favoreciendo su menor impacto visual y ambiental.

El documento de desarrollo del Campo de Golf deberá contar con un estudio económico y social previo que verifique los efectos beneficiosos o negativos sobre el medio socioeconómico local y su mercado de trabajo. En su caso deberá plantear medidas conducentes a la mejora del mismo o a la compensación de los posibles perjuicios causados.

Este estudio deberá considerar los efectos potenciales del aumento de la actividad edificatoria, urbanizadora y turística en el área (no sólo en el ámbito del Plan), así como todas aquellas medidas destinadas a compensar desajustes o evitar/corregir las afecciones previstas.

7. CONCEPTUALIZACIÓN DEL PROYECTO.

El proyecto Turístico y de Golf de La Pavona se integra dentro del Sistema Turístico planificado de la Isla de La Palma, con el rango de Actuación Estratégica a la que se le da el carácter de "interés general". Su previsión deviene de un largo proceso de habilitación administrativa que arranca en la década de los años 80, como actuación motriz para favorecer el desarrollo turístico de la isla de La Palma, que se materializa en el año 2008 mediante el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de La Palma.

Su situación, en la zona de La Pavona en el Término Municipal de Breña Alta, nace de un estudio de idoneidad realizado por especialistas de golf llegados a la Isla en ese momento. Ocupa una gran depresión de unas 70 Has flanqueada lateralmente por elementos orográficos más altos, salvo por el naciente, que se abre al mar, dentro del dominio del ecosistema denominado "monteverde", a la cota media de +700 m.

El proyecto que se plantea se compone de un Campo de Golf de 18 hoyos par setenta, vinculado a una instalación hotelera con una categoría de 5 estrellas y una capacidad de 100 habitaciones (200 plazas alojativas turísticas) y un conjunto de 150 parcelas para otras tantas unidades alojativas tipo villas.

HOTEL DE LUJO EN LA NATURALEZA.

PRINCIPIOS:

- Explotación máxima de las vistas inmediatas al golf, y lejanas al exuberante monte de fayal -brezal y al mar.
- Encastre de la edificación hotelera en el terreno, con el objetivo de obtener la máxima integración paisajística.
- Contacto directo con el medio natural.
- Arquitectura sostenible y bioclimática.
- Nuevo concepto del lujo integrado en la naturaleza.

CARACTERÍSTICAS DEL HOTEL	
Modalidad	Hotel de Naturaleza y Golf
Categoría	5*L
Nº de habitaciones	100
Nº de alojamientos	200
Nº de suites	50
Habitaciones estándar	50
Sup. parcela	34.690 m²c
Sup. Construida total	32.000 m²c
Sup. Construida s/rasante	18.000 m²c
Sup. Construida b/rasante	12.000 m²c
Centro Deportivo y de ocio	2.000 m²c

LAS VILLAS. EL LUJO EN LA NATURALEZA. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

PRINCIPIOS:

- Integración y contacto con la naturaleza.
- Modelado aislamiento y privacidad.
- Preservación del silencio como recurso básico.
- Máxima explotación de las vistas.
- Fácil acceso a los exclusivos servicios hoteleros, deportivos, de ocio y de naturaleza.
- Arquitectura sostenible y bioclimática.
- Integración paisajística y máximo respeto al medio ambiente.
- Nuevo concepto del lujo integrado en la naturaleza.

Imagen de la implantación inicial, cuando era necesario la tramitación de dos PATE's para la habilitación del Sistema Deportivo y de Ocio correspondiente al Campo de Golf de Breña Alta SDO-2. Implantación realizada por la empresa Banyan Tree en el año 2014

CARACTERÍSTICAS GENERALES.

Se combinan 3 clases de suelo, en la zona interior, por debajo de la cota +650 m., aparecen cambisoles esqueleticos y leptosoles con bajos potencialidades agrícolas y baja calidad ambiental; en la zona intermedia, entre los niveles 700 m y 650 m, se encuentran leptosoles húmbricos y andosoles con altas potencialidades para el aprovechamiento de la vegetación natural y alta claridad ambiental; y por último, por encima de la cota 700 m., aparecen andosoles húmbricos con interés para la conservación y muy alta calidad ambiental. Sobre estos suelos crece en casi toda la superficie el monteverde degradado de fayal-brezal, alternándose con zonas de herbazal mesofítico de arrenatherum elatius ssp.-Bulbosum, y algún cultivo testimonial de medianías altas (frutales, papas, hortalizas, etc...).

Hasta no hace mucho tiempo constituyen zona agraria de cultivos diversos y forrajes de tagasastes y prados mesolíticos, para el ganado, que han sido recuperados por el monteverde, los matorrales y los herbazales.

Se sitúan próximas al Espacio Natural P-4 Parque Natural de Cumbre Vieja (ENP).

Se encuentra prácticamente afectado en su totalidad por la delimitación del IBA Nº 397 (Área de Interés para las Aves), y parcialmente por la ZEPA denominada “Cumbres y Acantilados del Norte de La Palma”, con el código ES0000114.

Los suelos, que lo limita por el Norte, Sur y Oeste, se encuentran categorizados como Suelo Rústico de Protección Natural de Interés Ecológico y Medioambiental RPN-3_{IEM}

El Plan General del año 89 ya clasificado esta área como SISTEMA GENERAL-EQUIPAMIENTO DEPORTIVO DE GOLF con un aprovechamiento turístico de 0,10 m²/m². El uso turístico en este Plan incluía tanto el uso turístico en sí, como el residencial extensivo. Esta actuación se encuentra confirmada por el Plan Especial Territorial de Ordenación de la Actividad Turística de la Palma.

La ordenación pormenorizada propuesta localiza la edificación en las zonas de menor presencia vegetal y con menores potencialidades ambientales. El sistema viario se reduce al estrictamente necesario, cuya integración constituye una exigencia de ordenación. Con carácter previo al otorgamiento de las licencias de obras, habrá de tramitarse un Estudio Ambiental con su correspondiente Declaración de Impacto Ecológico.

Conforme al apartado 2 a) de la Norma 20 del $PTET_{LP}$, se definen los Campos de Golf, constitutivos del denominado “Sistema Deportivo y de Ocio”, *como el conjunto de espacios territoriales que han de contener las instalaciones deportivas y de ocio, y también a los establecimientos de alojamiento turístico vinculados.*

La razón de ser del sistema es la ejecución de un conjunto de Campos de Golf en la Isla *con instalaciones alojativas vinculadas, incluyendo* también otras actuaciones deportivas o de ocio, cuya determinación corresponde al propio Instrumento de Planeamiento, así como las instalaciones alojativas que completen la carga establecida para cada instalación. De las cinco opciones previstas en el $PTET_{LP}$ se encuentra la denominada “SDO-2 Breña Alta”, cuya situación y características se recoge en los Planos de Ordenación S-6 y en las Fichas Anexo B del $PTET_{LP}$.

Se mantiene la previsión ya existente en el PGO aprobado inicialmente para la zona, realizándose determinados ajustes de delimitación justificados por el nuevo marco normativo (Norma 20, apartado 2 j)), eliminándose la posibilidad de introducir el uso residencial previsto. Su introducción se limita a un área de Suelo Rústico categorizada de Protección Natural (RPN-3_{IEM}) y de Protección Agraria Extensiva (RPA-1_{E}) en la zona de La Pavona de San Isidro, constituyendo una actuación de interés general e iniciativa privada, recogida por tanto, como Equipamiento Estructurante en la ordenación municipal, y confirmada administrativamente Mediante Decreto 123/08, de 27 de mayo del Consejo de Gobierno de Canarias, por el que se aprueban definitivamente determinados ámbitos suspendidos del $PTET_{LP}$, entre los que se encuentran el “SDO-2 Breña Alta” (BOCA Nº 123, de 5 de junio de 2008).

La introducción de este uso, cuya *ordenación pormenorizada en cuanto a alojamiento y plazas alojativas*, se introduce en este Plan General (Norma 20, apartado 2. k)), se legitima a través de dos Proyectos de Actuación Territorial específicos (PATE-Ley 6/2002) delimitados en dicha ordenación, así como mediante la posterior declaración de Impacto Ecológico, que permita adoptar medidas en orden a los valores medioambientales que se encuentren.

DATOS NUMÉRICOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

De la ordenación pormenorizada del Sector se extraen las siguientes características urbanísticas, tanto detalladas como resumidas por usos:

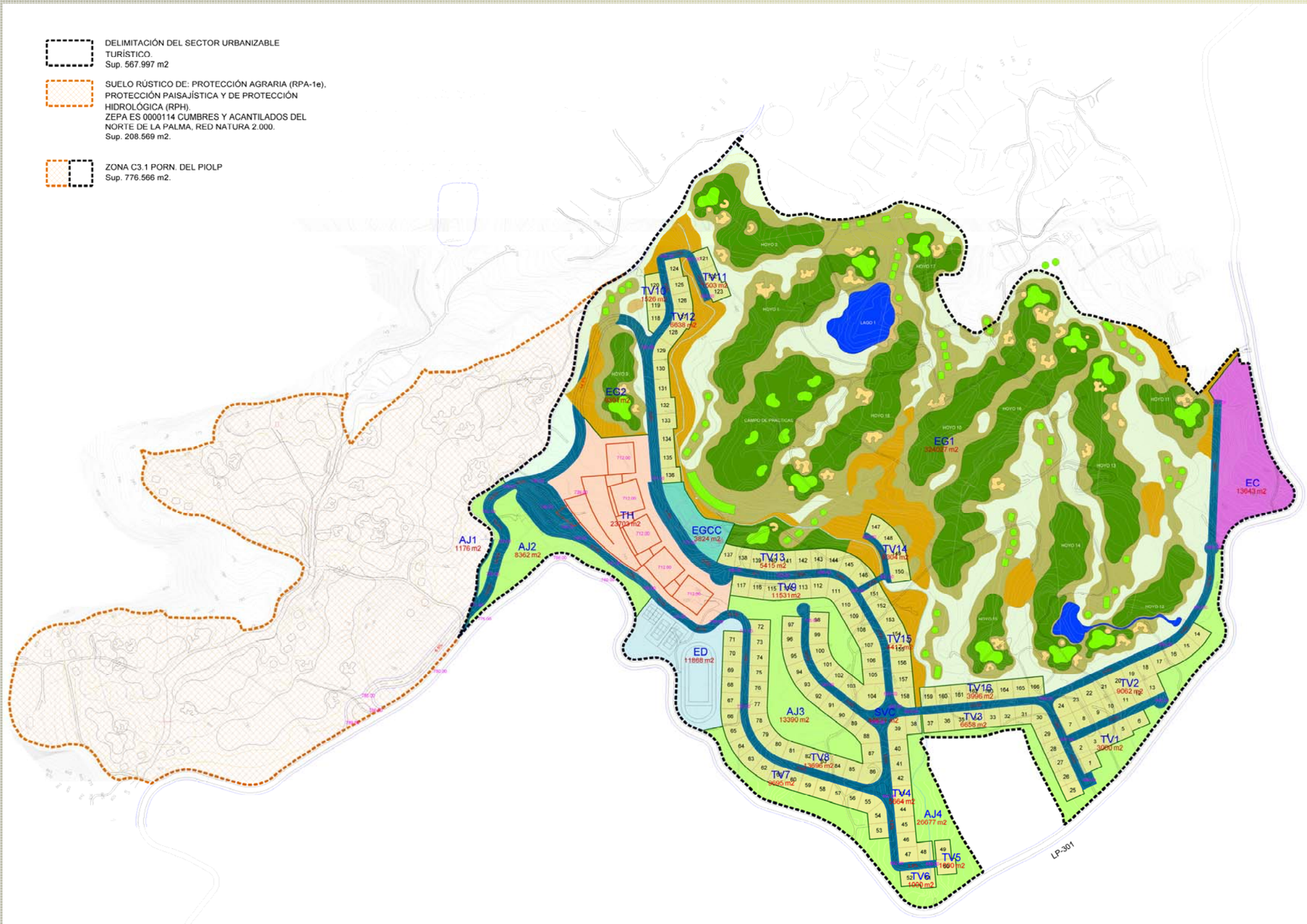
PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

COD	USO/TIPOLOGÍA	SUPERFICIE m²	SUBTOTAL	EDIFICABILIDAD m²c/m²s	APROV. EDIFIC m²c	Nº ALOJAM
SISTEMA DE INSTALACIONES ALOJATIVAS TURÍSTICAS						
TH	TURÍSTICO - HOTELERO	23.703	**23.703**	0,82	19.436,46	211
TV1	TURÍSTICO - VILLAS	3.000	**87.105**	0,60	1.800,00	24
TV2	TURÍSTICO - VILLAS	9.062		0,60	5.437,20	72
TV3	TURÍSTICO - VILLAS	6.658		0,60	3.994,80	52
TV4	TURÍSTICO - VILLAS	5.664		0,60	3.398,40	44
TV5	TURÍSTICO - VILLAS	1.000		0,60	600,00	8
TV6	TURÍSTICO - VILLAS	1.000		0,60	600,00	8
TV7	TURÍSTICO - VILLAS	9.695		0,60	5.817,00	76
TV8	TURÍSTICO - VILLAS	13.696		0,60	8.217,60	104
TV9	TURÍSTICO - VILLAS	11.531		0,60	6.918,60	80
TV10	TURÍSTICO - VILLAS	1.526		0,60	915,60	12
TV11	TURÍSTICO - VILLAS	1.503		0,60	901,80	12
TV12	TURÍSTICO - VILLAS	6.638		0,60	3.982,80	52
TV13	TURÍSTICO - VILLAS	5.415		0,60	3.249,00	40
TV14	TURÍSTICO - VILLAS	2.304		0,60	1.382,40	16
TV15	TURÍSTICO - VILLAS	4.417		0,60	2.650,20	32
TV16	TURÍSTICO - VILLAS	3.996		0,60	2.397,60	32
SUBTOTAL USO TURÍSTICO ALOJATIVO		**110.808**			**71.699,46**	**875**
SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COMPLEMENTARIOS TURÍSTICOS + ZONAS VERDES + INFRAESTRUCTURAS						
EC	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	13.643	**13.643**	0,45	6.139,35	
ED	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	11.868	**11.868**			
EGCC	E.G. CASA CLUB	3.824	**3.824**	0,55	2.103,20	
EG1	EQUIPAMIENTO DE GOLF	324.027	**333.418**			
EG2	EQUIPAMIENTO DE GOLF	9.391				
SVC	SISTEMA VIARIO	44.831	**44.831**			
AJ1	JARDINERÍA Y ARBOLADO	1.176	**49.605**			
AJ2	JARDINERÍA Y ARBOLADO	8.362				
AJ3	JARDINERÍA Y ARBOLADO	13.390				
AJ4	JARDINERÍA Y ARBOLADO	26.677				
SUBTOTAL EQUIPAMIENTOS + ZONAS VERDES + INFRAESTRUCTURAS		**457.189**			**8.242,55**	
TOTAL		**567.997**	**567.997**		**79.942,01**	**875**

DELIMITACIÓN DEL SECTOR URBANIZABLE TURÍSTICO.
Sup. 567.997 m2

SUELO RÚSTICO DE: PROTECCIÓN AGRARIA (RPA-1e), PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA (RPH).
ZEPA ES 0000114 CUMBRES Y ACANTILADOS DEL NORTE DE LA PALMA, RED NATURA 2.000.
Sup. 208.569 m2.

ZONA C3.1 PORN. DEL PIOLP
Sup. 776.566 m2.



8. FUNCIÓN ESTRATÉGICA EN EL SISTEMA MOTRIZ TURÍSTICO INSULAR DE LA PALMA

El carácter estratégico de la Actuación Turística denominada **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**, dentro del Sistema Turístico planificado insular, así como su trascendencia supramunicipal, se justifica mediante el cumplimiento del conjunto de "criterios y requisitos" de diseño recogidos en el Documento de Estrategia administrativa, aprobada por el Cabildo Insular de La Palma, para la superación de la problemática motivada por las recientes Sentencias Judiciales en la planificación turística insular, así como para la dinamización de la actividad turística.

La justificación del cumplimiento del referido conjunto de criterios y requisitos, constituye la condición básica e imprescindible para que la actuación Turística **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"** pueda incorporarse al Sistema Motriz Turístico Insular.

A continuación se procede a la justificación pormenorizada de cada uno de ellos.

8.1. CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DIRECTORES Y LOS CRITERIOS DE LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DEFINIDA PARA LA ISLA DE LA PALMA

En el Artículo 19 de la Normativa del Plan Insular de Ordenación de La Palma (PIO_{LP}) se establece que la concreción del modelo insular se basa en la aplicación de un conjunto de principios rectores, cuya definición se encuentra en su Normativa (Artículo 20), especificándose además en su Memoria de Ordenación.

Estos principios, conforme al apartado 1 del Artículo 20 de la Normativa, deberán ser respetados por los instrumentos de desarrollo del Plan Insular, y por tanto de sus modificaciones y revisiones, debiendo de ser considerados en todas las actuaciones.

Para la definición de los principios rectores del modelo territorial de la isla de La Palma, **la sostenibilidad** adquiere el carácter de premisa general, como garante de un desarrollo armónico y respetuoso con el medioambiente. Dichos principios rectores, cuya formulación en la fase inicial del PIO_{LP} se mantuvo hasta la aprobación definitiva del mismo, son los siguientes:

a) La isla como unidad de referencia.
b) Los valores naturales, ambientales y culturales como recurso. La Reserva de la Biosfera como marco general.
c) La agricultura como expresión de la relación con el territorio y como referente económico-social.
d) Insularidad y relación con el exterior: las puertas de acceso.
e) La población local como protagonista.
f) Infraestructuras: soporte y servicio a las actividades económicas.
g) La garantía de accesibilidad y el fomento del transporte público.
h) Fomento de equipamientos insulares, intermunicipales, locales y turísticos.
i) Reforzar la red de núcleos urbanos, asentamientos rurales y agrícolas.
j) El turismo como opción de futuro.

A continuación se intentará justificar la coherencia de la Actuación Turística planteada en la zona de La Pavona, del término municipal de Breña Alta, con todos y cada uno de dichos principios rectores, para después acreditar la compatibilidad de la misma con el modelo insular de ordenación implantado para la isla a través del PIO_{LP}.

8.1.1. La isla como unidad de referencia.

La constitución de la isla, en su globalidad, como unidad de referencia para todas las predicciones prospectivas y previsiones, así como para la totalidad de las propuestas de intervención territorial, y para la evaluación de los efectos de las actuaciones, constituye el primer principio rector que se adoptó para la concreción del Modelo Insular en el marco del PIO_{LP}. Por tanto, **a dicha unidad de referencia habrá que supeditar el planeamiento sectorial y local, así como los planteamientos y propuestas individuales, o aquellas que se realicen desde colectivos, empresas y en general entidades de cualquier índole.**

En tal sentido, la Actuación Turística de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"** que se propone, cuya aspiración es la de incorporarse al denominado Sistema Motriz Turístico Insular, constituido por aquellos proyectos turísticos reconocidos por el Cabildo Insular, de marcada trascendencia supramunicipal o insular, o bien su carácter estratégico y/o estructurante, **ha de ser analizada y valorada desde la óptica insular**, como así se determina en la Estrategia Turística insular.

La propia "*Estrategia Administrativa para la superación de la problemática motivada por las recientes Sentencias Judiciales en la planificación Turística Insular, así como para la dinamización de la Actividad Turística*" aprobada, establece doce principios y criterios de diseño, cuya justificación resulta obligada para la habilitación administrativa de una determinada actuación turística en el marco de la Revisión nº 3 del PIO_{LP}, **y cuya formulación se ha realizado desde un planteamiento sistemático de marcado carácter insular**.

Dichos principios y criterios, se refieren al cumplimiento de los principios directores y los criterios de la estrategia territorial definida para la isla de La Palma; a la acreditación de la calidad y suficiente entidad del proyecto; a la capacidad para la diversificación y cualificar la oferta turística insular; al cumplimiento de las determinaciones del PIO_{LP}, y en especial a las relativas de protección del paisaje; al impacto en la economía del municipio y de la isla, tanto económico como social, y especialmente en la generación de empleo; y por último en la acreditación de la viabilidad económica de la actuación.

Los valores naturales, ambientales y culturales como recurso. La Reserva de la Biosfera como marco general.

El segundo principio adoptado por el PIO_{LP} para la concreción del modelo insular fue la consideración del valioso patrimonio natural, ambiental y cultural, de la isla de La Palma, **como recurso económico y social de primera magnitud**. Su **adecuada protección y salvaguarda**, a partir de los diversos instrumentos legales, territoriales y urbanísticos, **no es incompatible con su uso como elemento activo en la reactivación de determinadas actividades económicas**. Más aún, es precisamente **su estricta protección y salvaguarda el factor que garantiza su valor como recurso explotable**.

La Actuación Turística de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**, cuyos antecedentes y características han sido expuestos de forma detallada y extensa en apartados anteriores del presente documento, se conforma como un enclave en suelo rústico, dentro del paisaje agrícola abandonado de La Pavona.

Dichos elementos, cuya protección ha de garantizarse en la ordenación y ejecución del proyecto turístico, son los siguientes:

⇒ **La categoría visual del área**, tanto en su visión cercana como extensa, **cuya fragilidad implica un riesgo derivado de una inadecuada ejecución** de la urbanización y de la edificación turística resultante de la ordenación pormenorizada del área, obliga a la implantación de una edificación desde criterios de máxima integración paisajística, además de una correcta articulación con el suelo rústico circundante, y en especial, respecto al sistema viario de acceso desde la Ctra. LP-301.

La propuesta de ordenación e intervención de la Actuación Turística de "Complejo Turístico y de Golf La Pavona", da respuesta y garantiza los aspectos anteriores del siguiente modo:

1. Se plantea una ordenación donde el sistema lucrativo privado de uso turístico hotelero se . concentra en una única parcela rodeada perimetralmente de espacio libre público que actúa como elemento de articulación con el suelo rústico circundante.

2. Respecto al sistema viario se reduce a la vía de acceso desde la Ctra. LP-301 hasta el punto de entrada al complejo turístico, así como un pequeño ramal que parte desde la misma y que resuelve el acceso al pequeño centro comercial. No se prevé viario rodado dentro del complejo resolviéndose las necesidades de accesibilidad mediante carritos eléctricos.

3. Como criterio de implantación de los volúmenes resultantes de la ordenación se plantea garantizar la visión del mar, tanto desde el entorno inmediato del complejo turístico como desde su interior, evitándose la generación de efecto de apantallamiento de cualquier tipo.

4. El tratamiento de cubiertas por razones cromáticas, atendiendo al paisaje de La Pavona donde se integra la actuación, se propone realizarlo mediante cubiertas ajardinadas combinadas con cubiertas invertidas con lastre de roca volcánica procedentes de la excavación.

5. Las superficies opacas de las fachadas se tratarán mediante revestimientos de piedra volcánica, bien en bruto o bien tratada, prohibiéndose las soluciones con aplacados de materiales cerámicos o artificiales de cualquier tipo.

6. El diseño de las carpinterías exteriores habrá de realizarse mediante elementos donde se reduzca al máximo la perfilería metálica vista, no permitiéndose los elementos que presenten brillo.

7. El criterio que se propone de los espacios ajardinados, tanto públicos como privados es recurrir a vegetación autóctona propia del piso bioclimático de la zona de La Pavona, así como a rocalla volcánica realizada con material procedente de la excavación, que pudieran integrarse con la propia vegetación, además de láminas de agua.

8. Los elementos de sombra, tales como pérgolas y umbráculos, habrán de realizarse desde un concepto y diseño homogéneo, integrado cromáticamente, evitándose el empleo de materiales plásticos y elementos metálicos con brillo.

9. Las soluciones que se propongan para las piscinas habrán de alejarse de los conceptos convencionales para adoptar soluciones orgánicas de máxima explotación de la experiencia visual hacia el mar y el amanecer, evitándose los cerramientos opacos de protección de brisas.

10. El pavimento de los solariums y terrazas habrá de integrarse cromáticamente en el conjunto edificado, así como en la unidad paisajística de La Pavona.

11. Frente a una actitud arquitectónica de protagonismo de la actuación dentro del espacio rural de La Pavona, se plantea una presencia lo más limitada posible, adoptándose un criterio de máxima integración.

12. Se plantean soluciones formales alejadas de lenguajes arquitectónicos tradicionales, evitándose el empleo de pastiches con elementos descontextualizados.

13. La necesaria interrelación y adecuada articulación entre el espacio arquitectónico, el espacio rural, entendido éstos como un recurso sumamente valioso, constituye un objetivo primordial del proyecto.

14. La fragmentación volumétrica se propone con un doble objetivo; por una parte como mecanismo que contribuya a una mejor integración paisajística evitándose una excesiva compacidad en los volúmenes y en segundo lugar como oportunidad generadora de espacios arquitectónicos abiertos al exterior integrados en el espacio alojativo.

15. El encastre de la edificación en la orografía se formula no solamente en términos de conseguir una obligada integración paisajística dentro del espacio rural de La Pavona, sino como una oportunidad para conseguir espacios arquitectónicos singulares de gran atractivo.

La Actuación Turística que se presenta, tanto por los **criterios de sostenibilidad** adoptados en el proyecto hotelero y en su funcionamiento, como por las soluciones de **integración paisajística** previstas, además de los **criterios bioclimáticos y la arquitectura biosaludable** que inspiran su diseño, e independientemente por la **propuesta general de índole urbanística y paisajística, aspira a convertirse en un referente y modelo de intervención urbanística y arquitectónica en el litoral de la isla, inmerso en un territorio y paisaje agrícola de gran singularidad, dentro de la marca "isla de La Palma" y de su Reserva de la Biosfera.**

8.1.3. La agricultura como expresión de la relación con el territorio y como referente económico-social.

La Actuación Turística de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"** se enclava dentro de un paisaje resultado de una alteración para la actividad agrícola de secano, que desde hace décadas ha sido abandonada, lo que produce poca calidad visual, agravada por la presencia de un invernadero para cultivo intensivo de plátanos en la parte inferior más baja de la actuación y algunas edificaciones menores de cuartos de aperos.

El tercer principio rector para la concreción del Modelo Insular se traduce en que el suelo agrícola no debe ser, como principio general, despilfarrado en aras a transformaciones de uso que supongan su pérdida irreversible. Por ello, el Plan Insular examina cuidadosamente las intervenciones necesarias para posibilitar el proceso gradual de diversificación de la economía insular y su compatibilización con actividades de mayor valor añadido que aprovechen las condiciones diferenciales de la Isla, tales como la introducción del uso turístico.

La consideración por el PIO_{LP} de la zona D3.3 "Área Especializada Turística" en el ámbito de La Pavona, de carácter aislado, cuya clasificación por el planeamiento urbanístico general ha de ser la de suelo urbanizable turístico **obedece claramente al objetivo de diversificación de la economía agraria mediante la previsión de intervenciones con consecuencias económicas relevantes y positivas para la isla en su conjunto, que por otra parte resultaran compatibles con la actividad agrícola**.

En coherencia con tal previsión, dicha Actuación Turística, atendiendo además a sus antecedentes y al grado de protección del suelo, ha de recogerse como Suelo Urbanizable en el Planeamiento Urbanístico General del municipio de Breña Alta.

Se concibe esta actuación desde las propias previsiones del PIO_{LP} como un ejemplo paradigmático, donde se concilian los recursos ambientales, turísticos y la economía local. Todo ello en línea con los objetivos estratégicos insulares de diversificación económica, y de la decidida introducción de la economía turística en la isla, conjuntamente con otras que supongan un mayor valor añadido a la derivada de las actividades primarias.

8.1.4. Insularidad y relación con el exterior: las puertas de acceso.

Resulta evidente que La Palma presenta un problema estructural de insuficiente **masa crítica poblacional y de turistas**, tanto en el parque de establecimientos alojativos turísticos de calidad, como en el número de plazas ofertadas, **lo que impide alcanzar el umbral que sostenga una mínima economía de escala** que propicie la definitiva incorporación del turismo en la isla y por ende el crecimiento socioeconómico y de población, que garantice el mantenimiento de una oferta razonable de servicios públicos y privados de calidad.

La isla de La Palma presenta unos graves problemas de conectividad aérea con la península y con el resto del mundo, que se ponen de manifiesto continuamente por las agencias que aun valorando las excelencias de la isla de La Palma, carecen de las necesarias conexiones aéreas a unos precios razonables. La única solución posible pasa por alcanzar una mínima dimensión de la oferta de plazas alojativas que permita la viabilidad y sostenimiento de determinadas líneas aéreas.

Tal situación, se ve agravada por no estar reconocida la obligación de servicio público de las conexiones aéreas de La Palma con la península.

La Estrategia aprobada por el Cabildo para la dinamización turística insular, se basa fundamentalmente en la incorporación de equipamientos complementarios turísticos con la correspondiente carga alojativa vinculada, de trascendencia supralocal, y con capacidad de vertebrar y cualificar el sistema turístico insular, adquiriendo tal objetivo un carácter de urgente necesidad en el corto y medio plazo.

Este sistema insular de equipamientos estratégicos turísticos, vinculado directamente a la necesidad de alcanzar una masa crítica alojativa que permita unos mínimos niveles de crecimiento económico entorno a la actividad turística, así como de incremento poblacional, constituye un objetivo prioritario en la estrategia definida por el Cabildo Insular para la superación de la grave problemática en la que se encuentra sumida la isla.

La actuación Turística de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**, en tanto pretende incorporarse al Sistema Motriz Turístico insular, se enmarca dentro de la Estrategia Turística de la isla de La Palma para alcanzar la masa crítica o umbral mínimo de la oferta turística insular que permita alcanzar una dimensión económica y funcional para la mejora de las relaciones con el exterior.

8.1.5. La población local como protagonista.

La atención a las demandas económicas, sociales y urbanísticas de la población local, en sus diversas escalas de reconocimiento y servicio constituye el quinto principio rector para la concreción del Modelo Insular.

Las propuestas previstas en el Plan Insular tienden a una diversificación de la economía, estableciendo condiciones de ordenación territorial que permitan la implantación de áreas de actividad adecuadas a la diversidad de situaciones territoriales, economías tradicionales y distribución de la población.

En todos los casos, se ha considerado por el PIO_{LP} que las actuaciones previstas y aquellas susceptibles de introducirse, habrán de justificarse en la medida que beneficien a la población, en la mejora y diversificación de la economía, pero también de oportunidades, servicio y atracción de actividades de mayor cualificación profesional y de mayor valor añadido.

La Actuación Turística prevista en la zona de La Pavona, recogida por el PIO_{LP} en zona D3.3 "Área Especializada Turística" PORN, consistente en la implantación aislada de una instalación turística en modalidad hotelera y extrahotelera con capacidad para 900 plazas alojativas, vinculada a un innovador Centro Terapéutico, reúne las condiciones idóneas para convertirse en un proyecto e inversión de éxito.

La incidencia de esta actuación turística con la consiguiente creación de puestos de trabajo, en mayor medida cualificados, tanto directos, indirectos, como inducidos, se traduce en un claro beneficio a la población insular, en la mejora y diversificación de la economía tanto local como insular, en la generación de oportunidades, en la aportación de nuevos servicios turísticos de calidad, y en la atracción de actividades que requieran personal cualificado y con un mayor potencial de incremento de la riqueza.

8.1.6. Infraestructuras: soporte y servicio a las actividades económicas.

La implantación y puesta en funcionamiento del **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**, una vez quede habilitado administrativamente a través de la Revisión del PIO_{LP}, en términos de Actuación Turística de carácter motriz dentro del sistema turístico insular, conlleva la garantía de disponer de las infraestructuras generales y los servicios precisos para su adecuado y racional funcionamiento.

En tal sentido, se hace necesario resolver adecuadamente el sistema de accesibilidad desde la carretera LP-301, así como la mejora y el refuerzo en su caso de las instalaciones de suministro eléctrico y los servicios de telecomunicaciones. Dichas actuaciones generarían directamente una mejora de servicios generales en la zona de La Pavona.

8.1.7. La garantía de accesibilidad y el fomento del transporte público.

La garantía de la accesibilidad, en general, y de acceso al transporte público, en particular, constituye un principio irrenunciable del PIO_{LP} para la consecución del modelo territorial adoptado.

El proyecto de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"** conlleva la incorporación de un ramal viario desde la Ctra. LP-301, totalmente relacionado con la red viaria local que supone una mejora ostensible en los servicios de accesibilidad y transporte público a la zona y concretamente para los usuarios de los terrenos agrícolas existentes en esa amplia área territorial.

8.1.8. Fomento de equipamientos insulares, intermunicipales, locales y turísticos.

Constituye un principio rector básico para la concreción del Modelo Insular la búsqueda del máximo aprovechamiento de los equipamientos insulares existentes y previstos; lo que significa ofrecer a visitantes y turistas los equipamientos básicos, pero también vincular los equipamientos específicamente dispuestos para la atracción turística, al servicio de la población residente.

En coherencia con este principio, la Actuación Turística de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"** aporta al sistema de equipamientos turísticos de la isla de La Palma un **Campo de golf**, cuyas características se han descrito en apartados anteriores del presente documento, además de un Equipamiento Comercial que redunda en una mejora de servicios de ésta índole en la zona de San Isidro. La solución adoptada resuelve adecuadamente la articulación funcional con ambos equipamientos.

8.1.9. Reforzar la red de núcleos urbanos, asentamientos rurales y agrícolas.

El Plan Insular se ha formulado con el objetivo de reforzar la red de pueblos y ciudades, canalizando así los crecimientos hacia aquellos núcleos con mayor nivel de urbanización, servicios y equipamientos urbanísticos y, por tanto, con mayor capacidad de absorción de las necesidades de desarrollo y ampliación en los diversos campos de actividad. Los crecimientos necesarios deben por tanto asignarse en primer lugar a las ciudades y núcleos urbanos, según una gradación que debe ponerse en relación con su jerarquía y aptitud.

La definitiva implantación y puesta en uso de la Actuación Turística de "Complejo Turístico y de Golf La Pavona", producirá efectos positivos de carácter sinérgico en la totalidad del área de La Pavona, coadyuvando a su necesaria rehabilitación urbana integral.

8.1.10. El turismo como opción de futuro.

Si bien el Plan Insular considera al turismo como una opción de futuro para el devenir económico de la isla de La Palma, en el marco de la diversificación económica y de la búsqueda de complementariedad entre diversas economías, se entiende el desarrollo turístico como una opción, ni única, ni exclusiva, en el futuro.

La introducción paulatina de las modalidades turísticas propuestas por el Plan Territorial de ordenación de la Actividad Turística, respetando los ritmos y condiciones propugnadas y garantizando en cualquier caso su integración territorial y cultural, debe permitir una progresiva diversificación de la economía y el fortalecimiento del modelo insular.

La Actuación Turística de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**, tal como se refleja en los antecedentes del presente documento, quedó recogida en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la isla de La Palma **($PTET_{LP}$)** en el segundo Decreto del año 2008, por el que se aprobaron definitivamente un conjunto de ámbitos suspendidos en el Decreto del año 2007 del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la isla de La Palma, manteniéndose su ordenación posteriormente en el **PIO_{LP}**, aprobado mediante Decreto 71/2011, de 11 de marzo, que lo recoge como zona C-3.1 "Área de Equipamiento Turístico en medio rural" PORN. **Por último la Sentencia anulatoria del $PTET_{LP}$ no afecta a esta actuación que mantiene su vigencia.**

Constituye por tanto el proyecto turístico de "Complejo Turístico y de Golf La Pavona" una actuación prevista dentro del Modelo Insular y Sistema Turístico Insular, y en consecuencia incardinada en las estrategias y objetivos de diversificación económica, de creación de empleo, de incremento de los servicios turísticos, de la actividad económica en general, etc.

8.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONCEPCIÓN DEL PROYECTO: ORIENTACIÓN ESTRATÉGICA Y VISIÓN DE FUTURO

El proyecto de "Complejo Turístico y de Golf La Pavona", al igual que la Acción de Gobierno en general, **debe orientarse hacia la consecución del conjunto de objetivos estratégicos que para el desarrollo turístico de la isla de La Palma han venido definiéndose políticamente a lo largo de la última década**.

Los principios de la Acción de Gobierno insular, cuya coherencia ha de mantenerse en la orientación conceptual de la Actuación Turística de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**, se pueden sintetizar en los siguientes:

⇒ **La Palma ha de aspirar a constituir un auténtico territorio inteligente**, entendido por su capacidad de alcanzar la sustentabilidad, que se caracterizada por su capacidad para equilibrar la trilogía urbana: estrategia económica, desarrollo social y calidad medioambiental.

⇒ La Acción de Gobierno ha de dirigirse hacia **la promoción del crecimiento económico, la justicia social y la sostenibilidad ambiental**.

⇒ La Acción de Gobierno ha de dirigirse hacia **la captación de iniciativas con capacidad de creación de riqueza y de ofrecer oportunidades a la sociedad**, como elemento de competencia y atracción.

⇒ Ha de entenderse desde la Acción de Gobierno que **la competitividad se apoya sobre la base de un proceso de generación de un espacio, un entorno físico, tecnológico, social, ambiental e institucional propicio para atraer y desarrollar actividades económicas generadoras de riqueza y empleo**.

⇒ La Acción de Gobierno ha de dirigirse hacia la **consecución de un modelo de excelencia territorial**.

⇒ La Acción de Gobierno ha de dirigirse hacia el **impulso y apuesta firme por el sector primario y las empresas relacionadas de cara a la generación de empleo** que permita mejorar la actividad económica y empresarial de isla.

⇒ La Acción de Gobierno ha de dirigirse hacia la **consolidación de un modelo turístico sostenible y diferenciado** estableciendo una estrategia coherente y específica de la isla, con el objetivo de incrementar su atractivo como destino y basado en el turismo sostenible, verde y de astronomía.

⇒ **La apuesta por una internacionalización** relevante determinando los agentes con los que debe relacionarse, el papel que debe jugar la isla en Canarias, en España y en el mundo y al público al que debe dirigirse (inversores, turistas, etc.).

⇒ El establecimiento de una ventaja competitiva sostenible respecto de nuestro entorno (resto de las islas) de forma que La Palma identifique aquellos aspectos que le diferencien del mismo y le posicionen para competir por financiación y recursos, ha de constituir un objetivo claro en la Acción de Gobierno.

⇒ **La isla de La Palma y los valiosos recursos que alberga, han de ser conocidos y reconocidos** (nacional e internacionalmente) **y visibles, además de resultar atractivos para terceros.**

⇒ **El desarrollo de nuevas actividades ha de hacer posible el crecimiento económico, industrial y social de la isla** y, como consecuencia de todo ello, ha de potenciarse la oferta de recursos de infraestructuras, transportes, sanidad, ocio y turismo, formación, empleo, servicios sociales y, en general, todos aquellos recursos que hagan de La Palma un territorio más moderno, socialmente avanzado y preparado para afrontar, con garantías los nuevos retos que se le presentan.

Así mismo, la conceptuación estratégica del **proyecto turístico "Complejo Turístico y de Golf La Pavona", ha de mantener una total coherencia con los objetivos turísticos de carácter estratégico que se han venido concretando a través de la Acción de Gobierno y de la planificación territorial en los últimos años.**

a) **La potenciación del sector turístico**, que en primer lugar, ha de ir dirigido a la habilitación administrativa y materialización del conjunto de proyectos turísticos planificados para la isla desde hace casi tres décadas; en segundo lugar, a la implantación de un sistema insular de equipamientos turísticos de excelencia y calidad que actúen como elementos de cualificación de la imagen turística de la isla; y por último, a la puesta en marcha de acciones de promoción turística especializada, no tanto de la planta alojativa existente como del proyecto turístico global de la isla de La Palma.

B) La conceptuación del turismo como principal opción de futuro.

Uno de los grandes retos de La Palma, independientemente de la necesidad de alcanzar la masa crítica necesaria en términos de dimensión de la oferta turística, así como de materializar un Sistema Insular de Equipamientos Turísticos de cierta entidad, cuya ejecución descansa en la inversión privada externa y en la reorientación de la inversión pública, **es conseguir reconvertir su estructura productiva impulsando el sector turístico a una diferenciación clara**, aumentando la calidad de los servicios ofrecidos y aprovechando los nuevos sectores emergentes que están floreciendo en la isla. Todo ello, debe sustentarse en un decidido apoyo a las pymes y a los emprendedores.

C) Conseguir fijar a la población joven y altamente cualificada.

D) Facilitar la inmediata implantación de la infraestructuras turísticas motoras

La isla de La Palma ha asumido un especial compromiso en cuanto a modelo de desarrollo turístico, tanto por las capacidades máximas de la carga alojativa a implantar, como por el carácter sostenible de las actuaciones turísticas a desarrollar, con una consideración especial del medio ambiente en la toma de decisiones y una cuidadosa gestión del medio natural y del territorio.

La ordenación territorial de la actividad turística se constituye en uno de los instrumentos para atender las especiales circunstancias económicas y sociales de la isla, compensar sus desventajas y mejorar el sistema económico insular.

El Plan Territorial de Ordenación de la Actividad Turística de La Palma tras más de una década desde su aprobación no ha conseguido mínimamente sus objetivos de vertebrar el futuro desarrollo insular en un contexto de economía diversificada y perdurable, lo que ha obligado inicialmente a una reordenación parcial de su normativa y finalmente a una reconsideración de su modelo de ordenación territorial y turística.

La primera conclusión alcanzada, consiste en la necesidad de habilitar las actuaciones y proyectos considerados motores para el crecimiento y desarrollo de la isla de La Palma, que hasta la actualidad no han podido ser desarrollados por los impedimentos de determinados procesos administrativos de ordenación territorial además de los de índole judicial.

Tal sistema turístico, llamado a constituir el motor del desarrollo turístico y económico insular, constituye el elemento clave para garantizar el desarrollo del turismo en la isla de La Palma. Este sistema permitiría generar una masa crítica que desarrolle un efecto motor sobre el resto de actividades implicadas como puede ser el transporte.

E) Desarrollo de una oferta turística estructurada

Hay que asumir que el turismo se convierte en un elemento claramente estructurante de la isla, puesto que su actividad incide de manera transversal en el conjunto de la sociedad y afecta a su vida económica, social, cultural y territorial en múltiples vertientes; de hecho, difícilmente se puede imaginar un territorio sin la actividad turística, los flujos de la cual se combinan con la entrada de todo tipo de visitantes que utilizan y viven la isla de La Palma y sus entornos por motivos cada vez más plurales.

f) Excelencia en la oferta turística insular y en el servicio al turista

En el sector turístico se debe aspirar a la búsqueda de la excelencia tanto en la oferta de establecimientos alojativos y equipamientos turísticos diferenciados y de calidad, como en la prestación de los servicios turísticos a través de la formación de las personas y de los recursos asignados al sector.

En tal sentido, desde la planificación y el diseño arquitectónico de las nuevas instalaciones y equipamientos turísticos, tanto de iniciativa pública como privada, se ha de contribuir a la creación de una imagen de excelencia en línea con la conceptuación del modelo turístico insular y de la marca “isla de La Palma”.

g) La retención de la población joven cualificada y la atracción de talento

Uno de los principales problemas a los que debe hacer frente la isla de La Palma, es la retención del talento. La gran mayoría de los estudiantes universitarios deben acudir a otras islas del archipiélago para realizar sus estudios, y una vez titulados al volver a La Palma, y no encontrar salidas profesionales, se ven obligados de nuevo a abandonar la isla en busca de un futuro profesional.

A este problema hay que unirle la alta rotación en los profesionales que no identifican a la isla, por sus características poblacionales y la escasa actividad investigadora, como referente para el desarrollo de su carrera profesional, es el caso, por ejemplo, de los profesionales sanitarios.

Tras el análisis y diagnóstico realizado mediante diversos estudios, se ha llegado a la conclusión que la apuesta por la excelencia educativa debe ser un pilar fundamental para la retención del talento de origen palmero o la atracción de talento de profesionales hacia La Palma.

h) Atracción de inversores y de inversión

El objetivo que se plantea es la creación de un marco financiero que garantice que los proyectos viables tengan acceso a canales de inversión y financiación acordes a los proyectos, fomentándose las diferentes fórmulas de inversión.

La necesaria seguridad jurídica y el acortamiento de los plazos para la materialización de las inversiones, unido a la agilidad de los procedimientos de autorización y otorgamiento de licencias, constituye un objetivo básico, para la atracción de inversores y de inversión.

El concepto turístico plasmado en la ordenación urbanística, en la intervención territorial y en el diseño arquitectónico del proyecto hotelero de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**, se ha orientado desde su gestación hacia los criterios y objetivos estratégicos que a lo largo de los últimos años han venido concretando y matizando el Modelo Turístico insular. Así mismo, la concepción del proyecto se ha dirigido hacia los principios de la Acción de Gobierno Insular fraguados en la última década en lo referente a la ordenación de la actividad turística, y especialmente en relación al Modelo Turístico planificado para la isla de La Palma a través del $PTET_{LP}$.

Siguiendo con el orden expresado anteriormente, se procede a justificar la orientación conceptual del proyecto **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"** en relación con las estrategias insulares de carácter prospectivo, así como respecto a los objetivos de carácter estratégico establecidos por el cabildo Insular para el desarrollo turístico de la isla.

- **El concepto turístico, arquitectónico y ambiental**, así como el modo de intervención en el territorio y en el paisaje plasmado en el proyecto turístico de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**, conjuga de un modo equilibrado el desarrollo económico insular y local con el desarrollo y mejora social, lo que unido a una **ejemplar actuación de índole ambiental y de recuperación del patrimonio cultural, le confieren un carácter netamente sustentable. Tal circunstancia, propicia su coherencia con aspiración política de convertir a la isla de La Palma en un auténtico territorio inteligente.**

- El proyecto turístico de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**, ubicado en una de las áreas de mejores condiciones paisajísticas de la isla de La Palma, en una zona de monte verde de gran belleza, directamente vinculado a los equipamientos y recursos hídricos de la comarca centro oriental, con una capacidad para **875 plazas alojativas** en modalidad hotelera de cinco estrellas y extrahotelera de villas, con una **inversión entorno a los 40 millones de euros**, y con una **creación de empleo directo de 270 puestos de trabajo**, reúne las condiciones necesarias para lograr un éxito tanto económico como social, **lo que podrá producir tanto en su entorno inmediato como en la isla una incidencia positiva en cuanto al incremento de actividad económica tanto directa como indirecta y en la generación de empleo tanto directo como inducido**.

- Se puede considerar por tanto, que este proyecto se orienta a la promoción del crecimiento económico y a la solución de los problemas sociales.

- El proyecto turístico de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"** contribuye claramente a la consecución de un **modelo de excelencia territorial**, tanto por la ejemplaridad de la intervención en un espacio de gran fragilidad ambiental y paisajística, como por la propuesta espacial y arquitectónica de máxima explotación de los singulares recursos que alberga el enclave territorial en que se ubica.

- La creación y puesta en funcionamiento de un complejo turístico acompañado de los referidos equipamientos complementarios turísticos, con una capacidad de 800 plazas alojativas, y con las características de lo propuesto, genera directamente una influencia positiva en el **sector primario de la isla y en las empresas relacionadas de cara a la generación de empleo,** lo que permite mejorar la actividad económica y empresarial de isla.

- El proyecto turístico de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**, tanto por la ejemplaridad de su propuesta como por su rigor en la protección y explotación sostenible de los recursos naturales, del paisaje y del patrimonio cultural presentes en el área de intervención, contribuye claramente a la **consolidación de un modelo turístico sostenible y diferenciado para la isla de La Palma**, así como al incremento de su atractivo como destino turístico basado en los recursos ambientales, naturales y culturales.

- Por sus características, el proyecto de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"** es susceptible de enmarcarse dentro la estrategia que el Cabildo Insular ha determinado para la internacionalización de la isla de La Palma.
-
- Igualmente, el proyecto de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**, tanto por su propuesta ambiental como arquitectónica, dentro del espacio singular de La Pavona, contribuye al posicionamiento de la isla de La Palma como destino turístico, y al fortalecimiento de su competencia dentro del área territorial de influencia.

- **La propuesta de intervención en La Pavona contribuye a la explotación sostenible, revalorización y divulgación de los recursos que alberga este espacio rural, cuyo conocimiento y visibilidad** como paisaje volcánico transformado, constituye **un indudable atractivo para el visitante.**

- **La inversión prevista para la materialización turística de "Complejo Turístico y de Golf La Pavona", contribuye decididamente al desarrollo de nuevas actividades que hacen posible el crecimiento económico, industrial y social de la isla** y, como consecuencia de todo ello, contribuye a alcanzar el objetivo de conseguir un territorio más moderno, socialmente avanzado y preparado para afrontar, con garantías los nuevos retos que se le presentan.

- Por último, la inversión prevista en el proyecto turístico de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**, contribuye claramente a la consecución de los objetivos estratégicos definidos por el Cabildo Insular para el desarrollo turístico de la isla:
  - ⇒ La potenciación del sector turístico.
  - ⇒ La conceptuación del turismo como principal opción de futuro.
  - ⇒ La consecución de la reconversión de la estructura productiva impulsando el sector turístico a una diferenciación clara.
  - ⇒ Facilitar la inmediata implantación de las infraestructuras turísticas motoras.
  - ⇒ Desarrollo de una oferta turística estructurada.
  - ⇒ Excelencia en la oferta turística insular y en el servicio al turista.
  - ⇒ La retención de la población joven cualificada y la atracción de talento.
  - ⇒ Atracción de inversores y de inversión.

8.3. ACREDITACIÓN DE LA CALIDAD

Los cambios constantes de la demanda turística, la evolución de sus gustos hacia exigencias cada vez mayores **de calidad**, y la pertenencia a un mercado unitario europeo y regional, obligan a reorientar la oferta turística insular con el fin de favorecer la competitividad.

Hoy, cada vez más, el turista busca sentir que se desplaza a lugares donde experimentar vivencias. En este nuevo contexto, el desarrollo turístico emergente de la isla de La Palma, debiera ir más allá de la simple creación de productos turísticos inconexos para atender a la **conceptuación integrada del destino La Palma**.

Actuar sobre este nuevo destino desde un concepto de calidad, implica atender a aspectos, conceptos y técnicas novedosas como son la sostenibilidad, el equilibrio, la incidencia en el desarrollo local e insular, la imagen integral de marca, la tematización, etc.

La nueva Estrategia turística formulada por el Cabildo Insular para la isla de La Palma, contiene iniciativas dirigidas a posibilitar la implantación de productos turísticos novedosos y diferenciados, caracterizados por la innovación, **la incorporación de los recursos ambientales y culturales a los productos turísticos, la alta calidad y la excelencia en la prestación de servicios**, como factores competitivos y signos diferenciadores ante los mercados de influencia.

En tal sentido, un **proyecto turístico de calidad** habrá de generar necesariamente experiencias y emociones memorables (la contemplación del amanecer, el disfrute de los fondos de la reserva marina, la observación del cielo, el conocimiento de la cultura y etnografía de la zona rural de La Pavona, los espacios arquitectónicos integrados en el entorno natural,….etc.).

El concepto turístico de la Actuación de "Complejo Turístico y de Golf La Pavona" ha de plantearse en total sintonía con la Estrategia Turística aprobada por el Cabildo Insular, y concretamente respecto a la conceptuación con que se concibe la **"calidad"** dentro del modelo turístico insular, como único modo de introducirse de forma competitiva con un nuevo concepto diferenciado respecto a los destinos turísticos más convencionales de nuestro entorno socioeconómico, lo que implica necesariamente asumir un cierto riesgo de experimentación.

Experimentación que, si bien se mira, puede resultar más una obligación que una opción, dado que la necesidad de diferenciación conlleva crear conceptos novedosos capaces de sustentar productos y generar experiencias atractivas.

El ámbito socioespacial en el que se inserta el proyecto turístico de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"** tiene sus propias claves de desarrollo, más o menos conectadas con el sector turístico. Por tanto, el punto de conexión entre las actividades turísticas y el respeto al resto de los estratos productivos y culturales del ámbito territorial implica **abordar el desarrollo del proyecto turístico de un modo integrado**, y sobre la base de un análisis territorial que huya de modelos estandarizados.

La complejidad que debe asumir este nuevo proyecto turístico sobrepasa el mero ámbito de la creación de productos turísticos básicos. Así, sin perder de vista los tradicionales componentes esenciales del producto (alojamiento, restauración, actividades lúdicas, etc.), es imprescindible para conseguir un **proyecto de calidad y sostenible**, la atención a otros recursos de carácter ambiental y cultural, que en el caso que nos ocupa, destacan por su singularidad y valor añadido.

En el concepto turístico de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"** se huye de un tratamiento exclusivamente sectorial o económico, es decir, además de plantearse como producto económicamente rentable, **se ha entendido imprescindible ofrecer otro tipo de experiencias directamente vinculadas al territorio y a la cultura local**.

La valoración del proyecto turístico de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"** en términos de calidad ha de realizarse desde las siguientes cualidades básicas:

- Coherencia con el modelo turístico insular y capacidad de integración en el mismo.
- Capacidad de generar percepciones y emociones alejadas de lo cotidiano.
- Explotación sostenible de los recursos naturales y culturales.
- Concepción del proyecto turístico de un modo integrado, alejado de modelos estandarizados.
- Creación de espacios arquitectónicos singulares generadores de experiencias y emociones memorables.
- Máximo nivel de accesibilidad universal (físicas, accesibilidad web, redes sociales,…etc).
- Capacidad de integración en la cultura y tradición local.
- Nivel de servicios turísticos óptimos.

A continuación se describen y justifican los niveles de adecuación del Proyecto Turístico de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"** respecto de cada una de las cualidades que se identifican con el concepto de ***"calidad turística"***:

1. Coherencia con el modelo turístico insular y capacidad de integración en el mismo.

La sostenibilidad se toma en el modelo territorial de ordenación del Plan Insular de Ordenación de La Palma (PIO_{LP}) como premisa general para garantizar un desarrollo armónico y respetuoso con el medio ambiente.

De entre los Principios Rectores que sustentan dicho modelo territorial se encuentra el **"Turismo como opción de futuro"** y **"Los equipamientos insulares, locales y turísticos"**.

De la exposición de motivos de la Ley 6/2002, así como de su artículo 2 (Criterios básicos de ordenación territorial) se extraen los **elementos básicos o principios rectores en los que se ha de sustentar el modelo turístico insular**, fundamentados en los principios de la Ley del Territorio de Canarias, y especialmente en dos:

- El *entendimiento del territorio como recurso natural, definido por sus características de escasez, singularidad, no renovabilidad, e insularidad, además de soporte básico del desarrollo económico y social del archipiélago*.
- *La conceptuación de la actividad turística como una función básica con carácter estructurante del territorio, cuya ordenación ha de llevarse al nivel de decisiones de la ordenación territorial de carácter insular.*

Los elementos y criterios básicos, de carácter específico para el modelo a implantar en las islas occidentales de El Hierro, La Gomera y La Palma con **incidencia en el proyecto turístico de "Complejo Turístico y de Golf La Pavona",** son los siguientes:

- **La consecución de un modelo territorial basado en el uso racional y duradero de los recursos naturales**.
- **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 insulares.
- **El respeto y mantenimiento de las señas de identidad** que caracterizan a las distintas áreas geográficas y a los municipios respectivos.
- Utilización del **paisaje y el medio rural** como principal recurso y soporte de la implantación turística.
- Incidencia en el mercado con **productos turísticos distintos** a los ya tradicionales.
- Protagonismo del **espacio rural y natural al adquirir un papel dinámico** en las nuevas políticas territoriales, urbanísticas, medioambientales, socioeconómicas y culturales.
- **La protección del medioambiente** como estrategia dentro del modelo turístico, y en especial la integración de las actuaciones edificatorias en el paisaje, mediante la adopción de las tipologías más adecuadas al entorno.
- La adecuada **estructuración y vertebración de la diversidad territorial insular,** evitando el dominio del territorio por las infraestructuras.
- Procurar e incentivar **la calidad turística**.

Los principios conceptuales del proyecto turístico de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"** esbozados en apartados anteriores del presente documento, mantienen una total coherencia con el modelo turístico determinado para la isla de La Palma, así como con la Estrategia Turística aprobada recientemente por el Cabildo Insular, en la que se pretende integrar la presente actuación Turística.

Por otra parte, su integración en dichos modelos y estrategia turística, viene condicionada al cumplimiento y justificación de un conjunto de principios y criterios de diseño que son objeto de este documento.

En tal sentido, en la Actuación Turística de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"** concurren las siguientes características y circunstancias:

⇒ La utilización y apoyo del proyecto en los recursos naturales existentes: el paisaje rural de La Pavona, el patrimonio cultural, la presencia del mar y la puesta del sol, el cielo, la flora…etc, de un modo totalmente sostenible y racional.

⇒ El proyecto turístico contribuye a la consolidación del desarrollo económico insular afianzado en las últimas décadas, cuya finalidad básica es conseguir una distribución más equilibrada de la riqueza y la preservación de las características sociales y económicas insulares.

⇒ Uno de los principios conceptuales en los que se basa el proyecto turístico de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"** es el mantenimiento de las señas de identidad que caracterizan al Paisaje rural de La Pavona: patrimonio cultural y respeto ambiental, utilizando el paisaje como principal recurso y soporte de la implantación turística. En tal sentido, el protagonismo del **espacio rural y natural al adquiere un papel dinámico** en coherencia con las nuevas políticas territoriales, urbanísticas, medioambientales, socioeconómicas y culturales de la isla de La Palma.

⇒ La adopción de unos criterios de ordenación urbanística en esta Actuación Turística, respetuosos con el medioambiente, favorece la posterior creación de un producto turístico diferenciado de los tradicionales, **y cuya coherencia con la estrategia turística insular**, y en especial con el principio de integración de las actuaciones edificatorias en el paisaje, ha inducido a la adopción de un concepto arquitectónico y una tipología hotelera más adecuadas al entorno.

⇒ El criterio de máxima integración paisajística y respeto ambiental del proyecto, conlleva una evidente **estructuración y vertebración territorial,** evitando el dominio de las infraestructuras.

⇒ **La calidad turística, entendida desde los principios expresados anteriormente constituye un objetivo básico del proyecto turístico de "Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**.

2. <u>Capacidad de generar percepciones y emociones alejadas de lo cotidiano.</u>

En palabras de Francesc Muñoz, "*el turismo es hoy el consumo emocional del lugar. Como turistas, calibramos el paisaje en función de su solvencia para remitir a una experiencia o explicar una historia, de su capacidad para garantizar el consumo de una emoción*".

Podemos entender que **una experiencia es una vivencia que nos aleja de lo cotidiano, para transformarse en memorable**, de modo tal que si una vivencia turística no es algo novedoso, positivo, placentero y que logra erigirse en un recuerdo indeleble en nuestra memoria, no podría considerarse una auténtica experiencia turística.

La creación o diseño de experiencias, entendida como el medio para alcanzar las emociones, ha de basarse en cinco conceptos básicos: los aspectos sensoriales, la estimulación de la imaginación, producción sensaciones positivas, el fomento de las interrelaciones y la comunicación de la experiencia. La experiencia se entiende que es óptima cuando está provista de un sentido de alegría y una sensación de disfrute perdurable en la memoria, que se traduce en la sensación o concepto "***Flow***", que define la percepción del que el tiempo transcurrido es más corto del real, al estar realizándose una actividad grata.

La actuación Turística de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**, se plantea conceptualmente como generadora de una experiencia compleja e integrada, que se forma desde el conjunto de sensaciones y experiencias producidas por el disfrute de los elementos presentes en su entorno inmediato, entendido éste como el espacio turístico construido y el espacio natural cercano y directamente vinculado.

En resumen, este proyecto turístico tiene como premisa contribuir a garantizar la calidad de las experiencias y su diferenciación y singularidad frente a ofertas convencionales y cotidianas.

3. Explotación sostenible de los recursos naturales y culturales.

Con el término ***"explotación sostenible"*** se define la utilización y/o aprovechamiento de uno o varios recursos presentes en un espacio, de carácter material o intangible, mediante un proceso de transformación, implantación o valoración respetuosa con el medio natural, cultural y social, de modo que se garantice su permanencia en el largo plazo como consecuencia de los efectos positivos inducidos.

Los recursos presentes en el ámbito de intervención, cuya descripción se ha realizado en apartados anteriores, se concreta en lo siguiente:

- El paisaje rural de La Pavona.
- Los recursos culturales y etnográficos de la zona.
- Los recursos naturales y territoriales, especialmente el vulcanismo.
- La omnipresencia del mar.
- El amanecer.
- Los vestigios arqueológicos encontrados.

La explotación sostenible de estos recursos, se garantiza a través de la ordenación pormenorizada del espacio intervenido.

La integración paisajística resuelta mediante la solución de encastre de los volúmenes edificados mediante la excavación de los terrenos transformados hace años para cultivos de secano, evita efectos de impacto visual garantizando en todo momento la visión del mar desde el territorio adyacente. Esta integración se completa mediante un estudio de los aspectos cromáticos y formales de los volúmenes proyectados y de la propuesta arquitectónica y de la urbanización.

La preservación y explotación de las vistas al mar y a el amanecer constituye una premisa básica de partida en el diseño arquitectónico del proyecto.

La protección de los vestigios arqueológicos encontrados, como recurso cultural, se garantiza a través de la ordenación urbanística.

4. Concepción del proyecto turístico de un modo integrado, alejado de modelos estandarizados.

La interrelación y articulación entre el espacio arquitectónico, el espacio rural, el patrimonio cultural y los recursos naturales presentes, entendidos estos como recursos sumamente valiosos, constituye un objetivo primordial del proyecto.

Así mismo el favorecimiento del diálogo sereno entre el proyecto arquitectónico y de la urbanización con el paisaje rural de La Pavona de Abajo se plantea como un segundo objetivo de carácter básico, diferenciador de la propuesta de intervención.

Ambos elementos garantizan la total integración del proyecto, tanto en el entorno inmediato como en el territorio de La Pavona, huyendo de modelos de intervención excesivamente impactantes, autistas, e irrespetuosos del medio en el que se enclavan.

La adopción de estos criterios de intervención ambiental y urbanística, contribuyen a alcanzar la pretendida calidad del proyecto.

5. Creación de espacios arquitectónicos singulares generadores de experiencias y emociones memorables.

Conscientes de que el proyecto turístico de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"** se emplaza dentro de un espacio rural y agrícola, de naturaleza volcánica, se adopta conceptualmente una actitud arquitectónica de máximo respeto ambiental y del menor protagonismo, adoptándose un criterio de máxima integración.

La propuesta arquitectónica recurre a soluciones formales que se alejan de los lenguajes arquitectónicos tradicionalmente utilizados en la arquitectura turística.

El encastre de la edificación en la orografía se plantea no solamente en términos de conseguir una obligada integración paisajística dentro del espacio rural La Pavona, sino como una oportunidad para conseguir espacios arquitectónicos singulares de gran atractivo.

La fragmentación volumétrica, que constituye un principio conceptual de la propuesta, se plantea como mecanismo para una mejor integración paisajística evitándose una excesiva compacidad en los volúmenes y como generadora de espacios arquitectónicos abiertos al exterior integrados en el espacio alojativo.

La máxima explotación de las vistas al mar y del amanecer, determina la orientación de la edificación, así como la adecuada protección frente al tráfico rodado lo que constituye en sí mismo, un objetivo básico en la propuesta arquitectónica.

La jardinería y el agua forman parte integrada del sistema de recorridos y accesos. Los recursos geológicos volcánicos, que se pongan de manifiesto tras las excavaciones para la apertura del encaje de la edificación, se entienden como un recurso y una oportunidad para la creación de espacios orgánicos de gran plasticidad y originalidad, pudiendo convertirse estos espacios en elementos característicos de la instalación hotelera, integrado en los espacios ajardinados, láminas de agua, mamposterías tradicionales del lugar y con los elementos artísticos que se introduzcan.

Se plantea un sistema interior de accesibilidad a las unidades alojativas y a los servicios hoteleros mediante recorridos semiabiertos separados de los espacios de estancia y descanso, alejado de soluciones con pasillos y galerías propias de instalaciones hoteleras convencionales.

Estas propuestas y conceptos arquitectónicos innovadores, favorecen en su conjunto la creación de espacios arquitectónicos singulares generadores de experiencias y emociones memorables, y que garantizan la calidad del proyecto turístico de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**.

6. Máximo nivel de accesibilidad universal (físicas, accesibilidad web, redes sociales, etc…).

No se puede disociar el concepto de **Turismo de Calidad** del de **Turismo Accesible**, y éste sólo es posible desde una total accesibilidad del espacio turístico y su entorno de influencia, así como de la dotación del nuevo espacio turístico de unos niveles suficientes de accesibilidad web.

El proyecto turístico de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**, se plantea conceptualmente y de manera integrada desde los presupuestos de:

Accesibilidad arquitectónica: interior y de relación con los espacios exteriores del entorno cercano.
Accesibilidad urbanística: referida al medio físico urbanizado, al medio rural y al medio cultural.
Accesibilidad en el transporte: referida a los medios de transporte públicos y privados.
Accesibilidad en la comunicación: referida a la información individual y colectiva.
Accesibilidad electrónica: facilidad de acceso a las TIC y a contenidos en Internet, para cualquier persona, sea con discapacidad, de edad avanzada o por privación circunstancial.

7. Capacidad de integración en la cultura y tradición local.

La Actuación Turística de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**, se enclava en la zona de La Pavona de Abajo, del barrio de La Pavona, dentro de un espacio rural transformado antiguamente para la agricultura de secano, fundamentalmente para del cultivo de la viña, que ha permanecido abandonado en las últimas décadas. El barrio de La Pavona, compartido por los municipios de El Paso y Los Llanos de Aridane, con una amplia tradición cultural y unas señas históricas de identidad propias dentro de la isla de La Palma, constituye en sí mismo un recurso a considerar dentro del proyecto de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**.

Hace unos veinte años, atraído por las condiciones climáticas, la conservación y calidad del paisaje volcánico y rural y la tranquilidad, entendida en su sentido más amplio, favorecida por la permisividad administrativa y los reducidos costes del suelo, proliferó una implantación de edificaciones de viviendas unifamiliares construidas por extranjeros, así como de pequeñas instalaciones de uso turístico, introducidas igualmente en su mayoría por foráneos, que ha llegado a adquirir un cierto peso en la demografía de La Pavona.

El proyecto hotelero de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**, se concibe como una iniciativa dirigida a la creación de un producto turístico novedoso y diferenciado, caracterizado por la innovación y la incorporación de los **recursos ambientales y culturales presentes en el territorio en el que se integra**. Aspira por tanto a convertirse en una instalación que se incorpore a los elementos identitarios del barrio de La Pavona, a su vez que proveedora de servicios para toda la comunidad, al efecto se establece la localización de los equipamientos dentro de la ordenación propuesta en una situación perimetral y topológica de directa relación con el territorio exterior.

8. Nivel de servicios turísticos óptimos.

El programa funcional planteado por el promotor para la creación del concepto turístico-hotelero del **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**, incluye la totalidad de los servicios necesarios para alcanzar un grado adecuado de excelencia, favorecida por la explotación constante de los recursos ambientales del espacio donde se sitúa esta infraestructura.

Así mismo, los estándares que se aplican en función de la capacidad alojativa, garantizan sobradamente unas óptimas condiciones de privacidad y el necesario grado de aislamiento en el disfrute de dichos servicios turísticos.

Las características conceptuales y los servicios turísticos que se plantean, son los siguientes:

- Servicios de restauración, concebidos como espacios de reducida escala caracterizados temáticamente, huyendo de los tradicionales buffets distribuidos en amplios salones impersonales contiguos.
- Servicios de Bar-Cafetería. Se disponen totalmente vinculados a terrazas exteriores, orientados hacia la playa, el mar y dispuestos para el disfrute del amanecer.
- Servicios de piscina y solariums. Se conciben como espacios muy articulados con las instalaciones hoteleras.
- Servicios de Spa. Se plantea un gran espacio relacionado con tratamientos de belleza, incorporando el concepto de salud.
- Servicios para trabajo profesional, conferencias y congresos. Se esa estimado las conveniencia de prever unos salones polivalentes, susceptibles de albergar diferentes eventos.
- Centro comercial con vocación de espacio de centralidad y servicios del barrio de La Pavona, para lo que se ofrece la posibilidad de utilizar determinados espacios por la Asociación de Vecinos de dicho espacio.
- Espacio para observación e interpretación del cielo (astroturismo).
- Centro terapéutico, dirigido a la prestación de servicios especializados de medicina alternativa altamente innovadora.

8.4. ACREDITACIÓN DE LA SUFICIENTE ENTIDAD DEL PROYECTO

Para la valoración de la entidad del proyecto, han de considerarse los siguientes factores:

1. Capacidad de generar un positivo impacto económico
2. Capacidad de generar efectos ambientales positivos
3. Capacidad de generar un positivo impacto social en el ámbito municipal
4. Capacidad de generar un positivo impacto social en el ámbito supralocal
5. Cuantía de inversión en la fase de implantación
6. Cuantía de la inversión en la fase de puesta en funcionamiento
7. Generación directa de empleo en la fase de construcción
8. Generación de empleo inducido en la fase de construcción
9. Generación directa de empleo en la fase de funcionamiento
10. Generación de empleo inducido en la fase de funcionamiento
11. Número de plazas alojativas en el mercado
12. Porcentaje de ocupación estimado
13. Gasto medio por turista estimado
14. Gasto medio interior por turista
15. Gasto medio externo por turista
16. Capacidad de contribuir en la mejora de calidad de vida de los ciudadanos en la vertebración,
17. Contribución a la competitividad del destino turístico La Palma
18. Contribución al desarrollo sostenible del territorio

El proyecto turístico de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"** se compone de tres partes perfectamente diferenciadas:

Las instalaciones hoteleras.
El campo de golf.

Instalaciones hoteleras:

Con una capacidad de **875 plazas alojativas,** de las que 211 son en modalidad hotelera de cinco estrellas y 664 en modalidad extrahotelera de villas, supone una inversión en la fase de establecimiento entorno a los **40 millones de euros**, y en la fase de funcionamiento se incrementa en **2,5 millones de euros** más.

En cuanto a la **generación de empleo directo** en la fase de funcionamiento asciende a **270 puestos de trabajo**, considerándose el **empleo inducido** en otros **300 puestos** más. La **generación de empleo directo** en la fase de construcción se estima en 200 empleos, considerándose el **empleo inducido** en 100 puestos de trabajo más. En cuanto al impacto social en términos de empleo se considera que el 50% de los puestos de trabajo se cubren con personal del Valle de Aridane y el 50% restante del resto de la isla o foráneos.

La puesta en funcionamiento de la instalación conlleva la necesaria formación de un importante contingente de población joven o bien la captación población ya formada que preferentemente, conforme a los convenios que se alcancen con la administración insular, habrán de ser locales.

Su incidencia en cuanto a la mejora de la calidad de vida de la población, a la vertebración social, a la disminución de la tasa de desempleo y al incremento del consumo y de la actividad económica tanto directa como indirecta, representa un impacto socioeconómico claramente positivo, de marcada trascendencia insular.

En cuanto a la explotación de la instalación, se parte de una hipótesis de ocupación media del 70%, con un precio medio de venta de habitación 140 €, considerándose un gasto interno medio (considerado como el que se realiza dentro del establecimiento hotelero) por turista de 60 euros y externo (considerado como el que se realiza fuera del establecimiento hotelero) de 100 euros, arroja un impacto económico en el destino de **12.775.000 euros**, de los que se considera que el 60% se quedan en la comarca del Valle de Aridane y el 40% restante en el resto de la isla.

El proyecto hotelero de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"** contribuye claramente a la consecución de un modelo de excelencia territorial, tanto por la ejemplaridad de la intervención en un espacio de gran fragilidad ambiental y paisajística, como por la propuesta espacial y arquitectónica de máxima explotación de los singulares recursos que alberga el enclave territorial en que se ubica, favoreciendo claramente la mejora de la competitividad y la excelencia del destino turístico La Palma.

La conceptuación del Proyecto de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**, tal y como se ha expresado anteriormente, parte del principio de máximo respeto a los recursos ambientales presentes tanto en el ámbito de actuación como en el espacio territorial de influencia. En tal sentido, se adoptan desde la ordenación las medidas necesarias para la preservación, protección y puesta en valor de los recursos etnográficos, culturales y ambientales existentes dentro de la delimitación objeto de la ordenación urbanística pormenorizada, adoptándose así mismo estrictas condiciones de integración paisajística, de mejora de mejora de la accesibilidad, y de mejora de la playa, tanto en sus accesos como en su ordenación funcional.

Se puede considerar por tanto, que este proyecto se orienta a la promoción del crecimiento económico y a la contribución a la solución de los problemas sociales del municipio y de la isla en general, desde un criterio de absoluto respeto y de contribución a la mejora ambiental de la zona.

El proyecto turístico de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"** reúne las condiciones necesarias para lograr un éxito tanto económico como social, contribuyendo de este modo al desarrollo sostenible del territorio, los que conlleva el progreso económico y el desarrollo de la sociedad dentro de una intervención altamente respetuosa con el medioambiente.

8.5. CAPACIDAD PARA LA DIVERSIFICACIÓN DE LA OFERTA TURÍSTICA INSULAR

El turismo sostenible, en los últimos veinte años, se vincula a la **apuesta por la calidad y a la diversificación de la oferta**, por un lado, y al **desarrollo económico local y redistribución equitativa de sus beneficios**, por otro. En otros términos, la sostenibilidad sólo se consigue si se respeta el medio natural y cultural, se apuesta por **ofertas diversas y de calidad** y se logra un **desarrollo social** más justo en el destino turístico.

La diversificación de la oferta turística de la isla de La Palma, atendiendo a su escala, a su pequeña dimensión y a la variedad y singularidad de los recursos turísticos que alberga, pasa por la "***microsegmentación de la oferta en aras a conseguir un modelo turístico y sistema más ajustado a la demanda de cada persona***", debiendo explorarse nuevas áreas entre las que se encuentra el turismo náutico, deportivo, cultural o vinculado con la naturaleza, astronomía y el conocimiento, etc…, con el "objetivo de mantener un equilibrio en la oferta de mayor calidad de manera sostenible".

Hoy en día se ha alcanzado un amplio consenso respecto a que La Palma ha de apostar por un equilibrio entre el turismo de calidad, basado en el conocimiento, la innovación y la sostenibilidad, y un modelo de turismo activo, personalizado, flexible, participativo y capaz de ofrecer experiencias únicas.

El desarrollo de una economía verde y de un turismo ambiental sostenible, han de erigirse en herramientas básicas para la competitividad del sistema turístico insular. En tal sentido la Estrategia propuesta atiende a este objetivo, incentivando la diversificación de la oferta turística mediante la introducción de los nuevos productos. Esta diversidad ha de entenderse tanto cualitativamente como cuantitativamente.

El modelo turístico insular, cuya concreción se ha venido fraguando en las últimas dos décadas, se basa mayoritariamente en actuaciones turísticas de mediano y pequeño tamaño implantadas en el medio rural y en el paisaje **como elemento característico y diferenciador del mismo**. En menor medida se incluyen otras actuaciones aisladas de mayor dimensión, vinculadas en su mayor parte a equipamientos turísticos de trascendencia insular. Por último, el modelo se completa con además de los establecimientos que se sitúan en los escasos y pequeños núcleos turísticos convencionales.

La inclusión de determinadas actuaciones turísticas dentro del denominado Sistema Motriz Turístico insular, vinculadas a distintos equipamientos estructurantes de trascendencia insular, implantados en diferentes paisajes de la isla y vinculados a singulares y variados recursos ambientales y culturales, **garantiza de por sí la diversidad de productos turísticos generados dentro de dicho Sistema, contribuyendo directamente en la diversificación de la oferta**.

De todo lo cual, se deduce que **la característica básica que define el modelo turístico insular, es precisamente su diversidad**, resultado ésta de los variopintos enclaves territoriales y paisajísticos que albergan las instalaciones turísticas, de los recursos ambientales y culturales a los que se vinculan en mayor o menor medida, y por último por sus dimensiones, modalidades, tipologías y servicios turísticos que ofrecen.

El proyecto turístico de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**, como actuación caracterizada por su vinculación a un espacio rural con unas condiciones climáticas perfectas con una visión al amanecer y el mar; por su inserción en el singular territorio de La Pavona, por la localización en su ámbito de recursos etnográficos significativos, y por el entorno del paisaje volcánico que lo envuelve, presenta un conjunto de características y elementos diferenciadores que conforman un proyecto de gran singularidad y excelencia, que indiscutiblemente representa una contribución relevante a la diversificación de la oferta turística insular.

8.6. CAPACIDAD PARA LA CUALIFICACIÓN DE LA OFERTA TURÍSTICA INSULAR

La conformación de la actual oferta turística insular, se ha caracterizado por la espontaneidad y la carencia de cualquier tipo de planificación desde la esfera de la isla, lo que ha producido un conjunto de productos turísticos peculiares, escasamente cualificados, y de muy difícil segmentación y diferenciación. **Todo esto ha traído consigo una insuficiente ordenación de los recursos que perfilan los productos turísticos, y más aún del producto turístico "isla de La Palma"**, formulándose precisamente por el Cabildo la estrategia turística insular como una salida viable para alcanzar la necesaria cualificación y calidad de la oferta insular.

La evolución del turismo de La Palma ha evidenciado de manera insoslayable que la conceptuación y desarrollo de cualquier producto o iniciativa turística, **ha de adoptar una marcada perspectiva de respeto al medioambiente**, dado el valor intrínseco que se concede por parte de una mayoría de visitantes y de la demanda turística actual en general, que lo han convertido, en la mayoría de las ocasiones, en elementos esenciales en las escalas de valores de los turistas. El respeto al paisaje y a los hábitats naturales, la conservación de las playas, la puesta en valor del patrimonio etnográfico y cultural, el mantenimiento de las costumbres y tradiciones, la autenticidad de la experiencia en general, se han convertido en factores primordiales en la selección de espacios turísticos sugerentes para el disfrute del ocio.

La creación de un producto turístico que refleje el carácter propio de la isla y del territorio en el que se sitúa, como factor diferenciador, atendiendo aquellas facetas y aspectos susceptibles de resaltar los recursos ambientales y culturales más inherentes a la naturaleza y cultura de la isla de La Palma, y huyendo de conceptos turísticos estereotipados y folclóricos frecuentes en el origen de algunas iniciativas turísticas descontextualizadas, **constituye un objetivo clave del proyecto turístico "Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**.

La lógica territorial, **debe convertirse en un elemento clave en la conceptuación de cualquier iniciativa turística en el modelo turístico insular**. En tal sentido, debe favorecerse el desarrollo de productos turísticos respetuosos que pretendan implantarse en ámbitos privilegiados con un menor grado de transformación y ambientalmente susceptibles de implantación turística, y en los que se identifican los elementos sustentadores que caracterizan el modelo de la isla de La Palma. Dichos elementos complementan igualmente, dentro del modelo, a los productos turísticos de mayor convencionalidad.

La identificación de La Palma como destino alternativo constituye uno de los objetivos de la estrategia turística insular, por lo que la cualificación y diversificación de la oferta turística constituye un objetivo básico para cualquier actuación turística que pretenda implantarse, máxime para aquellas que se incorporen al denominado Sistema Motriz Turístico insular.

Por todo lo anterior, **la valorización de los recursos naturales y culturales presentes en el ámbito de la actuación y la incorporación de los elementos característicos del "sitio"**, como elementos vinculados a la conceptualización del nuevo producto turístico **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**, con capacidad de generar experiencias turísticas competitivas y sostenibles, **constituyen los elementos clave en la cualificación de dicha Actuación Turística, dentro de la oferta turística insular.**

El privilegiado enclave territorial del Proyecto Turístico de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**, directamente vinculado al medio rural y al paisaje volcánico; la gran preocupación por la integración paisajística y articulación con el singular territorio de La Pavona; la incorporación a la propuesta de ordenación y puesta en valor del patrimonio etnográfico del lugar; y la explotación de los recursos ambientales derivados del paisaje volcánico, de la omnipresencia del mar y de la puesta del sol, representan una contribución relevante a la cualificación de la oferta turística insular, ausente de un proyecto turístico en esa zona de la isla que concentre tan valiosos y diferentes recursos dentro de la oferta turística planificada.

8.7. ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES GENERALES DEL PIO_{LP}

Entre los principios rectores que el Plan Insular de La Palma (PIO_{LP}) adopta programáticamente para la definición del modelo insular, destacan, por lo que conviene al proyecto de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**, la consideración del "turismo como opción de futuro", y el "fomento de los equipamientos insulares" entre los que se incluyen específicamente los de índole turística.

La Actuación Turística de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**, incorporada a la ordenación insular a través del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de La Palma ($PTET_{LP}$) como actuación turística "consolidada" se mantiene y afianza en el sistema de ordenación de la isla mediante el PIO_{LP}, que la recoge en zona D3.3 PORN (Área Especializada Turística), permaneciendo su consideración como "Sistema Deportivo y de Ocio (SDO-2 Breña Alta)". Su desarrollo, conforme al artículo 258.2 de la Normativa del PIO_{LP}, precisa su clasificación de suelo urbanizable con especialización turística, en el marco de ordenación del planeamiento urbanístico general.

La inclusión de la Actuación Turística de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**, en la actual propuesta objeto del presente documento, presenta una total coherencia con las determinaciones del PIO_{LP}, y del $PTET_{LP}$, independientemente de adecuarse a los principios y criterios recogidos en la estrategia turística insular recientemente aprobada por el Cabildo Insular.

La delimitación planteada coincide estrictamente con la zona D3.3 del PIO_{LP} (SDO-2 Breña Alta).

La adecuación de cada uno de los proyectos a los criterios generales que definen el modelo de ordenación insular es obligada. La valoración de su evolución, ha de realizarse conforme a los indicadores de sostenibilidad previstos en el Artículo 28 de la Normativa del PIO_{LP}, medidos y valorados de acuerdo con las instrucciones que constan en el apartado 8 del informe de sostenibilidad del PIO_{LP}. Todo ello a partir del marco normativo de su Revisión, como instrumento habilitante del Sistema Motriz Turístico insular donde se pretende incorporar la Actuación Turística de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona".**

La adecuación y coherencia de la actuación turística planteada en la zona La Pavona con los principios rectores en que se sustenta el modelo territorial de la isla de La Palma, ha quedado justificada en el apartado 11.1 anterior del presente documento.

8.8. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PROYECTO A LAS PAUTAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL PIO_{LP}

El paisaje, en tanto que resultado perceptible de la interacción entre las actividades humanas y la matriz biofísica, es una característica esencial del territorio, y constituye una materia de ordenación básica en el Plan Insular de la isla de La Palma, constituyendo un objetivo general del PIO_{LP}, la promoción de la protección, gestión y ordenación de los paisajes.

Los elementos que caracterizan la propuesta de intervención urbanizadora y edificatoria en el enclave territorial previsto para la implantación turística de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**, son los siguientes:

A) Como criterio de implantación de los volúmenes resultantes de la ordenación se plantea que la edificación no interrumpa la visión del mar, evitándose la generación de apantallamientos desde la zona superior a la actuación.

B) El tratamiento de cubiertas por razones cromáticas, atendiendo al paisaje volcánico de La Pavona donde se integra la actuación, se propone realizarlo mediante cubiertas ajardinadas combinadas con cubiertas invertidas con lastre de roca volcánica procedentes de la excavación.

C) Las superficies opacas de las fachadas se tratarán mediante revestimientos de piedra volcánica, bien en bruto o bien tratada, prohibiéndose las soluciones con aplacados de materiales cerámicos o artificiales de cualquier tipo.

D) El diseño de las carpinterías exteriores habrá de realizarse mediante elementos donde se reduzca al máximo la perfilería metálica vista, no permitiéndose los elementos que presenten brillo.

E) El criterio que se propone de los espacios ajardinados, tanto públicos como privados es recurrir a vegetación autóctona propia del piso bioclimático de la costa occidental de la isla de La Palma, así como a rocalla volcánica realizada con material procedente de la excavación, que pudieran integrarse con la propia vegetación, además de láminas de agua.

f) Frente a una actitud arquitectónica de protagonismo de la actuación dentro del espacio de La Pavona, se plantea una presencia lo más limitada posible, adoptándose un criterio de máxima integración.

g) La necesaria interrelación y adecuada articulación entre el espacio arquitectónico, el espacio rural y natural, entendido éstos como un recurso sumamente valioso, constituye un objetivo primordial del proyecto.

h) La fragmentación volumétrica se propone con un doble objetivo; por una parte como mecanismo que contribuya a una mejor integración paisajística evitándose una excesiva compacidad en los volúmenes y en segundo lugar como oportunidad generadora de espacios arquitectónicos abiertos al exterior integrados en el espacio alojativo.

i) El encastre de la edificación en la orografía se formula no solamente en términos de conseguir una obligada integración paisajística dentro del espacio natural del Remo, sino como una oportunidad para conseguir espacios arquitectónicos singulares de gran atractivo.

La protección y ordenación del paisaje se regula en el capítulo II, del Título V de la Normativa del PIO_{LP}.

La instrumentalización urbanística para la habilitación administrativa de la Actuación Turística, tanto de transformación urbanística como de carácter edificatorio de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**, **se realiza a través de la ordenación pormenorizada de los ámbitos territoriales vinculados a la misma, como sectores de suelo urbanizable**.

Los preceptos de ordenación del PIO_{LP} de incidencia en el proyecto que nos ocupa, son el **Artículo 77."Objetivos generales" (NAD)**, y el **Artículo 84."Inserción paisajística de los núcleos urbanos, urbanizables y asentamientos rurales" (ND)**. Procede por tanto justificar la coherencia y cumplimiento del proyecto con los objetivos y condiciones para la preservación del paisaje de La Pavona, territorio donde se pretende implantar la referida actuación urbanizadora y edificatoria, así como la introducción de la implantación y uso turístico del referido proyecto.

OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA Artículo 77.3 "Objetivos generales" Normativa PIO_{LP}	**COHERENCIA DEL PROYECTO CON LOS OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA**
Conservar y mejorar la calidad del paisaje y su diversidad.	El paisaje resultante de la intervención urbanizadora y edificatoria prevista en el proyecto turístico de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**, conforme a las características expuestas anteriormente, mejora notablemente las condiciones paisajísticas de la actual situación, caracterizada por un cierto deterioro derivado del abandono de la actividad agrícola tradicional.
Priorizar la heterogeneidad paisajística por delante de la homogeneidad.	El paisaje generado como consecuencia de la implantación del proyecto turístico de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**, conlleva la introducción de un elemento singular y novedoso que rompe con la homogeneidad del paisaje volcánico transformado por la agricultura, alterado por la introducción de usos residenciales en los últimos años. En tal sentido, el proyecto turístico de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"** aspira a convertirse en una referencia ejemplar, de intervención urbanística en un espacio antropizado de enorme singularidad.

OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA Artículo 77.3 "Objetivos generales" Normativa PIO_{LP}	**COHERENCIA DEL PROYECTO CON LOS OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA**
Preservar los paisajes a los cuales damos un alto valor estético, identitario y ecológico (por su excepcionalidad, fragilidad o escasez).	Las claves de intervención adoptadas para el proyecto turístico de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**, no solamente garantizan la preservación de los valores ambientales y culturales presentes en la zona, sino que adquieren el carácter de actuación rehabilitadora y regeneradora del espacio sobre el que se actúa.
Mantener las interacciones paisajísticas donde se producen combinaciones armónicas, como la agricultura-naturaleza, costa-mar, espacio construido-entorno, roca-bosque.	El diálogo y articulación armónica del proyecto turístico de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"** con el espacio volcánico natural, el paisaje rural y con el espacio antropizado por la introducción de usos residenciales y turísticos, y las infraestructuras, queda garantizado a través de las soluciones adoptadas de carácter arquitectónico y ambiental, y especialmente de integración paisajística. Al respecto, los criterios adoptados para el tratamiento de cubiertas, la fragmentación de los volúmenes edificatorios y su encastre en la orografía, además del tratamiento exigido para la jardinería y la especial importancia dada a los aspectos cromáticos, garantizan la correcta integración de la intervención en el paisaje agrícola, en el medio natural.
Garantizar, mejorar y revalorizar los paisajes propios y recuperar muestras en lugares en desaparición.	La mejora y revalorización del paisaje en su visión cercana y extensa por efecto del proyecto a implantar, ha quedado justificada en los apartados anteriores. La ordenación urbanística propuesta, comprende la revalorización y puesta en valor del paisaje rural de La Pavona, de gran valor histórico, etnográfico y cultural. Por todo lo anterior, se entiende que quedan garantizados a través de la intervención los valores de índole cultural presentes en el área territorial de influencia, suponiendo una indudable mejora paisajística por las razones expuestas.

OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA Artículo 77.3 "Objetivos generales" Normativa PIO_{LP}	COHERENCIA DEL PROYECTO CON LOS OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA
Adquirir suelo para incrementar el patrimonio público de suelo en las áreas que se consideren de interés para la gestión paisajística.	La ordenación urbanística pormenorizada que se ha propuesto para el ámbito territorial vinculado por el PIO_{LP} a la actuación Turística de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**, comporta la cesión gratuita al Ayuntamiento de Breña Alta de unas importantes cesiones de suelo para espacio libre público independientemente de la construcción y cesión de la vía de enlace con la Ctra. LP-301. La cesión de dichos terrenos, urbanizados conforme a la ordenación pormenorizada prevista y aprobada, conformarán un parque situado estratégicamente en relación a dicha vía, que se conforma como una dotación, no solamente para la actuación turística, sino para la zona.
Proteger y promover el patrimonio intangible ligado a los paisajes y a la cultura tradicional representada por la artesanía, cuentos, canciones y pintura del paisaje, entre otros.	Los recursos intangibles presentes en el área, se encuentran relacionados en primer lugar, con el patrimonio etnográfico de La Pavona; en segundo lugar con el paisaje volcánico; en tercer lugar con la visión limpia del mar y del amanecer; y por último, con el paisaje rural de la zona. La preservación de este patrimonio intangible, ligado a la naturaleza, el paisaje y la cultura tradicional, queda perfectamente garantizada a través de la propuesta de intervención cuyas principales características han sido descritas anteriormente.
Posibilitar a los ciudadanos la admiración y disfrute del paisaje, con racionalidad, incluyendo las personas con problemas de movilidad.	Tanto el proyecto de urbanización, como el proyecto arquitectónico, que sobre la ordenación pormenorizada propuesta se realicen, habrán de cumplir estrictamente la siguiente normativa: • Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones. • Ley 13/2014, de 30 de octubre, de accesibilidad. • Orden VIV/561/2015, de 1 de febrero, por el que se desarrolla el documento técnico de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. • Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación. • Decreto 227/1997, 18 septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, 6 abril de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación. • Legislación europea sobre accesibilidad. • Código Técnico de la Edificación (DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad) modificado por el Real Decreto 173/2010 de 19 de febrero, por el que se modifica el CTE en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad. Mediante la propuesta de ordenación e implantación arquitectónica planteada para el proyecto de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"** se garantizan íntegramente las vistas del litoral y del mar desde la carretera LP-301, así como desde la nueva vía prevista de incorporación, evitándose cualquier efecto de apantallamiento desde dicha vía.

OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA Artículo 77.3 "Objetivos generales" Normativa PIO_{LP}	COHERENCIA DEL PROYECTO CON LOS OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA
Mejorar el confort en los paisajes, mejorando la seguridad en los espacios de disfrute, respetando aquellos retenidos e identificados en la memoria colectiva o evitando la contaminación acústica y lumínica.	La garantía de las condiciones de seguridad en el uso y disfrute de los espacios públicos y privados queda garantizada por el cumplimiento de la normativa descrita en el apartado anterior. La actitud y criterio adoptado en el proyecto de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**, de máxima integración paisajística y de ausencia de protagonismo en la intervención arquitectónica y urbanizadora, contribuyen a garantizar la seña de identidad del enclave de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"** y minimizar su alteración, completándose con las ordenanzas de uso que sean de aplicación a los nuevos espacios urbanizados previstos en la ordenación pormenorizada del área. La Ley 31/1988, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto Astrofísico de Canarias, garantiza la protección ante la contaminación lumínica. Respecto a la contaminación acústica proveniente de la circulación de vehículos por la carretera LP-301 y viario de la urbanización, se resuelve a través de la disposición y orientación de los volúmenes edificados respecto de la misma.
Garantizar la participación de los ciudadanos sobre las decisiones de futuro que afectan al paisaje.	El preceptivo **procedimiento para la evaluación ambiental** de la ordenación pormenorizada en el marco del instrumento correspondiente y de los proyectos de ejecución, derivada de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, **y el de aprobación de la ordenación urbanística y territorial** en el marco del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias aprobado por el Decreto 55/2006, de 9 de mayo, **garantizan la participación de los ciudadanos respecto a las determinaciones y previsiones contenidas en los instrumentos de ordenación y en los proyectos técnicos ejecutivos.**
Priorizar una gestión y ordenación del paisaje que mantenga sus valores naturales, culturales y estéticos equilibrando los cambios que originen los procesos sociales, económicos y ambientales.	La gestión y ordenación del paisaje corresponde al planeamiento territorial y al planeamiento urbanístico general en el ámbito municipal. Corresponde al **planeamiento urbanístico de desarrollo** de las actuaciones económicas y de dotación en ámbitos y sectores previamente delimitados, garantizar las condiciones de integración paisajística de los proyectos, así como establecer las medidas para el mantenimiento y conservación, y en algunos casos rehabilitación, de los espacios que han sido objeto de ordenación. Los criterios de intervención en el paisaje de La Pavona, y las condiciones de implantación y transformación mediante la urbanización y la edificación del espacio ordenado, garantizan el mantenimiento de los valores naturales, culturales, y estéticos presentes en el ámbito de actuación y en el territorio extenso donde se enclava. La inversión económica realizada y su impacto en la economía local y en la población se encuentran perfectamente equilibrados con la transformación territorial que se plantea y las medidas de protección y salvaguarda de los recursos naturales y culturales presentes en el área de actuación. Ambos aspectos han sido tratados y justificados sobradamente en apartados anteriores del presente documento.

OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA Artículo 77.3 "Objetivos generales" Normativa PIO_{LP}	COHERENCIA DEL PROYECTO CON LOS OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA
Atribuir valor al paisaje como recurso turístico.	El paisaje de La Pavona, como unidad paisajística y territorial diferenciada, de gran singularidad y calidad, además del correspondiente al enclave de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"** y de su entorno rural y volcánico, constituyen el recurso más valioso de apoyo y explotación por el proyecto turístico, cuya protección constituye un objetivo básico en la ordenación del espacio y en los proyectos tanto de urbanización como arquitectónico. En diferentes apartados del presente documento se expresa la importancia que tiene el paisaje como recurso a la hora de crear el concepto turístico de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**, así como se describen las medidas adoptadas en la ordenación para garantizar su protección.

Por último, en tanto la actuación prevista se sitúa en zona D3.3 Área Especializada Turística PORN del PIO_{LP}, por tanto, en aplicación del Artículo 84.3 b) de la Normativa del PIO_{LP}, se establecen las medidas y condiciones aplicables al planeamiento pormenorizado cuyo cumplimiento en el proyecto turístico de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**, se justifica a continuación:

OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA Artículo 84.3 "Medidas aplicables a áreas urbanas o urbanizables que puedan generar un especial impacto paisajístico" Normativa PIO_{LP}	COHERENCIA DEL PROYECTO CON LOS OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA
Previsión de áreas de transición entre las áreas urbanizadas y el suelo rústico. Estas áreas se incluirán preferentemente en la categoría de espacio libre público.	Para resolver la adecuada articulación entre la edificación hotelera y el suelo rústico colindante, se preverán áreas ajardinadas a lo largo de los linderos perimetrales, utilizando especies compatibles con los cultivos agrícolas de la zona. En la ordenación pormenorizada, el sistema de parques, dotaciones y equipamientos del sector se sitúa en la parte superior del mismo, directamente vinculado al nuevo viario de acceso desde la Ctra. LP-301, de modo tal que constituya un elemento de protección e integración de la instalación turística

OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA Artículo 84.3 "Medidas aplicables a áreas urbanas o urbanizables que puedan generar un especial impacto paisajístico" Normativa PIO_{LP}	COHERENCIA DEL PROYECTO CON LOS OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA
Valoración de los impactos visuales con previsión de las medidas concretas adoptadas para minimizarlas, tales como adaptación topográfica o plantaciones, entre otras.	*La valoración de los impactos visuales, se realizará mediante el correspondiente estudio de impacto e integración paisajística, cuya preceptiva realización, deviene del Artículo 258.3 a) de la Normativa del PIO_{LP}.* *Las medidas adoptadas, se encuentran descritas pormenorizadamente en el cuadro anterior de justificación del Artículo 77.3 de la Normativa del PIO_{LP} y en el Apartado 10 del presente documento.*
Valoración de los posibles impactos ambientales en el entorno, con previsión y justificación de las medidas adoptadas para evitarlos, tales como la creación de áreas de transición, con especial regulación de los usos y de la preservación de las condiciones naturales o ambientales.	*La justificación de la integración ambiental conforme a lo dispuesto en el del Artículo 258.3 a) de la Normativa del PIO_{LP}, se realizará considerando especialmente la presencia y susceptibilidad de afectación de elementos de flora y fauna incluidos en el Catálogo de especies amenazadas de Canarias, así como elementos geomorfológicos de paisaje volcánico.* *Sin perjuicio de las medidas y condiciones de ordenación que resulten del procedimiento de evaluación ambiental del instrumento de ordenación que corresponda, en base a los recursos ambientales y culturales existentes en el ámbito de actuación, se establecen inicialmente para la ordenación pormenorizada y la edificación, las recogidas en el Apartado 10 del presente documento,*

8.9. JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD TERRITORIAL Y AMBIENTAL DE LA ACTUACIÓN

Conforme al documento de Estrategia Turística aprobado por el Cabildo Insular, las actuaciones turísticas que se incorporen al Sistema Motriz Turístico insular, estarán diseñadas según los principios de sostenibilidad urbana y territorial, entre los que destacan la aplicación de las tecnologías ambientales más avanzadas en materia de eficiencia hídrica, energética, de gestión de residuos y generación de emisiones contaminantes, así como la aplicación de criterios bioclimáticos a la arquitectura, la utilización de tecnologías bajas en emisión de dióxido de carbono y otras soluciones como redes inteligentes de energía distribuida.

La calidad de las instalaciones y espacios turísticos, se está convirtiendo en un sinónimo de la sostenibilidad, ya que sin calidad, los destinos turísticos serán insostenibles, y consecuentemente no serán competitivos.

Además de la calidad, el turismo sostenible ha de apostar por la diversificación de la oferta, por el desarrollo económico local y por la redistribución equitativa de sus beneficios, con el necesario respeto al medioambiente y a los recursos culturales.

Respecto de los **efectos de la intervención turística en el entorno natural y concretamente en el entorno del "Complejo Turístico y de Golf La Pavona" y el espacio rural circundante**, la propuesta de ordenación pormenorizada del ámbito delimitado se ha planteado en base a los siguientes objetivos y criterios:

a) La preservación y mejora del espacio rural en el entorno de influencia como un elemento valioso del paisaje.
b) La consideración del paisaje volcánico como recurso natural renovable, con restricciones de uso en determinados casos.
c) Favorecer la recuperación de espacios libres naturales.
d) La recuperación de las zonas degradadas.
e) La optimización de los usos y recursos del paisaje volcánico según su función en el territorio.

Respecto a la **protección de los recursos ambientales y culturales**, la ordenación pormenorizada del ámbito delimitado se ha planteado en base a los siguientes objetivos y criterios:

A) La concentración de la edificación hotelera en una única parcela situada en la zona más baja del sector, hoy mayoritariamente en estado de erial improductivo.

B) Acotar las zonas inventariadas y descritas como de interés arqueológico dentro del ámbito delimitado para espacios libres públicos, con objeto de garantizar su conservación. En tal sentido, dicho enclave cultural habrán de ubicarse conforme al nuevo estudio ambiental que se realice, introduciendo las medidas de conservación necesarias al respecto.

C) Previsión en la ordenación pormenorizada de una zona verde perimetral cuya revegetación se realizará con vegetación autóctona de la zona que actúa como elemento de articulación del proyecto con el suelo rústico circundante.

La **calidad y la contribución a la diversificación de la oferta turística insular** del proyecto de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**, ha quedado justificada en los apartados 11.3 y 11.5 del presente documento.

Los principios de arquitectura energéticamente eficiente, así como los relativos a la arquitectura biosaludable, se han adoptado como elemento básico en la conceptuación del proyecto, garantizan la sostenibilidad del mismo.

En resumen, la Actuación Turística de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**, por los criterios arquitectónicos y de diseño adoptados en el proyecto hotelero; por las soluciones de **integración paisajística** adoptadas; por los **criterios bioclimáticos y la arquitectura biosaludable** que la inspiran; y por la **propuesta general de índole urbanística y paisajística determinada, aspira a convertirse en un referente y modelo de intervención urbanística y arquitectónica en el litoral de la isla, altamente sostenible, dentro de un territorio y paisaje agrícola de gran singularidad, contribuyendo claramente a la mejora y diversificación del destino "isla de La Palma".**

8.10. IMPACTO EN LA ECONOMÍA LOCAL E INSULAR

La acreditación de que el proyecto turístico de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"** produce un positivo y relevante impacto en la economía del término municipal de Breña Alta, en la comarca de las Breñas, Mazo y Santa Cruz de La Palma, y en general en toda la isla, constituye una de las condiciones básicas establecidas por el Cabildo en la Estrategia Turística insular para la incorporación de este proyecto al denominado "Sistema Motriz Turístico", lo que conlleva que pueda ser directamente habilitado para su ejecución a través de la Revisión del Plan Insular de Ordenación.

Para una rigurosa determinación de la repercusión económica que produce esta inversión turística, lo que se traduce en medir las consecuencias y los efectos de la misma en la sociedad y en la economía local, se habría de realizar un estudio de impacto económico de mayor alcance. Para dar repuesta a lo requerido por el Cabildo Insular, se ha procedido en base a la inversión prevista, a valorar globalmente el impacto socioeconómico en base al empleo generado y a la actividad económica inducida, sin contar otros aspectos de índole sociológica que tienen que ver con la mejora de la calidad de vida y con el incremento de la cualificación de la mano de obra.

En un contexto de crisis y recursos económicos limitados, como el que atraviesa la isla de La Palma, resulta cada vez más importante para las administración insular, la captación de inversión sostenible ligada al turismo como sector económico de alta repercusión socioeconómica. Se hace por tanto necesario, crear un escenario en la isla, atractivo en términos de viabilidad económica, es decir, considerando los retornos de las inversiones en plazos razonables, seguro jurídicamente y ágil desde el punto de vista administrativo, a la hora de materializar las mismas. Además, la administración insular, ha de centrarse prioritariamente en aquellos proyectos o actividades que generan un mayor beneficio para la sociedad, especialmente en la economía y en el empleo, así como en aquellos que actúen como elementos de reactivación económica, de diversificación de la oferta y el incremento de la competitividad y calidad turística.

El proyecto turístico de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**, con una capacidad de **800 plazas alojativas** en modalidad hotelera de cuatro estrellas, supone una inversión en la fase de establecimiento entorno a los **75 millones de euros**, y en la fase de funcionamiento se incrementa en **3 millones de euros** más.

En base a lo anterior, podemos valorar globalmente los impactos derivados de la Actuación Turística de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"** diferenciando el impacto directo, los indirectos, y el inducido.

El **impacto directo**, se corresponde con la producción (valor añadido bruto) y el empleo generado en aquellos sectores que son receptores directos de la inversión, en este caso en el sector turístico de la isla de La Palma, incluyéndose también el gasto que atraído por la propia actividad turística y el despliegue de las nuevas instalaciones se genera dentro del propio sector. La instalación turística hotelera de INVERSIONES LA PAVONA, estima generar una producción bruta por encima de los **13 millones de euros anuales** una vez superado el período inicial de funcionamiento, estimado en cinco años, momento en el que la plantilla superará los **300 empleos directos**.

El **impacto indirecto**, considerado como la producción y el empleo generados en los **sectores que se beneficien indirectamente de las inversiones y del gasto**, es decir, aquellos que suministran a los sectores directamente afectados los bienes y servicios necesarios para su actividad. En la valoración de este impacto **ha de diferenciarse** la inversión directa en la isla **durante la fase de implantación** que se estima en **60 millones de euros**, distribuidos entre empresas ligadas a los sectores de la construcción, de la ingeniería, y la jardinería, además de empresas profesionales, al Ayuntamiento de Breña Alta y otras entidades insulares de índole administrativa, **de aquella otra que genera un impacto permanente y sostenible a lo largo de la vida útil de la explotación turística,** que beneficia a sectores como el agroalimentario, de servicios, y de ocio, cuyo importe de gasto anual se sitúa por encima de los **tres millones de euros anuales** una vez superado el período inicial de funcionamiento.

Por último, el **impacto inducido**, que se corresponde con la producción y el empleo que se genera gracias al consumo de bienes y servicios que realizan los turistas y visitantes en los sectores beneficiados del gasto, fundamentalmente la hostelería, el comercio y las empresas de ocio. Partiendo de una hipótesis de ocupación media del 70%, con un precio medio de venta de habitación 140 €, considerándose un gasto interno medio (considerado como el que se realiza dentro del establecimiento hotelero) por turista de 60 euros y externo (considerado como el que se realiza fuera del establecimiento hotelero) de **100 euros**, arroja un impacto económico en el destino de **12.775.000 euros**, de los que se considera que el 60% se quedan en la comarca Este y el 40% restante en el resto de la isla.

El empleo indirecto y el inducido, se estima en unos 120 puestos de trabajo.

8.11. IMPACTO SOCIAL Y GENERACIÓN DE EMPLEO

La concepción innovadora del proyecto turístico de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**, le confiere una mayor capacidad dinamizadora en la generación de empleo de cierta cualificación respecto a instalaciones convencionales, en tanto el fomento de la creatividad y la atracción de talento requieren de mayor especialización y habilidades sociales. Así mismo la puesta en valor de las componentes de excelencia territorial que alberga el espacio de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"** y los propios del Paisaje Protegido del Remo, redundan directamente en la calidad de los espacios públicos que la actuación desarrolla, y contribuye de forma notable a la cohesión social.

Como ha quedado dicho en el apartado anterior, la **generación de empleo directo** en la fase de funcionamiento asciende a **140 puestos de trabajo**, considerándose el **empleo indirecto e inducido** asciende a otros **150 puestos** más. La **generación de empleo directo** en la fase de construcción se estima en 200 empleos, considerándose el **empleo inducido** en 100 puestos de trabajo más. En cuanto al impacto social en términos de empleo se considera que el 50% de los puestos de trabajo se cubren con personal de Breña Alta y el 50% restante del resto de la isla o foráneos.

La puesta en funcionamiento de la instalación conlleva la necesaria formación de un importante contingente de población joven o bien la captación población ya formada que preferentemente, conforme a los convenios que se alcancen con la administración insular, habrán de ser locales.

Su incidencia en cuanto a la mejora de la calidad de vida de la población, a la vertebración social, a la disminución de la tasa de desempleo y al incremento del consumo y de la actividad económica tanto directa como indirecta, representa un impacto socioeconómico claramente positivo, de marcada trascendencia insular.

VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

La DOT 14, con un objetivo realista, consciente de que las previsiones del planeamiento no pueden ser meras "elucubraciones teóricas" y que han de responder a una realidad que haga factible su materialización, previene que el propio planeamiento adopte las medidas dirigidas "a garantizar la viabilidad económica de las actuaciones".

Tal mandato normativo, se traduce en que las determinaciones adoptadas en la planificación respecto a las actuaciones previstas de iniciativa privada, de carácter turístico y de cualquier otra índole, en términos de asignación de capacidad turística, edificabilidad, costes de implantación, sistemas generales adscritos,…etc., han de garantizar la viabilidad económica de la actuación, que se concreta en la recuperación de la inversión aproximado de una década, para empezar a obtener beneficios trascurrido dicho período temporal.

Para la determinación de la viabilidad económica de la Actuación Turística de **"Complejo Turístico y de Golf La Pavona"**, partiendo de la propuesta de ordenación pormenorizada, que se recoge en el siguiente estudio:

Informe de Validación Económica del Proyecto Hotelero-Turístico a desarrollar en el Municipio de Breña Alta.

julio de 2014

Contenido

1. Antecedentes.
2. Alcance del Trabajo.
3. El Proyecto Banyan Tree La Palma.
4. Validación económica.
5. Conclusiones.
6. Anexos.

1 Antecedentes.

1. Antecedentes

El Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística en la isla de La Palma (PTETLPA), ha permitido adoptar un modelo turístico específico en la isla, previsto por el marco de la Ley 6/2002, mediante la fijación de los límites y ritmos de crecimiento en las modalidades y tipos de establecimientos alojativos que se determinen, y dentro del modelo territorial y de desarrollo económico, identificando los ámbitos insulares para el desarrollo turístico convencional en núcleos, y posibilitando la realización en suelo rústico de unidades aisladas de explotación turística integrales en el medio y respetando el paisaje agrario.

Mediante el Decreto 71/2011 de 11 de marzo, se aprueba definitivamente el Plan Insular de Ordenación de la isla de La Palma (PIOLP), que toma como base el PTETLPA, y que supone una definición, por parte del Cabildo Insular de La Palma, de las formas de implantación, localización y alcance de la actividad turística en Isla.

Recientemente, el Cabildo Insular de La Palma, a través de la Consejería de Planificación y Política Territorial, ha iniciado los trámites necesarios para llevar a cabo la revisión puntual del PIOLP con el objetivo de desbloquear actuaciones de interés general para el desarrollo económico y turístico de la isla y aportar las garantías jurídicas necesarias para que puedan materializarse proyectos ya previstos en el PTETLPA, y por tanto, que tendrían cabida en el territorio insular. Una de las revisiones previstas está relacionada con los Sistemas Deportivos y de Ocio (SDO), dentro de los cuales se engloban los campos de golf, en la medida de que desde el Cabildo Insular se tiene la convicción de que ayudarán a crear un destino turístico de alta calidad.

En este sentido, un grupo de inversores ha presentado un proyecto hotelero turístico en la zona de La Pavona, incluido en el término municipal de Breña Alta, para lo cual, el Cabildo Insular de La Palma precisa la realización de un estudio independiente que permita analizar y validar económicamente el Proyecto Hotelero-Turístico anterior, al objeto de contrastar la información aportada por los inversores.

2 Alcance del Trabajo.

2. Alcance del trabajo

El trabajo encargado por el Cabildo Insular de La Palma tiene por objeto llevar a cabo una validación económica del Proyecto Hotelero-Turístico promovido por Inversiones La Pavona S.A, en adelante "los promotores", a desarrollar en el Municipio de Breña Alta, poniendo especial atención en las hipótesis económicas planteadas, su rentabilidad económica, los riesgos financieros contemplados y la dimensión prevista, especialmente en el número de plazas alojativas, sometiendo la inversión a un análisis de sensibilidad sobre diferentes escenarios que puedan producirse y que permitan estimar la dimensión mínima necesaria para dar viabilidad a la inversión.

Estructura del Informe

El presente documento se estructura en seis bloques:

1. Exposición de los antecedentes al desarrollo del presente trabajo.
2. Objeto del trabajo y metodología seguida. En el mismo se incluyen las limitaciones de responsabilidad al trabajo desarrollado por parte de Assap.
3. Presentación del proyecto presentado por los promotores.
4. Descripción de los escenarios utilizados para el análisis de sensibilidad sobre algunas variables económicas, sobre la capacidad alojativa del proyecto, y sobre la estructura de costes.
5. Establecimiento de las conclusiones del análisis realizado.
6. Anexos con el soporte documental de todas las asunciones del PROYECTO, así como de las simulaciones llevadas a cabo.

2. Alcance del trabajo

Enfoque metodológico

La metodología seguida supone la estructuración del trabajo en las siguientes fases de actuación:

FASE 1: VERIFICACIÓN del Proyecto Banyan Tree La Palma y VALIDACIÓN de las conclusiones expuestas.

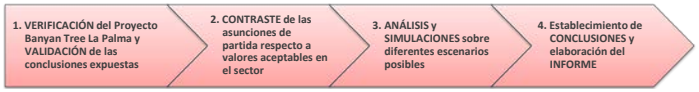
La primera de las fases del trabajo consistió en revisar en detalle el documento presentado por los inversores, al objeto de identificar posibles incongruencias e inexactitudes respecto a las hipótesis/asunciones establecidas y los cálculos presentados. El objetivo de esta fase era dar validez al informe y, en caso de que fuera necesario, requerir las correspondientes aclaraciones y/o solvencia documental al grupo inversor, para lo cual se contó con la aceptación por parte del Cabildo Insular de La Palma para el contacto directo con los inversores.

Asimismo, la verificación de la información expuesta en el informe nos permitió dar validez a las conclusiones que se establecían en el mismo, siempre sobre las hipótesis y asunciones de partida que se habían dispuesto para el PROYECTO.

FASE 2: CONTRASTE de las asunciones de partida.

A pesar de que las asunciones e hipótesis en las que descansa el PROYECTO vienen avaladas por firmas de reconocido prestigio, durante esta segunda fase se realizó una breve prospección de la situación del sector, partiendo de información pública (INE, ISTAC, EXCELTUR, …) así como del trabajo de campo y experiencia que disponemos en el análisis de proyectos similares, y del conocimiento en el ámbito financiero y en sector turístico en las islas, con el fin de contrastar las asunciones hechas en el PROYECTO respecto a valores aceptables, de manera que éstas se pudieran considerar razonables para el establecimiento de las conclusiones que exponen los promotores en su documento.

2. Alcance del trabajo



FASE 3: ANÁLISIS y SIMULACIONES sobre diferentes escenarios posibles.

Durante la tercera fase del trabajo, abordamos el análisis de sensibilidad de diferentes variables económicas (ADR Habitación, Ocupación, Inversión, EBITDA / Ingresos, Múltiplo de EBITDA e Inflación), sometiendo al proyecto a diferentes escenarios (favorables y desfavorables).

Asimismo, llevamos a cabo el análisis de rentabilidad sobre diferentes escenarios en la capacidad alojativa del complejo hotelero, tomando como rango inferior de evaluación la capacidad máxima admitida según el PTETLPA actual, y como rango superior, la capacidad alojativa propuesta en el PROYECTO presentado.

FASE 4: Establecimiento de CONCLUSIONES.

La última fase del trabajo supuso el establecimiento de las correspondientes conclusiones respecto al Proyecto Hotelero-Turístico Bayan Tree La Palma.

También, durante esta fase abordamos la elaboración del presente informe para la posterior presentación del mismo a los representantes del Cabildo Insular de La Palma.

2. Alcance del trabajo

Limitaciones a la responsabilidad

Nuestro Informe se ha realizado tomando como base la documentación del Proyecto Banyan Tree La Palma así como información de los promotores, puesta a nuestra disposición por parte del Cabildo Insular de La Palma.

La información aportada por terceros, independientes a los inversores, contenida en el PROYECTO, ha sido documentada en nuestro Informe mediante la verificación de su existencia así como de la capacidad de estas fuentes para la emisión de la correspondiente información, no habiéndose llevado a cabo ningún trabajo adicional para verificar la fiabilidad técnica profesional de dicha información al no ser objeto del presente trabajo.

Para la realización de la validación económica del PROYECTO, se ha partido de ciertas asunciones aportadas por los inversores. Por este motivo, cualquier análisis que se efectúe deberá entenderse en dicho contexto y siempre como un marco de referencia.

No es objeto del presente trabajo la realización de un análisis de la viabilidad del PROYECTO ni de su esquema de explotación propuesto. Tampoco es objeto de este trabajo analizar la evolución del mercado, ni predecir el comportamiento futuro en cuanto a los principales índices utilizados.

Se entiende de forma explícita que este informe será utilizado solamente por el Cabildo Insular de La Palma. El Cabildo Insular de La Palma se compromete a no usar el informe para otro objetivo distinto al objeto del trabajo, ni lo facilitará a otra tercera parte sin nuestro consentimiento previo. En cualquier caso, expresamente rehusamos cualquier responsabilidad hacia cualquier tercera parte que pueda obtener este informe en el futuro.

Todas las decisiones (sean estratégicas, de inversión, financieras o de gestión), son responsabilidad de las Partes, y *Assap Servicios Fiscales y Legales, S.L.*, no acepta ninguna responsabilidad sobre éstas.

3

El Proyecto Banyan Tree La Palma.

3. El Proyecto Banyan Tree La Palma

La Sociedad Inversiones La Pavona S.A., constituida en 2005, es una empresa cuyo objeto social es, entre otros, la explotación de instalaciones deportivas, hoteles, residencias, pensiones, restaurantes, apartamentos y demás negocios del sector de hostelería y turismo.

La Sociedad representa a un grupo inversor que ha presentado al Cabildo Insular de La Palma un proyecto de inversión para el desarrollo de un complejo hotelero-turístico en el Municipio de Breña Baja, el cual comprende un hotel de 5 estrellas de gran lujo, un campo de golf de 18 hoyos, y un conjunto de villas distribuidas en edificaciones dispersas a lo largo del campo de golf.

El Hotel constará de un edificio compacto con 115 habitaciones y 230 camas alojativas, e incluirá todos servicios propios de una instalación de lujo del máximo nivel, incluyendo SPA y restaurantes especializados.

El número total de Villas que se dispondrá será de 174, con una oferta de 644 camas.

En conjunto, todo el complejo hotelero-turístico ofertará un total de **874 plazas alojativas**.

Distribución de superficies

Total superficie neta habitaciones	6.625 m²
Espacio de circulación	1.169 m²
Total superficie área habitacione	7.794 m²
SPA	1.000 m²
Restaurante especialidad	150 m²
Área comidas y bebidas	600 m²
Salón de eventos	800 m²
Área infantil	300 m²
Loby recepción y superficie neta	998 m²
Total superficie áreas públicas	3.848 m²
Comidas y bebidas exteriores	325 m²
Zona servicios (Back of the hous	577 m²
Total superficie hotel	12.544 m²
Total superficie villas	25.000 m²
Superficie edificable total	37.544 m²

Distribución de habitaciones

Tipo	Camas / hab.	Habit.	Total camas	Sup. Edif.	Total Sup. Edif.
Habitación doble	2	90	180	50 m²	4.500 m²
Jr. Suites	2	15	30	75 m²	1.125 m²
Suites	2	10	20	100 m²	1.000 m²
Total superficie neta habitaciones		115	230		6.625 m²

Distribución villas

Tipo	Camas / villa	Villas	Total camas	Sup. Edif.	Total Sup. Edif.
1 habitación	2	39	78	100 m²	3.900 m²
2 habitaciones	4	134	536	150 m²	20.100 m²
3 habitaciones	6	5	30	200 m²	1.000 m²
Total		178	644		25.000 m²

Tabla 1.- Detalle del proyecto Hotelero Bayan Tree La Palma (Fuente: Proyecto presentado por inversores. Julio 2014)

El campo de golf ocupará una superficie de 641.349 m², lo que supone el **73% del total de la parcela** destinada para el proyecto, cuya superficie es de 882.246 m².

3. El Proyecto Banyan Tree La Palma

3.1. Inversiones

Para poder acometer las actuaciones previstas, los promotores estiman una inversión, distribuida en 24 meses, en infraestructuras (adquisición de suelo, urbanización y construcción del campo de golf) y en edificación.

Según se establece en el documento presentado, el pilar fundamental para el PROYECTO es el suelo sobre el que se va a desarrollar la actuación y que, según se indica, deberá ser adquirido por el grupo inversor. La distribución prevista para dicho suelo se refleja en la tabla nº 2.

Uso | Tipología	Superficie
Tursístico - Hotelero	23.703 m²
Turístico - Villas	**87.105 m²**
Otros equipamientos complementarios	29.335 m²
Equimamiento de Golf	**641.349 m²**
Sistema Viario	49.894 m²
Jardinería y arbolado	**50.860 m²**
Total	**882.246 m²**

Tabla 2.- Distribución de la superficie del suelo según el uso previsto (Fuente: Proyecto presentado por inversores. Julio 2014)

El **valor de repercusión por m² del suelo** estimado para el PROYECTO está situado en **15 €/m²**. Para la valoración de dicho coste de adquisición, se ha aplicado el método del valor residual dinámico, que consiste en proyectar los usos permitidos a desarrollar en el suelo y su correspondiente ganancia en forma de flujo de caja libre.

Resumen Urbanización	Coste estimado	% / Total
Viario rodado	2.258.373 €	50%
Red de agua	446.092 €	10%
Red de saneamiento	648.500 €	14%
Red electricidad	772.764 €	17%
Red telecomunicaciones	61.300 €	1%
Arbolado y jardinería	90.000 €	2%
Varios imprevistos	213.851 €	5%
Total Presupuesto de ejecución material de obra	**4.490.880 €**	100%
Gastos Generales	718.541 €	16%
Beneficio Industrial	269.453 €	6%
Total presupuesto de ejecución por contrata	**5.478.874 €**	

Tabla 3.- Distribución de los costes de urbanización del suelo. (Fuente: Elaboración propia a partir del Proyecto presentado por inversores. Julio 2014)

Respecto a los costes de urbanización, las características orográficas del terreno donde se plantea la inversión y la dimensión de la actuación a acometer han dado como resultado los costes que refleja la tabla nº 3 (de acuerdo al proyecto básico elaborado por el estudio de arquitectura y urbanismo Fernández Duque y Asociados, S.L.):

3. El Proyecto Banyan Tree La Palma

En cuanto a los costes de construcción del campo de golf, estos se reflejan en la tabla nº 4 (de acuerdo al proyecto básico elaborado por Target Ingenieros y Asociados, S.L.) :

Infraestructura	Costre estimado	% / Total
Topografía y replanteo	10.000 €	0%
Desbroce y derribos	**212.820 €**	**3%**
Movimiento de tierras	2.126.703 €	28%
Red de drenaje	**1.200.734 €**	**16%**
Red de riego	1.286.000 €	17%
Jardinería	**1.186.250 €**	**16%**
Obra Civil	838.055 €	11%
Paisajismo	**608.000 €**	**8%**
Seguridad y salud	35.000 €	0%
Total PEM	**7.503.561 €**	**100%**
Gastos Generales	1.200.570 €	16%
Beneficio Industrial	450.214 €	6%
Total Presup. de Ejec. Contrata	**9.154.345 €**	**100%**

Tabla 4.- Distribución de costes de construcción del campo de golf. (Fuente: Proyecto presentado por inversores. Julio 2014)

Finalmente, para el proyecto de edificación, se ha partido de una estimación de los costes de promoción del hotel, incluido el edificio principal y el núcleo de servicios, las villas, y del resto de infraestructuras de ocio complementario, como SPA e instalaciones deportivas, entre otras.

El ratio utilizado para la estimación del coste del m^2 construido (recomendado por la consultora Aguirre Newman y que, según se indica en el documento presentado, responde a la práctica habitual en este tipo de proyectos), es de **1.600 €/m²** construidos (incluidos no solo los gastos totales de construcción, esto es, ejecución por contrata, gastos de proyectos de ejecución, estudios previos, licencias, etc., sino también los costes de interiorismo, mobiliario y decoración, así como los costes relativos a la puesta a punto de las infraestructuras con carácter previo al lanzamiento del proyecto, gastos de marketing, etc.), lo que, de acuerdo a la superficie del proyecto, refleja unos costes que se observan en la tabla nº 5:

Tipo de edificación	Superficie edificable (m2e)	Unidades	Reperc. / Unidad	Reperc. m2 edif. (€/m2e)	Coste estimado
Edificicación compacta Hotel y servicios	12.544 m²	115	174.525 €	1.600 €/m²	20.070.400 €
Villas tursísticas del hotel	25.000 m²	178	224.719 €	1.600 €/m²	40.000.000 €
Total	**37.544 m²**	**293**	**205.018 €**	**1.600 €/m²**	**60.070.400 €**

Tabla 5.- Distribución de costes de construcción del complejo hotelero. (Fuente: Proyecto presentado por inversores. Julio 2014)

3. El Proyecto Banyan Tree La Palma

La inversión que los promotores estiman acometer se resume en la tabla nº 6:

*Inversiones (€ * 1.000)*	Total	Inversión			
		Año 0	Año 1	Año 2	Año 3
Coste de adquisición del suelo	- 13.234 €	- 13.234 €			
Costes de Urbanización	- 5.479 €		- 2.739 €	- 2.739 €	
Costes de Construcción del Campo de Golf	- 9.154 €		- 4.577 €	- 4.577 €	
Costes de promoción edificación Compacta	- 60.070 €		- 30.035 €	- 30.035 €	
Total Costes	- 87.937 €	- 13.234 €	- 37.352 €	- 37.352 €	
+/- Variaciones en Fondo de Maniobra			12.024 €	3.735 €	- 15.759 €
Retenciones			3.735 €	3.735 €	- 7.470 €
Confirming a 90 días			8.289 €		- 8.289 €
Flujo de Caja durante la Inversión	- 87.937 €	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 15.759 €

Datos en miles de euros

Tabla 6.- Resumen de la inversión. (Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Proyecto presentado por inversores. Julio 2014)

Los promotores han considerado que durante el período de construcción de las obras, el cual se estima en 24 meses hasta el día de apertura del hotel, los pagos se facturarán y abonarán, descontando una retención del 10% a cuenta contra certificado final de obra, a través de líneas de confirming a 90 días, lo que explica las variaciones del fondo de maniobra que se reflejan en la tabla anterior.

3. El Proyecto Banyan Tree La Palma

3.2. Explotación del complejo

Para la explotación del complejo hotelero-turístico, los promotores cuentan con el apoyo de un operador turístico de primer nivel, Banyan Tree Hotels & Resorts, gestor hotelero especializado, con una marca de reconocido prestigio .

La estructura y presentación del modelo de explotación siguen la metodología USALI (Uniform System of Accounts for the Loding Industry) , considerado como el sistema de reporting y gestión más difundido y usado por la industria hotelera internacional.

- ***Ingresos***

En la estimación de los resultados de explotación de la actividad, los promotores han partido de un conjunto de hipótesis y asunciones de ingresos, las cuales se basan en informes de entidades de reconocida solvencia en el sector:

Asunciones | Aguirre Newman	
Ingresos por alojamiento	**55%**
Ingresos por restauración (F&B)	29%
Ingresos del SPA	**11%**
Otros ingresos	5%

Tabla 7.- Distribución de ingresos (Fuente: Aguirre Newman)

Asunciones | Banyan Tree H&R - INE	
ADR Objetivo - Habitaciones	**163,39 €**
Ocupación Objetivo - Habitaciones	77,07%
ADR Objetivo - Villas	**326,76 €**
Ocupación Objetivo - villas	77,07%

Tabla 8.- Hipótesis de ADR y ocupación. (Fuente: Banyan Tree H&R e Instituto Nacional de Estadísticas)

Asimismo, se ha considerado un período de consolidación (Ramp-up) de 4 años, hasta llegar a los valores objetivo tanto del ADR (Average Daily Rate) como de Ocupación, en base a otros proyectos de características similares y a la experiencia de más de 25 años en promoción de productos residenciales y turísticos por parte de la sociedad Puerto Calero S.A.

Año de operación	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Ramp-Up hasta consolidación	50%	67%	83%	100%

Tabla 9.- Hipótesis de Ramp-up. (Fuente: Informe de Puerto Calero S.A.)

3. El Proyecto Banyan Tree La Palma

- *Gastos*

Los promotores han estructurado los gastos de explotación en cuatro grupos:

Gastos Directos, los cuales agrupan los costes relacionados con el producto/servicio vendido, y cuyas hipótesis de partida se estiman sobre un porcentaje de sus correspondientes ingresos.

Asunciones | Aguirre Newman		
Coste directo alojamiento	30%	Sobre Ingresos alojamiento
Coste directo restauración	70%	Sobre Ingresos restauración
Coste directo SPA	70%	Sobre Ingresos SPA
Cose directo otros ingresos	45%	Sobre otros ingresos

Tabla 10.- Distribución de costes directos (Fuente: Aguirre Newman)

Gastos Indirectos, que responden a los gastos de estructura y organizativos necesarios para llevar a cabo la actividad turística, pero sin estar directamente relacionados con ninguna de las áreas de negocio del hotel, y cuyas hipótesis de partida se estiman sobre un porcentaje de los ingresos totales.

Asunciones | Aguirre Newman		
Administración general	5%	Sobre Ingresos totales
Marketing	5%	Sobre Ingresos totales
Fondo de manten. Prev.	3%	Sobre Ingresos totales
Suministros	3%	Sobre Ingresos totales

Tabla 11.- Distribución de costes indirectos (Fuente: Aguirre Newman)

Administración general / Ingresos totales	5%
Marketing / Ingresos totales	5%
Fondo de manten. Prev. / Ingresos totales	2,5%
Suministros / Ingresos totales	2,5%

Tabla 12.- Distribución de costes indirectos (Fuente: Elaboración propia a partir de datos del proyecto, corrigiendo errores detectados)

3. El Proyecto Banyan Tree La Palma

Gastos de Gestión, son los estimados para la remuneración del operador turístico, se dividen en tres conceptos y sus hipótesis de partida se observan en las tablas:

Asunciones | Contrato Banyan Tree		
Base Fee	5%	Sobre Ingresos totales
Incentive Fee	10%	Sobre AGOP
Marketing Fee	1%	Sobre Ingresos Habitaciones

Tabla 13.- Hipótesis de distribución de gastos de gestión. (Fuente: Fuente: Aguirre Newman)

Asunciones | Contrato Banyan Tree	
Base Fee / Ingresos Totales	3%
Incentive Fee / AGOP	10%
Marketing Fee / Ingresos por Habitaciones	1%

Tabla 14.- Hipótesis de distribución de gastos de gestión (Fuente: Elaboración propia a partir de datos del proyecto, corrigiendo errores detectados)

Otros Gastos. Además de los gastos anteriores, en el proyecto se incluyen gastos de Impuestos y seguros, y Furniture, Fixtures and Equipment (FF&E), cuyas hipótesis de partida se muestran en la tabla nº 15.

Asunciones | Aguirre Newman	
Impuestos y seguros / Ingresos totales	2,25%
FF&E / Ingresos totales	4%

Tabla 15.- Distribución de otros gastos (Fuente: Aguirre Newman. Elaboración propia a partir de datos del proyecto, corrigiendo errores detectados)

NOTA: AGOP (Ajusted Gross Operating Profit)
FF&E (Furntures, Fixtures and Equipment). Es un fondo de reserva de reposición destinado a cubrir futuras sustituciones y adquisiciones de mobiliario, instalaciones y equipamiento

3. El Proyecto Banyan Tree La Palma

3.3. Rentabilidades

Par el cálculo de la rentabilidad esperada, los promotores han aplicado el "Método de descuento de flujos de caja libre" para 7 años desde el inicio de la inversión (5 años de explotación), incorporando en el último año un valor residual estimado en un múltiplo de 12 veces el EBITDA generado en dicho año (según el documento, está recomendado por Aguirre Newman y es generalmente aceptado en valoración de activos hoteleros). También, se asume una inflación del 2,5% anual que afectará a ingresos y gastos.

La estimación del EBITDA se ha realizado para los 5 años proyectados desde el inicio de la actividad, quedando reflejada en la tabla nº 17.

Banyan Tree La Palma - Proyección de Gastos (€ * 1.000)

Año de operación	1	2	3	4	5
Coste directo alojamiento	1.624	2.953	4.723	6.994	7.168
Coste directo restauración	1.997	3.633	5.811	8.604	8.819
Coste directo SPA	758	1.378	2.204	3.264	3.345
Coste directo otros igresos	221	403	644	954	978
Total Costes Directos	4.600	8.366	13.382	19.815	20.310
Gastos administración	492	895	1.431	2.119	2.172
Gastos de marketig	492	895	1.431	2.119	2.172
Fondo de mantenimiento prev.	246	447	716	1.060	1.086
Suministros	246	447	716	1.060	1.086
Total Costes Indirectos	1.476	2.684	4.294	6.358	6.517

Tabla 16.- Proyecciones de los costes directos e indirectos. (Fuente: Proyecto presentado por inversores. Julio 2014)

Banyan Tree La Palma - Proyección hasta EBITDA (€ * 1.000)

Año de operación	1	2	3	4	5
Número de habitaciones	115	115	115	115	115
Ocupación habitaciones	38,5%	51,3%	64,1%	77,1%	77,1%
ADR Habitaciones	81,69 €	111,54 €	142,82 €	175,95 €	180,35 €
Ingresos por habitaciones	1.321	2.403	3.844	5.692	5.834
Número de villas	178	178	178	178	178
Ocupación villas	38,5%	51,3%	64,1%	77,1%	77,1%
ADR Villas	163,38 €	223,07 €	285,63 €	351,89 €	360,69 €
Ingresos por villas	4.090	7.439	11.899	17.620	18.060
Ingresos por alojamiento	5.412	9.842	15.743	23.312	23.895
Ingresos restauración (F&B)	2.854	5.189	8.301	12.292	12.599
Ingresos de SPA	1.082	1.968	3.149	4.662	4.779
Otros ingresos	492	895	1.431	2.119	2.172
Ingresos totales	9.840	17.894	28.624	42.385	43.445
Total Costes Directos	4.600	8.366	13.382	19.815	20.310
Total Costes Indirectos	1.476	2.684	4.294	6.358	6.517
GOP	3.764	6.845	10.949	16.212	16.618
Management Fee	295	537	859	1.272	1.303
Marketing Fee	54	98	157	233	239
AGOP	3.414	6.209	9.933	14.708	15.075
Incentive Fee	341	621	993	1.471	1.508
Impuestos y seguros	221	403	644	954	978
Fondo mantenimto. Prev.	394	716	1.145	1.695	1.738
EBITDA	2.458	4.470	7.150	10.588	10.853

Tabla 17.- Proyecciones de EBITDA (Fuente: Proyecto presentado por inversores. Julio 2014)

Las conclusiones del PROYECTO son:

- Un **payback** (plazo de recuperación de la inversión) de **12 años**.
- Una Tasa Interna de Retorno **(TIR) del 13,2%** antes de impuestos, para un mínimo de 875 camas turísticas.

NOTA: En la tabla de proyección hasta EBITDA, aparece un "Fondo de mantenimiento preventivo" cuando en realidad se refiere al FF&E. El Fondo de mantenimiento preventivo es un coste indirecto que ya se incluye en la tabla de proyección de gastos

4 Validación económica.

4. Validación económica.

4.1. Validación de las hipótesis de Explotación

- ***Ingresos***

De las tablas nº 18 y 19 se pueden extraer las siguientes conclusiones:

✓ La isla de La Palma apenas representa el 1,88% del total de plazas ofertadas en hoteles de 4 y 5 estrellas en Canarias.

✓ No existe en la Palma ningún hotel de cinco estrellas, ni complejo turístico hotelero comparable al proyectado.

✓ Las asunciones utilizadas por el promotor se corresponden con el valor de ocupación en hoteles de 4 y 5 estrellas en Canarias para el año 2013, y está por encima del valor de ADR en hoteles de 5 estrellas en Canarias el mismo año.

Sin embargo, estas variables en la isla de La Palma son sensiblemente inferiores a las del conjunto de Canarias.

	2013	2012	2011	2010
Establecimientos hoteleros abiertos en hoteles de 4 y 5 estrellas				
CANARIAS	273	270	269	268
Tenerife	114	113	111	112
La Palma	**4**	**4**	**4**	**4**
Plazas ofertadas en hoteles de 4 y 5 estrellas				
CANARIAS	159.998	157.682	157.533	155.313
Tenerife	64.163	63.229	62.590	61.741
La Palma	**3.006**	**3.006**	**3.006**	**3.006**
Índice de ocupación por habitaciones en hoteles de 4 y 5 estrellas				
CANARIAS	77,07	74,73	77,53	68,56
Tenerife	79,80	77,60	77,72	67,27
La Palma	**29,59**	**24,73**	**33,29**	**48,72**
Tarifa media por habitación (ADR) en hoteles de 4 y 5 estrellas				
CANARIAS	83,34	80,53	78,24	76,90
Tenerife	80,49	76,81	77,10	78,80
La Palma	**44,76**	**45,09**	**52,05**	**44,65**

Tabla 18.- Datos del sector hotelero en Canarias (Fuente: Elaboración propia a partir de datos del ISTAC)

	Trimestral Oct 13 - Dic 13			Acumulado Anual Ene 13 - Dic 13		
ISLAS CANARIAS	ADR (€)	Ocupación	RevPAR (€)	ADR (€)	Ocupación	RevPAR (€)
PROMEDIO VACACIONAL	79,4	82,3	65,2	73,2	74,0	54,1
5 estrellas	167,7	77,0	128,8	155,2	68,9	106,8
4 estrellas	86,7	85,3	73,8	78,4	76,2	59,7
3 estrellas	63,7	83,1	52,8	56,2	75,7	42,5
PROMEDIO ESPAÑA	77,0	67,2	51,7	72,2	57,2	41,2
5 estrellas	166,8	69,3	115,6	155,6	61,7	96,0
4 estrellas	85,4	76,0	64,8	78,6	66,3	52,1
3 estrellas	64,8	74,2	48,0	58,6	63,3	37,0

Tabla nº 19.- ADR y % de ocupación de los destinos turísticos españoles por categoría hotelera. (Fuente: Exceltur - Barómetro de rentabilidad y empleo de los destinos turísticos españoles. Balance de 2013)

4. Validación económica.

- ***Gastos***

Destacamos las siguientes consideraciones:

✓ Todos los gastos de explotación se han estimado como un porcentaje respecto a los ingresos, dentro de valores que consideramos razonables.

✓ Siguiendo este esquema, el EBITDA proyectado para todos los años contemplados es del 24,98% de los ingresos totales.

✓ En nuestra opinión, la no incorporación de gastos fijos, independientes al volumen de actividad, hace que el modelo de proyecciones no pueda incurrir en pérdidas de explotación. Si bien esto no es relevante a partir de que el PROYECTO alcance su "velocidad de crucero", sí lo es durante los años de consolidación o ramp-up del mismo.

- ***Ramp-up***

✓ Los promotores plantean, de forma escalonada, 4 años a partir del inicio de la actividad para que se alcance su punto de consolidación. En el cuarto año de explotación, tanto el ADR como el porcentaje de ocupación logran los niveles previstos.

✓ Dada la falta de comparables en la isla, así como que ésta no puede considerarse a día de hoy un "destino turístico consolidado", no podemos pronunciarnos con claridad sobre este particular, pero resaltamos la importancia que este periodo tiene en la rentabilidad del PROYECTO.

4. Validación económica.

- ***Inversiones***

✓ Respecto a las asunciones establecidas en el PROYECTO, no se han cuestionado los aspectos técnicos del mismo, sino que nuestro trabajo se ha limitado a una simple comprobación de la información que aparece en el documento presentado. Así mismo, hemos solicitado a los promotores los soportes documentales de la inversión, ya que no están incluidos en dicho documento (pendiente de aportar).

✓ También destacamos que del total de la inversión prevista, un 25,88% corresponde a la inversión "obligada" por el planeamiento urbanístico actual (según está recogido en el PTETLPA, para los Sistemas Deportivos y de Ocio - SDO).

	Campo de GOLF	Resto	TOTAL
Costes de Urbanización	3.983 €	1.496 €	5.479 €
Coste de adquisición del suelo	9.620 €	3.613 €	13.234 €
Costes de Construcción del Campo de Golf	9.154 €		9.154 €
Total inversión en infraestruturas	22.757 €	5.109 €	27.867 €
Costes de edificación		60.070 €	60.070 €
Total Inversión (infraestructura+edificación)	25,88%	74,12%	87.937 €

Datos en miles de euros

Tabla 20.- Distribución de la inversión (Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Proyecto presentado por inversores. Julio 2014)

4. Validación económica.

4.2. Calculo de rentabilidades

- ***Método de Cálculo utilizado.***

✓ De los muchos sistemas de evaluación de proyectos de inversión, la elección del Método utilizado por los promotores a partir del "Descuento de Flujos de Caja Libre" nos parece acertada, al ser éste el de mayor reconocimiento y uso en el ámbito de la "Teoría Financiera".

✓ Igualmente, en nuestra opinión, parece acertado que los Flujos de Caja se estimen hasta el EBITDA, dejando fuera del cálculo aspectos como la financiación de las inversiones y el impuesto sobre beneficios, cuestiones éstas que entran dentro de las circunstancias particulares de cada inversor.

Así, la rentabilidad estimada a través de la TIR, es una "rentabilidad bruta", de mas fácil comparabilidad con otras alternativas de inversión, o con los costes de financiación externa en caso de que el PROYECTO precisara de ésta.

✓ Respecto a los años proyectados, u "Horizonte temporal", establecido por los promotores en siete años (7), en nuestra opinión esto puede ser discutible para el tipo de proyecto del que se trata, dados los altos requerimientos de inversión y el periodo de consolidación necesario. Este aspecto es siempre controvertido puesto que no hay unanimidad en la doctrina imperante y, en ocasiones, puede influir de manera relevante sobre la rentabilidad estimada.

Por ello, hemos considerado conveniente ampliar los escenarios de análisis incorporando otras dos alternativas: horizonte temporal a doce años (12) y horizonte temporal a veintidós años (22). Esto permitiría disponer de un triple escenario que lo mantenemos en todas las simulaciones, siendo el de doce años (12) el que nos parece mas ajustado al proyecto sometido a estudio.

4. Validación económica.

- ✓ En relación con el Valor Residual, obtenido como un múltiplo de 12 veces el EBITDA del ultimo año, nos parece que está dentro de los rangos razonables utilizados para el sector hotelero.

  A este respecto, se pueden observar en la tabla nº 21 los datos medios de múltiplos de EBITDA para el sector hotelero y del total de sectores del mercado en una muestra de 89 y 7.766 empresas respectivamente, a nivel internacional.

- ✓ Adicionalmente, hemos capitalizado a la tasa de inflación prevista en el PROYECTO el valor del total de la inversión inicial, que transformándolo en múltiplo de EBITDA, nos da un valor de 9,17 veces, valor que puede considerarse una referencia "suelo", según se observa en la tabla nº 22:

  NOTA: el horizonte temporal se ha establecido suponiendo que toda la inversión se ha realizado el mismo año.

- ✓ Por último, hemos considerado conveniente incorporar el cálculo del Valor Actual Neto (VAN), aplicando para ello una tasa de descuento del 10%. A este respecto, se puede observar en la tabla nº 23 tasas de descuentos para el sector hotelero en diferentes áreas geográficas.

Industry Name	Number of firms	EV/EBITDA	EV/EBIT	EV/EBIT (1-t)
Hotel/Gaming	89	14.18	22.08	26.63
Total Market	7766	11.45	17.93	24.15

Tabla 21.- Múltiplos de EBITDA para el sector hotelero y total de sectores. (Fuente: Elaboración propia a partir de datos públicos de S&P Capital IQ, Bloomberg and the Fed. Enero de 2014)

Horizonte Temporal	Total Inversión (miles de €)	Valor de la inversión capitalizada (miles de €)	EBITDA último año (miles de €)	Múltiplo
5 años	87.937 €	99.493 €	10.855 €	9,17
10 años	87.937 €	112.567 €	12.282 €	9,17
20 años	87.937 €	144.096 €	15.722 €	9,17

Tabla 22.- Resultados de la capitalización de la inversión según el horizonte temporal. (Fuente: Elaboración propia)

Jones Lang LaSalle	Discount Rates	Exit Yield
Spanish Cities	9,3%	6,6%
Spanish Resorts	10,8%	7,9%
Spain	10,1%	7,3%
Europa	8,4%	6,4%
LatAm	13,4%	9,8%
Total	**11,1%**	**8,1%**

Tabla 23.- Referencias para tasas de descuento en sector hotelero. (Fuente: Informe de la consultora internacional Jones Lang LaSalle para Meliá Hotels International. 2012)

4. Validación económica.

- *Resultados obtenidos*

PROYECTO BANYAN TREE LA PALMA

	Año inicio actividad				**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**10**	**20**
	Año inicio inversión	**0**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**12**	**22**
	EBITDA				2.458 €	4.480 €	7.175 €	10.590 €	10.855 €	12.282 €	15.722 €
	- Inversiones	- 13.234 €	- 37.352 €	- 37.352 €							
	+/- Inversiones en Fondo de Maniobra	- €	12.024 €	3.735 €	- 15.759 €						
	Retenciones		3.735 €	3.735 €	- 7.470 €						
	Confirming a 90 días		8.289 €		- 8.289 €						
	Flujo de Caja Libre (sin valor residual)	**- 13.234 €**	**- 25.328 €**	**- 33.617 €**	**- 13.301 €**	**4.480 €**	**7.175 €**	**10.590 €**	**10.855 €**	**12.282 €**	**15.722 €**
	Flujo de Caja Acumulado (sin valor residual)	- 13.234 €	- 38.561 €	- 72.178 €	- 85.479 €	- 81.000 €	- 73.825 €	- 63.234 €	- 52.379 €	6.106 €	147.141 €
13,16%	**TIR (7)**	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.301 €	4.480 €	7.175 €	10.590 €	141.117 €		
12,34%	**TIR (12)**	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.301 €	4.480 €	7.175 €	10.590 €	10.855 €	159.661 €	
11,95%	**TIR (22)**	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.301 €	4.480 €	7.175 €	10.590 €	10.855 €	12.282 €	204.380 €
	Payback	**12 años**									
11.873 €	**VAN (7) / tasa de descuento 10%**	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.301 €	4.480 €	7.175 €	10.590 €	141.117 €		
14.635 €	**VAN (12) / tasa de descuento 10%**	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.301 €	4.480 €	7.175 €	10.590 €	10.855 €	159.661 €	
17.939 €	**VAN (22) / tasa de descuento 10%**	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.301 €	4.480 €	7.175 €	10.590 €	10.855 €	12.282 €	204.380 €

Nota: cifras en miles de euros

Tabla 24.- Simulación del Proyecto Banyan Tree La Palma (Fuente: Elaboración propia)

En la validación de los resultados, destacamos los resultados de TIR y VAN del horizonte temporal 12 años, frente al de 7 años utilizado en el PROYECTO, así como el payback resultante.

4. Validación económica.

4.3 Análisis de Sensibilidad

- ***Sensibilidad sobre algunas variables***

✓ Con objeto de observar cómo se comporta el PROYECTO en el caso de que algunas hipótesis se desvíen de las previsiones iniciales tanto al alza, como a la baja, y ver como ello afecta a la rentabilidad estimada, hemos procedido a realizar distintas simulaciones modificando el valor de partida de algunas variables con el propósito de ver cuanto de sensible es el PROYECTO ante el cambio de dichas hipótesis.

	Escenario Desfavorable (TIR 10%)	Variación respecto Escenario Base	Escenario Base (TIR 12,34%)	Variación respecto Escenario Base	Escenario Favorable (TIR 16%)
ADR Habitación	137,00 €	-16,15%	163,39 €	30,06%	212,50 €
Ocupación	64,60%	-12,47 puntos	77,07%	23,18 puntos	100,25%
Inversión	105.395,00 miles €	19,85%	87.937,00 miles €	-24,21%	66.650,00 miles €
EBITDA / Ingresos	20,95%	-4,03 puntos	24,98%	7,50 puntos	32,48%
Múltiplo de EBITDA	8,26	-3,74 veces	12,00	7,84 veces	19,84
Inflación	-0,10%	-2,60 puntos	2,50%	4,10 puntos	6,60%

Tabla 25.- Sensibilidad sobre algunas variables del PROYECTO. (Fuente: Elaboración propia)

✓ Para la construcción de esta tabla se ha partido de "anclar" la TIR en dos escenarios que nos han parecido aceptables (desfavorable 10% y favorable 16%), de acuerdo a nuestro conocimiento sobre proyectos de inversión equivalentes. A partir de ahí, hemos estimado, para cada una de las variables utilizadas (manteniendo fijas las demás en su valor inicial), los valores que lograrían obtener dicha rentabilidad.

NOTA: Todas las simulaciones realizadas pueden verse en las correspondientes tablas que se incluyen en el Anexo 6.2

4. Validación económica.

- ***Sensibilidad sobre cambios en la capacidad alojativa***

  ✓ Por otra parte, hemos evaluado como afectaría a la rentabilidad del PROYECTO las variaciones del número de plazas alojativas. Los resultados de nuestro análisis pueden verse en la siguiente tabla:

Escenarios	Nº de plazas	TIR (12 años)
Proyecto Banyan Tree La Palma	874	12,34%
Simulación 3	700	11,27%
Simulación 2	600	10,46%
Simulación 1	500	9,47%
Simulación 0: Planeamiento según PTETLPA	316	4,83%

Tabla 26.- Sensibilidad sobre cambios en capacidad alojativa. (Fuente: Elaboración propia)

  ✓ Para realizar estas simulaciones, se ha mantenido estable el número de camas del hotel, y se han variado solo las camas de las villas.

  ✓ Asimismo, para mantener una coherencia para la estimación de la rentabilidad en cada escenario, hemos ajustado los costes de construcción de acuerdo a dichas variaciones de camas.

NOTA: Todas las simulaciones realizadas pueden verse en las correspondientes tablas que se incluyen en el Anexo 6.1

4. Validación económica.

- ***Sensibilidad sobre cambios en la estructura de costes***

  ✓ Tal como ya hemos indicado, la estructura de costes de explotación se ha elaborado sin considerar costes fijos. De esta manera, al ser todos los costes variables, se ajustan perfectamente y en igual proporción ante cambios en los ingresos. Ello permite que el EBITA sobre Ingresos Totales siempre sea un porcentaje fijo (24,98%), como se observa en la tabla nº 27.

Año de operación	1		2		3		4		5	
Ingresos totales	**9.840 €**	100,00%	**17.933 €**	100,00%	**28.722 €**	100,00%	**42.396 €**	100,00%	**43.455 €**	100,00%
Total Costes Directos	**4.600 €**	46,75%	**8.384 €**	46,75%	**13.428 €**	46,75%	**19.820 €**	46,75%	**20.315 €**	46,75%
Total Costes Indirectos	**1.476 €**	15,00%	**2.690 €**	15,00%	**4.308 €**	15,00%	**6.359 €**	15,00%	**6.518 €**	15,00%
GOP	**3.764 €**	38,25%	**6.859 €**	38,25%	**10.986 €**	38,25%	**16.216 €**	38,25%	**16.622 €**	38,25%
Management Fee	295 €	3,00%	538 €	3,00%	862 €	3,00%	1.272 €	3,00%	1.304 €	3,00%
Marketing Fee	54 €	0,55%	99 €	0,55%	158 €	0,55%	233 €	0,55%	239 €	0,55%
AGOP	**3.415 €**	34,70%	**6.223 €**	34,70%	**9.967 €**	34,70%	**14.711 €**	34,70%	**15.079 €**	34,70%
Incentive Fee	341 €	3,47%	622 €	3,47%	997 €	3,47%	1.471 €	3,47%	1.508 €	3,47%
Impuestos y seguros	221 €	2,25%	403 €	2,25%	646 €	2,25%	954 €	2,25%	978 €	2,25%
FF&E	394 €	4,00%	717 €	4,00%	1.149 €	4,00%	1.696 €	4,00%	1.738 €	4,00%
EBITDA	**2.458 €**	24,98%	**4.480 €**	24,98%	**7.175 €**	24,98%	**10.590 €**	24,98%	**10.855 €**	24,98%

Datos en miles de euros

Tabla 27.- Variación de la proporción de EBITDA sobre ingresos totales para el proyecto presentado por los inversores. (Fuente: Elaboración propia)

✓ Esta estructura de costes impide que puedan existir pérdidas de explotación, ni siquiera en el primer año de actividad donde se opera con un ADR de 81,70 € y un porcentaje de ocupación del 38,54%.

✓ En nuestra opinión, esta "restricción a las pérdidas" es poco razonable y, por este motivo, hemos incorporado una simulación estableciendo como hipótesis un porcentaje de costes fijos sobre el total de costes del PROYECTO.

4. Validación económica.

- ✓ De acuerdo a lo anterior, para la determinación de los costes fijos simplemente se ha establecido que estos sean un 30% del total de los costes del PROYECTO presentado por los promotores en el año cuarto de explotación, que es el año en el que se alcanza la consolidación del mismo.
- ✓ Naturalmente, esta elección es completamente arbitraria, pues solo un estudio pormenorizado de los mismos podría determinar una mejor elección. Sin embargo, nuestro propósito no es corregir las hipótesis del PROYECTO, sino llamar la atención sobre que todas las simulaciones realizadas en este trabajo podrían cambiar (a la baja) si el modelo de costes se aproximara más a la realidad, y si el periodo de consolidación fuera mayor al previsto inicialmente por los promotores.
- ✓ Los costes fijos se mantendrían igual todos los años, variando solamente como consecuencia del IPC anual.
- ✓ Cabe destacar que, a partir del año de consolidación del PROYECTO, el porcentaje de EBITDA sobre ingresos totales se mantiene constante e igual al previsto por los promotores.

Año de operación	1		2		3		4		5	
Ingresos Totales	**9.840 €**	100,00%	**17.933 €**	100,00%	**28.722 €**	100,00%	**42.396 €**	100,00%	**43.455 €**	100,00%
Costes variables	5.167 €	52,51%	9.417 €	52,51%	15.083 €	52,51%	22.264 €	52,51%	22.820 €	52,51%
Costes Fijos	8.860 €	90,04%	9.082 €	50,64%	9.309 €	32,41%	9.542 €	22,51%	9.780 €	22,51%
Costes Totales	**14.028 €**	142,56%	**18.499 €**	103,16%	**24.392 €**	84,92%	**31.805 €**	75,02%	**32.600 €**	75,02%
EBITDA	**- 4.188 €**	-42,56%	**- 566 €**	-3,16%	**4.330 €**	15,08%	**10.590 €**	24,98%	**10.855 €**	24,98%

Datos en miles de euros

Tabla 28.- Sensibilidad sobre cambios en la estructura de costes. (Fuente: Elaboración propia)

- ✓ En la tabla nº 29, se puede observar la comparación de los resultados obtenidos para el PROYECTO en caso de considerar costes fijos.

  NOTA: la simulación sobre cambios en la estructura de costes se puede observar en el Anexo 3

	PROYECTO Banyan Tree La Palma	PROYECTO Banyan Tree La Palma Incorporando Costes Fijos
TIR (7)	13,16%	10,43%
TIR (12)	12,34%	10,68%
TIR (22)	11,95%	10,79%
Payback o periodo de retorno de la inversión	12 años	13 años
VAN (7) / tasa de descuento 10%	11.873 miles €	1.668 miles €
VAN (12) / tasa de descuento 10%	14.635 miles €	4.430 miles €
VAN (22) / tasa de descuento 10%	17.939 miles €	7.733 miles €

Tabla 29.- Resultados al introducir costes fijos en el PROYECTO (Fuente: Elaboración propia)

5 Conclusiones.

5. Conclusiones.

Las proyecciones económicas del PROYECTO están basadas en hipótesis, o asunciones de partida, que han sido estimadas según el conocimiento de los promotores y con el apoyo técnico profesional de firmas de referencia y reconocido prestigio. Sobre esta premisa, y basándonos en lo expuesto a lo largo del presente informe, podemos concluir lo siguiente:

- ✓ Los resultados previstos descansan fundamentalmente sobre las hipótesis de ADR y porcentaje de ocupación. Sobre éstas, el PROYECTO no está sustentado en estrategias conservadoras que fuercen una bajada ficticia de la rentabilidad esperada. Por el contrario, las previsiones de estas variables están por encima de los valores de referencia para la totalidad de Canarias y, singularmente, muy por encima de los referidos a la isla de La Palma.

- ✓ El resto de hipótesis se encuentran dentro de los rangos que consideramos razonables para este tipo de actividad, y ninguna de ellas fuerzan la rentabilidad del PROYECTO a la baja.

- ✓ La falta de experiencias comparables en la isla de La Palma, unido al hecho de que ésta no se pueda considerar, en nuestra opinión, un destino turístico consolidado, incorpora riesgos e incertidumbres que justifican que la rentabilidad mínima esperada por cualquier inversor sea superior a la de otros proyectos equivalentes situados en otras zonas geográficas maduras.

- ✓ De las simulaciones que hemos llevado a cabo, concluimos lo siguiente:

  - ➢ Respecto a la capacidad alojativa, con el planeamiento urbanístico vigente, este PROYECTO sería claramente no rentable.

  - ➢ En cuanto a la estructura de costes, el proyecto es vulnerable económicamente en el periodo de ramp-up, disminuyendo la rentabilidad esperada si este período fuera superior a lo inicialmente previsto por los promotores.

  - ➢ Sobre cambios de algunas variables de partida, no pueden esperarse rentabilidades muy superiores a las previstas en el Proyecto Bayan Tree La Palma.

6 Anexos.

6. Anexos.

6.1. ANEXO 1: Tablas de Simulaciones realizadas variando la capacidad alojativa

SIMULACIÓN 0: VARIACIÓN DE LA CAPACIDAD MÁXIMA ADMISIBLE
Capacidad máxima según PTETLPA actual: 230 plazas en Hotel (según proyecto) + 86 plazas en Villas. Total, 316 plazas

	Año inicio actividad				1	2	3	4	5	10	20
	Año inicio inversión	0	1	2	3	4	5	6	7	12	22
	EBITDA				830 €	1.512 €	2.422 €	3.575 €	3.664 €	4.146 €	5.307 €
	- Inversiones	- 13.234 €	- 19.952 €	- 19.952 €							
	+/- Inversiones en Fondo de Maniobra		6.423 €	1.995 €	- 8.418 €						
	Retenciones		1.995 €	1.995 €	- 3.990 €						
	Confirming a 90 días		4.428 €		- 4.428 €						
	Flujo de Caja Libre (sin valor residual)	**- 13.234 €**	**- 13.529 €**	**- 17.957 €**	**- 7.588 €**	**1.512 €**	**2.422 €**	**3.575 €**	**3.664 €**	**4.146 €**	**5.307 €**
	Flujo de Caja Acumulado (sin valor residual)	- 13.234 €	- 26.763 €	- 44.719 €	- 52.308 €	- 50.795 €	- 48.373 €	- 44.798 €	- 41.134 €	- 21.391 €	26.218 €
0,99%	TIR (7)	- 13.234 €	- 13.529 €	- 17.957 €	- 7.588 €	1.512 €	2.422 €	3.575 €	47.637 €		
4,83%	TIR (12)	- 13.234 €	- 13.529 €	- 17.957 €	- 7.588 €	1.512 €	2.422 €	3.575 €	3.664 €	53.897 €	
6,81%	TIR (22)	- 13.234 €	- 13.529 €	- 17.957 €	- 7.588 €	1.512 €	2.422 €	3.575 €	3.664 €	4.146 €	68.992 €

	Payback	17 años

- 17.074 €	VAN (7) / tasa de descuento 10%	- 13.234 €	- 13.529 €	- 17.957 €	- 7.588 €	1.512 €	2.422 €	3.575 €	47.637 €		
- 16.142 €	VAN (12) / tasa de descuento 10%	- 13.234 €	- 13.529 €	- 17.957 €	- 7.588 €	1.512 €	2.422 €	3.575 €	3.664 €	53.897 €	
- 15.027 €	VAN (22) / tasa de descuento 10%	- 13.234 €	- 13.529 €	- 17.957 €	- 7.588 €	1.512 €	2.422 €	3.575 €	3.664 €	4.146 €	68.992 €

Nota: cifras en miles de euros

Tabla 30.– Tabla de simulación de la sensibilidad con una capacidad máxima alojativa de 316 plazas (Fuente: Elaboración propia)

6. Anexos.

6.1. ANEXO 1: Tablas de Simulaciones realizadas variando la capacidad alojativa

SIMULACIÓN 1: VARIACIÓN DE LA CAPACIDAD MÁXIMA ADMISIBLE
Capacidad máxima: 230 plazas en Hotel (según proyecto) + 270 plazas en Villas. Total, 500 plazas

	Año inicio actividad				1	2	3	4	5	10	20
	Año inicio inversión	0	1	2	3	4	5	6	7	12	22
	EBITDA				1.487 €	2.710 €	4.341 €	6.408 €	6.568 €	7.431 €	9.513 €
	- Inversiones	- 13.234 €	- 26.152 €	- 26.152 €							
	+/- Inversiones en Fondo de Maniobra		8.419 €	2.615 €	- 11.034 €						
	Retenciones		2.615 €	2.615 €	- 5.230 €						
	Confirming a 90 días		5.804 €		- 5.804 €						
	Flujo de Caja Libre (sin valor residual)	**- 13.234 €**	**- 17.733 €**	**- 23.537 €**	**- 9.547 €**	**2.710 €**	**4.341 €**	**6.408 €**	**6.568 €**	**7.431 €**	**9.513 €**
	Flujo de Caja Acumulado (sin valor residual)	- 13.234 €	- 30.967 €	- 54.503 €	- 64.050 €	- 61.340 €	- 56.998 €	- 50.590 €	- 44.022 €	- 8.635 €	76.702 €
8,49%	**TIR (7)**	- 13.234 €	- 17.733 €	- 23.537 €	- 9.547 €	2.710 €	4.341 €	6.408 €	85.386 €		
9,47%	**TIR (12)**	- 13.234 €	- 17.733 €	- 23.537 €	- 9.547 €	2.710 €	4.341 €	6.408 €	6.568 €	96.606 €	
9,95%	**TIR (22)**	- 13.234 €	- 17.733 €	- 23.537 €	- 9.547 €	2.710 €	4.341 €	6.408 €	6.568 €	7.431 €	123.664 €
	Payback	**14 años**									
- 3.998 €	**VAN (7) / tasa de descuento 10%**	- 13.234 €	- 17.733 €	- 23.537 €	- 9.547 €	2.710 €	4.341 €	6.408 €	85.386 €		
- 2.327 €	**VAN (12) / tasa de descuento 10%**	- 13.234 €	- 17.733 €	- 23.537 €	- 9.547 €	2.710 €	4.341 €	6.408 €	6.568 €	96.606 €	
- 329 €	**VAN (22) / tasa de descuento 10%**	- 13.234 €	- 17.733 €	- 23.537 €	- 9.547 €	2.710 €	4.341 €	6.408 €	6.568 €	7.431 €	123.664 €

Nota: cifras en miles de euros

Tabla 31. – Tabla de simulación de la sensibilidad con una capacidad máxima alojativa de 500 plazas (Fuente: Elaboración propia)

6. Anexos.

6.1. ANEXO 1: Tablas de Simulaciones realizadas variando la capacidad alojativa

SIMULACIÓN 2: VARIACIÓN DE LA CAPACIDAD MÁXIMA ADMISIBLE
Capacidad máxima: 230 plazas en Hotel (según proyecto) + 370 plazas en Villas. Total, 600 plazas

	Año inicio actividad				1	2	3	4	5	10	20
	Año inicio inversión	0	1	2	3	4	5	6	7	12	22
	EBITDA				1.748 €	3.186 €	5.103 €	7.532 €	7.720 €	8.735 €	11.182 €
	- Inversiones	- 13.234 €	- 29.152 €	- 29.152 €							
	+/- Inversiones en Fondo de Maniobra		9.384 €	2.915 €	- 12.300 €						
	Retenciones		2.915 €	2.915 €	- 5.830 €						
	Confirming a 90 días		6.469 €		- 6.469 €						
	Flujo de Caja Libre (sin valor residual)	**- 13.234 €**	**- 19.767 €**	**- 26.237 €**	**- 10.551 €**	**3.186 €**	**5.103 €**	**7.532 €**	**7.720 €**	**8.735 €**	**11.182 €**
	Flujo de Caja Acumulado (sin valor residual)	- 13.234 €	- 33.001 €	- 59.238 €	- 69.789 €	- 66.603 €	- 61.500 €	- 53.968 €	- 46.248 €	- 4.652 €	95.656 €
10,10%	**TIR (7)**	- 13.234 €	- 19.767 €	- 26.237 €	- 10.551 €	3.186 €	5.103 €	7.532 €	100.366 €		
10,46%	**TIR (12)**	- 13.234 €	- 19.767 €	- 26.237 €	- 10.551 €	3.186 €	5.103 €	7.532 €	7.720 €	113.555 €	
10,64%	**TIR (22)**	- 13.234 €	- 19.767 €	- 26.237 €	- 10.551 €	3.186 €	5.103 €	7.532 €	7.720 €	8.735 €	145.360 €
	Payback	**13 años**									
285 €	**VAN (7) / tasa de descuento 10%**	- 13.234 €	- 19.767 €	- 26.237 €	- 10.551 €	3.186 €	5.103 €	7.532 €	100.366 €		
2.250 €	**VAN (12) / tasa de descuento 10%**	- 13.234 €	- 19.767 €	- 26.237 €	- 10.551 €	3.186 €	5.103 €	7.532 €	7.720 €	113.555 €	
4.599 €	**VAN (22) / tasa de descuento 10%**	- 13.234 €	- 19.767 €	- 26.237 €	- 10.551 €	3.186 €	5.103 €	7.532 €	7.720 €	8.735 €	145.360 €

Nota: cifras en miles de euros

Tabla 32.– Tabla de simulación de la sensibilidad con una capacidad máxima alojativa de 600 plazas (Fuente: Elaboración propia)

6. Anexos.

6.1. ANEXO 1: Tablas de Simulaciones realizadas variando la capacidad alojativa

SIMULACIÓN 3: VARIACIÓN DE LA CAPACIDAD MÁXIMA ADMISIBLE

Capacidad máxima: 230 plazas en Hotel (según proyecto) + 470 plazas en Villas. Total, 700 plazas

	Año inicio actividad				1	2	3	4	5	10	20
	Año inicio inversión	0	1	2	3	4	5	6	7	12	22
	EBITDA				2.009 €	3.662 €	5.864 €	8.656 €	8.873 €	10.039 €	12.850 €
	- Inversiones	- 13.234 €	- 32.152 €	- 32.152 €							
	+/- Inversiones en Fondo de Maniobra		10.350 €	3.215 €	- 13.565 €						
	Retenciones		3.215 €	3.215 €	- 6.430 €						
	Confirming a 90 días		7.135 €		- 7.135 €						
	Flujo de Caja Libre (sin valor residual)	**- 13.234 €**	**- 21.802 €**	**- 28.937 €**	**- 11.556 €**	**3.662 €**	**5.864 €**	**8.656 €**	**8.873 €**	**10.039 €**	**12.850 €**
	Flujo de Caja Acumulado (sin valor residual)	- 13.234 €	- 35.035 €	- 63.972 €	- 75.528 €	- 71.867 €	- 66.002 €	- 57.346 €	- 48.473 €	- 669 €	114.610 €
11,41%	**TIR (7)**	- 13.234 €	- 21.802 €	- 28.937 €	- 11.556 €	3.662 €	5.864 €	8.656 €	115.346 €		
11,27%	**TIR (12)**	- 13.234 €	- 21.802 €	- 28.937 €	- 11.556 €	3.662 €	5.864 €	8.656 €	8.873 €	130.503 €	
11,20%	**TIR (22)**	- 13.234 €	- 21.802 €	- 28.937 €	- 11.556 €	3.662 €	5.864 €	8.656 €	8.873 €	10.039 €	167.055 €
	Payback	**13 años**									
4.569 €	**VAN (7) / tasa de descuento 10%**	- 13.234 €	- 21.802 €	- 28.937 €	- 11.556 €	3.662 €	5.864 €	8.656 €	115.346 €		
6.826 €	**VAN (12) / tasa de descuento 10%**	- 13.234 €	- 21.802 €	- 28.937 €	- 11.556 €	3.662 €	5.864 €	8.656 €	8.873 €	130.503 €	
9.526 €	**VAN (22) / tasa de descuento 10%**	- 13.234 €	- 21.802 €	- 28.937 €	- 11.556 €	3.662 €	5.864 €	8.656 €	8.873 €	10.039 €	167.055 €

Nota: cifras en miles de euros

Tabla 33.– Tabla de simulación de la sensibilidad con una capacidad máxima alojativa de 700 plazas (Fuente: Elaboración propia)

6. Anexos.

6.2. ANEXO 2: Tablas de Simulaciones realizadas al modificar alguna variable del PROYECTO manteniendo el resto constantes.

SIMULACIÓN 4: VARIACIÓN DE LA TARIFA MEDIA FACTURADA (ADR)
ADR a 137,00 € para una TIR a 12 años del 10%

	Año inicio actividad				1	2	3	4	5	10	20
	Año inicio inversión	0	1	2	3	4	5	6	7	12	22
	EBITDA				2.061 €	3.756 €	6.016 €	8.880 €	9.102 €	10.298 €	13.182 €
	- Inversiones	- 13.234 €	- 37.352 €	- 37.352 €							
	+/- Inversiones en Fondo de Maniobra		12.024 €	3.735 €	- 15.759 €						
	Retenciones		3.735 €	3.735 €	- 7.470 €						
	Confirming a 90 días		8.289 €		- 8.289 €						
	Flujo de Caja Libre (sin valor residual)	**- 13.234 €**	**- 25.328 €**	**- 33.617 €**	**- 13.698 €**	**3.756 €**	**6.016 €**	**8.880 €**	**9.102 €**	**10.298 €**	**13.182 €**
	Flujo de Caja Acumulado (sin valor residual)	- 13.234 €	- 38.561 €	- 72.178 €	- 85.876 €	- 82.120 €	- 76.104 €	- 67.224 €	- 58.122 €	- 9.084 €	109.172 €
9,34%	TIR (7)	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.698 €	3.756 €	6.016 €	8.880 €	118.325 €		
10,00%	TIR (12)	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.698 €	3.756 €	6.016 €	8.880 €	9.102 €	133.873 €	
10,32%	TIR (22)	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.698 €	3.756 €	6.016 €	8.880 €	9.102 €	10.298 €	171.369 €

	Payback	13 años

- 2.300 €	VAN (7) / tasa de descuento 10%	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.698 €	3.756 €	6.016 €	8.880 €	118.325 €		
15 €	VAN (12) / tasa de descuento 10%	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.698 €	3.756 €	6.016 €	8.880 €	9.102 €	133.873 €	
2.785 €	VAN (22) / tasa de descuento 10%	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.698 €	3.756 €	6.016 €	8.880 €	9.102 €	10.298 €	171.369 €

Nota: cifras en miles de euros

Tabla 34.– Tabla de simulación para un ADR a 137 €. (Fuente: Elaboración propia)

6. Anexos.

6.2. ANEXO 2: Tablas de Simulaciones realizadas al modificar alguna variable del PROYECTO manteniendo el resto constantes.

SIMULACIÓN 5: VARIACIÓN DE LA TARIFA MEDIA FACTURADA (ADR)
ADR a 212,50 € para una TIR a 12 años del 16%

	Año inicio actividad				1	2	3	4	5	10	20
	Año inicio inversión	0	1	2	3	4	5	6	7	12	22
	EBITDA				3.197 €	5.826 €	9.331 €	13.774 €	14.118 €	15.973 €	20.447 €
	- Inversiones	- 13.234 €	- 37.352 €	- 37.352 €							
	+/- Inversiones en Fondo de Maniobra		12.024 €	3.735 €	- 15.759 €						
	Retenciones		3.735 €	3.735 €	- 7.470 €						
	Confirming a 90 días		8.289 €		- 8.289 €						
	Flujo de Caja Libre (sin valor residual)	**- 13.234 €**	**- 25.328 €**	**- 33.617 €**	**- 12.563 €**	**5.826 €**	**9.331 €**	**13.774 €**	**14.118 €**	**15.973 €**	**20.447 €**
	Flujo de Caja Acumulado (sin valor residual)	- 13.234 €	- 38.561 €	- 72.178 €	- 84.740 €	- 78.914 €	- 69.583 €	- 55.810 €	- 41.692 €	34.372 €	217.799 €
19,09%	**TIR (7)**	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 12.563 €	5.826 €	9.331 €	13.774 €	183.533 €		
16,00%	**TIR (12)**	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 12.563 €	5.826 €	9.331 €	13.774 €	14.118 €	207.650 €	
14,60%	**TIR (22)**	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 12.563 €	5.826 €	9.331 €	13.774 €	14.118 €	15.973 €	265.810 €

	Payback	**10 años**

38.250 €	**VAN (7) / tasa de descuento 10%**	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 12.563 €	5.826 €	9.331 €	13.774 €	183.533 €		
41.842 €	**VAN (12) / tasa de descuento 10%**	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 12.563 €	5.826 €	9.331 €	13.774 €	14.118 €	207.650 €	
46.138 €	**VAN (22) / tasa de descuento 10%**	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 12.563 €	5.826 €	9.331 €	13.774 €	14.118 €	15.973 €	265.810 €

Nota: cifras en miles de euros

Tabla 35.– Tabla de simulación para un ADR a 212,5 €. (Fuente: Elaboración propia)

6. Anexos.

6.2. ANEXO 2: Tablas de Simulaciones realizadas al modificar alguna variable del PROYECTO manteniendo el resto constantes.

SIMULACIÓN 6: VARIACIÓN DEL PORCENTAJE DE OCUPACIÓN
% de ocupación del 64,60% para una TIR a 12 años del 10%

	Año inicio actividad				1	2	3	4	5	10	20
	Año inicio inversión	0	1	2	3	4	5	6	7	12	22
	EBITDA				2.060 €	3.755 €	6.014 €	8.877 €	9.099 €	10.294 €	13.178 €
	- Inversiones	- 13.234 €	- 37.352 €	- 37.352 €							
	+/- Inversiones en Fondo de Maniobra		12.024 €	3.735 €	- 15.759 €						
	Retenciones		3.735 €	3.735 €	- 7.470 €						
	Confirming a 90 días		8.289 €		- 8.289 €						
	Flujo de Caja Libre (sin valor residual)	**- 13.234 €**	**- 25.328 €**	**- 33.617 €**	**- 13.699 €**	**3.755 €**	**6.014 €**	**8.877 €**	**9.099 €**	**10.294 €**	**13.178 €**
	Flujo de Caja Acumulado (sin valor residual)	- 13.234 €	- 38.561 €	- 72.178 €	- 85.877 €	- 82.122 €	- 76.108 €	- 67.231 €	- 58.133 €	- 9.111 €	109.105 €
9,34%	**TIR (7)**	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.699 €	3.755 €	6.014 €	8.877 €	118.284 €		
10,00%	**TIR (12)**	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.699 €	3.755 €	6.014 €	8.877 €	9.099 €	133.828 €	
10,32%	**TIR (22)**	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.699 €	3.755 €	6.014 €	8.877 €	9.099 €	10.294 €	171.311 €

Payback	**13 años**

- 2.325 €	**VAN (7) / tasa de descuento 10%**	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.699 €	3.755 €	6.014 €	8.877 €	118.284 €		
- 10 €	**VAN (12) / tasa de descuento 10%**	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.699 €	3.755 €	6.014 €	8.877 €	9.099 €	133.828 €	
2.758 €	**VAN (22) / tasa de descuento 10%**	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.699 €	3.755 €	6.014 €	8.877 €	9.099 €	10.294 €	171.311 €

Nota: cifras en miles de euros

Tabla 36.– Tabla de simulación para una ocupación del 60,6%. (Fuente: Elaboración propia)

6. Anexos.

6.2. ANEXO 2: Tablas de Simulaciones realizadas al modificar alguna variable del PROYECTO manteniendo el resto constantes.

SIMULACIÓN 7: VARIACIÓN DEL PORCENTAJE DE OCUPACIÓN
% de ocupación del 100,25% para una TIR a 12 años del 16%

	Año inicio actividad				1	2	3	4	5	10	20
	Año inicio inversión	0	1	2	3	4	5	6	7	12	22
	EBITDA				3.197 €	5.827 €	9.333 €	13.776 €	14.120 €	15.976 €	20.450 €
	- Inversiones	- 13.234 €	- 37.352 €	- 37.352 €							
	+/- Inversiones en Fondo de Maniobra		12.024 €	3.735 €	- 15.759 €						
	Retenciones		3.735 €	3.735 €	- 7.470 €						
	Confirming a 90 días		8.289 €		- 8.289 €						
	Flujo de Caja Libre (sin valor residual)	**- 13.234 €**	**- 25.328 €**	**- 33.617 €**	**- 12.562 €**	**5.827 €**	**9.333 €**	**13.776 €**	**14.120 €**	**15.976 €**	**20.450 €**
	Flujo de Caja Acumulado (sin valor residual)	- 13.234 €	- 38.561 €	- 72.178 €	- 84.740 €	- 78.913 €	- 69.580 €	- 55.805 €	- 41.685 €	34.390 €	217.845 €
19,09%	**TIR (7)**	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 12.562 €	5.827 €	9.333 €	13.776 €	183.560 €		
16,00%	**TIR (12)**	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 12.562 €	5.827 €	9.333 €	13.776 €	14.120 €	207.682 €	
14,60%	**TIR (22)**	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 12.562 €	5.827 €	9.333 €	13.776 €	14.120 €	15.976 €	265.850 €

Payback	**10 años**

38.267 €	**VAN (7) / tasa de descuento 10%**	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 12.562 €	5.827 €	9.333 €	13.776 €	183.560 €		
41.860 €	**VAN (12) / tasa de descuento 10%**	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 12.562 €	5.827 €	9.333 €	13.776 €	14.120 €	207.682 €	
46.156 €	**VAN (22) / tasa de descuento 10%**	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 12.562 €	5.827 €	9.333 €	13.776 €	14.120 €	15.976 €	265.850 €

Nota: cifras en miles de euros

Tabla 37.– Tabla de simulación para una ocupación del 100,25%. (Fuente: Elaboración propia)

6. Anexos.

6.2. ANEXO 2: Tablas de Simulaciones realizadas al modificar alguna variable del PROYECTO manteniendo el resto constantes.

SIMULACIÓN 8: VARIACIÓN DE LA INVERSIÓN
Importe de la inversión de 105.358 m€ (2.064 €/m2 de construcción) para una TIR a 12 años del 10%

	Año inicio actividad				1	2	3	4	5	10	20
	Año inicio inversión	0	1	2	3	4	5	6	7	12	22
	EBITDA				2.458 €	4.480 €	7.175 €	10.590 €	10.855 €	12.282 €	15.722 €
	- Inversiones	- 13.234 €	- 46.062 €	- 46.062 €							
	+/- Inversiones en Fondo de Maniobra		14.828 €	4.606 €	- 19.434 €						
	Retenciones		4.606 €	4.606 €	- 9.212 €						
	Confirming a 90 días		10.222 €		- 10.222 €						
	Flujo de Caja Libre (sin valor residual)	**- 13.234 €**	**- 31.234 €**	**- 41.456 €**	**- 16.976 €**	**4.480 €**	**7.175 €**	**10.590 €**	**10.855 €**	**12.282 €**	**15.722 €**
	Flujo de Caja Acumulado (sin valor residual)	- 13.234 €	- 44.468 €	- 85.923 €	- 102.900 €	- 98.420 €	- 91.245 €	- 80.655 €	- 69.800 €	- 11.315 €	129.721 €
9,34%	TIR (7)	- 13.234 €	- 31.234 €	- 41.456 €	- 16.976 €	4.480 €	7.175 €	10.590 €	141.117 €		
10,00%	TIR (12)	- 13.234 €	- 31.234 €	- 41.456 €	- 16.976 €	4.480 €	7.175 €	10.590 €	10.855 €	159.661 €	
10,32%	TIR (22)	- 13.234 €	- 31.234 €	- 41.456 €	- 16.976 €	4.480 €	7.175 €	10.590 €	10.855 €	12.282 €	204.380 €

	Payback	13 años

- 2.736 €	VAN (7) / tasa de descuento 10%	- 13.234 €	- 31.234 €	- 41.456 €	- 16.976 €	4.480 €	7.175 €	10.590 €	141.117 €		
26 €	VAN (12) / tasa de descuento 10%	- 13.234 €	- 31.234 €	- 41.456 €	- 16.976 €	4.480 €	7.175 €	10.590 €	10.855 €	159.661 €	
3.330 €	VAN (22) / tasa de descuento 10%	- 13.234 €	- 31.234 €	- 41.456 €	- 16.976 €	4.480 €	7.175 €	10.590 €	10.855 €	12.282 €	204.380 €

Nota: cifras en miles de euros

Tabla 38.– Tabla de simulación para una inversión de 105.358 miles €. (Fuente: Elaboración propia)

6. Anexos.

6.2. ANEXO 2: Tablas de Simulaciones realizadas al modificar alguna variable del PROYECTO manteniendo el resto constantes.

SIMULACIÓN 9: VARIACIÓN DE LA INVERSIÓN
Importe de la inversión de 66.650 m€ (1.033 €/m2 de construcción) para una TIR a 12 años del 16%

	Año inicio actividad				1	2	3	4	5	10	20
	Año inicio inversión	0	1	2	3	4	5	6	7	12	22
	EBITDA				2.458 €	4.480 €	7.175 €	10.590 €	10.855 €	12.282 €	15.722 €
	- Inversiones	- 13.234 €	- 26.708 €	- 26.708 €							
	+/- Inversiones en Fondo de Maniobra		8.598 €	2.671 €	- 11.269 €						
	Retenciones		2.671 €	2.671 €	- 5.342 €						
	Confirming a 90 días		5.927 €		- 5.927 €						
	Flujo de Caja Libre (sin valor residual)	**- 13.234 €**	**- 18.110 €**	**- 24.037 €**	**- 8.811 €**	**4.480 €**	**7.175 €**	**10.590 €**	**10.855 €**	**12.282 €**	**15.722 €**
	Flujo de Caja Acumulado (sin valor residual)	- 13.234 €	- 31.344 €	- 55.381 €	- 64.192 €	- 59.712 €	- 52.537 €	- 41.947 €	- 31.092 €	27.393 €	168.429 €
19,03%	TIR (7)	- 13.234 €	- 18.110 €	- 24.037 €	- 8.811 €	4.480 €	7.175 €	10.590 €	141.117 €		
16,00%	TIR (12)	- 13.234 €	- 18.110 €	- 24.037 €	- 8.811 €	4.480 €	7.175 €	10.590 €	10.855 €	159.661 €	
14,62%	TIR (22)	- 13.234 €	- 18.110 €	- 24.037 €	- 8.811 €	4.480 €	7.175 €	10.590 €	10.855 €	12.282 €	204.380 €

	Payback	10 años

29.725 €	VAN (7) / tasa de descuento 10%	- 13.234 €	- 18.110 €	- 24.037 €	- 8.811 €	4.480 €	7.175 €	10.590 €	141.117 €		
32.487 €	VAN (12) / tasa de descuento 10%	- 13.234 €	- 18.110 €	- 24.037 €	- 8.811 €	4.480 €	7.175 €	10.590 €	10.855 €	159.661 €	
35.791 €	VAN (22) / tasa de descuento 10%	- 13.234 €	- 18.110 €	- 24.037 €	- 8.811 €	4.480 €	7.175 €	10.590 €	10.855 €	12.282 €	204.380 €

Nota: cifras en miles de euros

Tabla 39.– Tabla de simulación para una inversión de 66.650 miles €. (Fuente: Elaboración propia)

6. Anexos.

6.2. ANEXO 2: Tablas de Simulaciones realizadas al modificar alguna variable del PROYECTO manteniendo el resto constantes.

SIMULACIÓN 10: VARIACIÓN DEL % DE EBITDA SOBRE LOS INGRESOS TOTALES
Porcentaje de EBITDA sobre ingresos totales de 20,95% (5,38% de sobrecostes) para una TIR a 12 años del 10%

	Año inicio actividad				1	2	3	4	5	10	20
	Año inicio inversión	0	1	2	3	4	5	6	7	12	22
	EBITDA				2.061 €	3.756 €	6.016 €	8.879 €	9.101 €	10.297 €	13.181 €
	- Inversiones	- 13.234 €	- 37.352 €	- 37.352 €							
	+/- Inversiones en Fondo de Maniobra		12.024 €	3.735 €	- 15.759 €						
	Retenciones		3.735 €	3.735 €	- 7.470 €						
	Confirming a 90 días		8.289 €		- 8.289 €						
	Flujo de Caja Libre (sin valor residual)	**- 13.234 €**	**- 25.328 €**	**- 33.617 €**	**- 13.698 €**	**3.756 €**	**6.016 €**	**8.879 €**	**9.101 €**	**10.297 €**	**13.181 €**
	Flujo de Caja Acumulado (sin valor residual)	- 13.234 €	- 38.561 €	- 72.178 €	- 85.876 €	- 82.121 €	- 76.105 €	- 67.226 €	- 58.124 €	- 9.089 €	109.159 €
9,34%	TIR (7)	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.698 €	3.756 €	6.016 €	8.879 €	118.317 €		
10,00%	TIR (12)	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.698 €	3.756 €	6.016 €	8.879 €	9.101 €	133.864 €	
10,32%	TIR (22)	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.698 €	3.756 €	6.016 €	8.879 €	9.101 €	10.297 €	171.358 €

Payback	**13 años**

- 2.305 €	VAN (7) / tasa de descuento 10%	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.698 €	3.756 €	6.016 €	8.879 €	118.317 €		
10 €	VAN (12) / tasa de descuento 10%	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.698 €	3.756 €	6.016 €	8.879 €	9.101 €	133.864 €	
2.780 €	VAN (22) / tasa de descuento 10%	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.698 €	3.756 €	6.016 €	8.879 €	9.101 €	10.297 €	171.358 €

Nota: cifras en miles de euros

Tabla 40.– Tabla de simulación para una EBITDA sobre ingresos totales de 20,95%. (Fuente: Elaboración propia)

6. Anexos.

6.2. ANEXO 2: Tablas de Simulaciones realizadas al modificar alguna variable del PROYECTO manteniendo el resto constantes.

SIMULACIÓN 11: VARIACIÓN DEL % DE EBITDA SOBRE LOS INGRESOS TOTALES
Porcentaje de EBITDA sobre ingresos totales de 32,48% (10% de infracostes) para una TIR a 12 años del 16%

	Año inicio actividad				1	2	3	4	5	10	20
	Año inicio inversión	0	1	2	3	4	5	6	7	12	22
	EBITDA				3.196 €	5.825 €	9.330 €	13.771 €	14.115 €	15.970 €	20.443 €
	- Inversiones	- 13.234 €	- 37.352 €	- 37.352 €							
	+/- Inversiones en Fondo de Maniobra		12.024 €	3.735 €	- 15.759 €						
	Retenciones		3.735 €	3.735 €	- 7.470 €						
	Confirming a 90 días		8.289 €		- 8.289 €						
	Flujo de Caja Libre (sin valor residual)	**- 13.234 €**	**- 25.328 €**	**- 33.617 €**	**- 12.563 €**	**5.825 €**	**9.330 €**	**13.771 €**	**14.115 €**	**15.970 €**	**20.443 €**
	Flujo de Caja Acumulado (sin valor residual)	- 13.234 €	- 38.561 €	- 72.178 €	- 84.741 €	- 78.916 €	- 69.587 €	- 55.816 €	- 41.700 €	34.349 €	217.740 €
19,09%	TIR (7)	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 12.563 €	5.825 €	9.330 €	13.771 €	183.498 €		
16,00%	TIR (12)	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 12.563 €	5.825 €	9.330 €	13.771 €	14.115 €	207.611 €	
14,60%	TIR (22)	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 12.563 €	5.825 €	9.330 €	13.771 €	14.115 €	15.970 €	265.759 €

Payback	10 años

38.228 €	VAN (7) / tasa de descuento 10%	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 12.563 €	5.825 €	9.330 €	13.771 €	183.498 €		
41.819 €	VAN (12) / tasa de descuento 10%	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 12.563 €	5.825 €	9.330 €	13.771 €	14.115 €	207.611 €	
46.115 €	VAN (22) / tasa de descuento 10%	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 12.563 €	5.825 €	9.330 €	13.771 €	14.115 €	15.970 €	265.759 €

Nota: cifras en miles de euros

Tabla 41.- Tabla de simulación para una EBITDA sobre ingresos totales de 32,48%. (Fuente: Elaboración propia)

6. Anexos.

6.2. ANEXO 2: Tablas de Simulaciones realizadas al modificar alguna variable del PROYECTO manteniendo el resto constantes.

SIMULACIÓN 12: VARIACIÓN DEL MÚLTIPLO DE EBITDA
Múltiplo de EBITDA de 8,26% para una TIR a 12 años del 10%

	Año inicio actividad				1	2	3	4	5	10	20
	Año inicio inversión	0	1	2	3	4	5	6	7	12	22
	EBITDA				2.458 €	4.480 €	7.175 €	10.590 €	10.855 €	12.282 €	15.722 €
	- Inversiones	- 13.234 €	- 37.352 €	- 37.352 €							
	+/- Inversiones en Fondo de Maniobra		12.024 €	3.735 €	- 15.759 €						
	Retenciones		3.735 €	3.735 €	- 7.470 €						
	Confirming a 90 días		8.289 €		- 8.289 €						
	Flujo de Caja Libre (sin valor residual)	**- 13.234 €**	**- 25.328 €**	**- 33.617 €**	**- 13.301 €**	**4.480 €**	**7.175 €**	**10.590 €**	**10.855 €**	**12.282 €**	**15.722 €**
	Flujo de Caja Acumulado (sin valor residual)	- 13.234 €	- 38.561 €	- 72.178 €	- 85.479 €	- 81.000 €	- 73.825 €	- 63.234 €	- 52.379 €	6.106 €	147.141 €
7,28%	TIR (7)	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.301 €	4.480 €	7.175 €	10.590 €	100.519 €		
10,00%	TIR (12)	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.301 €	4.480 €	7.175 €	10.590 €	10.855 €	113.728 €	
11,27%	TIR (22)	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.301 €	4.480 €	7.175 €	10.590 €	10.855 €	12.282 €	145.581 €

	Payback	12 años

- 8.960 €	VAN (7) / tasa de descuento 10%	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.301 €	4.480 €	7.175 €	10.590 €	100.519 €		
- 0 €	VAN (12) / tasa de descuento 10%	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.301 €	4.480 €	7.175 €	10.590 €	10.855 €	113.728 €	
10.715 €	VAN (22) / tasa de descuento 10%	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.301 €	4.480 €	7.175 €	10.590 €	10.855 €	12.282 €	145.581 €

Nota: cifras en miles de euros

Tabla 42.– Tabla de simulación para un múltiplo de EBITDA de 8,26%. (Fuente: Elaboración propia)

6. Anexos.

6.2. ANEXO 2: Tablas de Simulaciones realizadas al modificar alguna variable del PROYECTO manteniendo el resto constantes.

SIMULACIÓN 13: VARIACIÓN DEL MÚLTIPLO DE EBITDA
Múltiplo de EBITDA de 19,84% para una TIR a 12 años del 16%

	Año inicio actividad				1	2	3	4	5	10	20
	Año inicio inversión	0	1	2	3	4	5	6	7	12	22
	EBITDA				2.458 €	4.480 €	7.175 €	10.590 €	10.855 €	12.282 €	15.722 €
	- Inversiones	- 13.234 €	- 37.352 €	- 37.352 €							
	+/- Inversiones en Fondo de Maniobra		12.024 €	3.735 €	- 15.759 €						
	Retenciones		3.735 €	3.735 €	- 7.470 €						
	Confirming a 90 días		8.289 €		- 8.289 €						
	Flujo de Caja Libre (sin valor residual)	**- 13.234 €**	**- 25.328 €**	**- 33.617 €**	**- 13.301 €**	**4.480 €**	**7.175 €**	**10.590 €**	**10.855 €**	**12.282 €**	**15.722 €**
	Flujo de Caja Acumulado (sin valor residual)	- 13.234 €	- 38.561 €	- 72.178 €	- 85.479 €	- 81.000 €	- 73.825 €	- 63.234 €	- 52.379 €	6.106 €	147.141 €
22,08%	TIR (7)	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.301 €	4.480 €	7.175 €	10.590 €	226.222 €		
16,00%	TIR (12)	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.301 €	4.480 €	7.175 €	10.590 €	10.855 €	255.949 €	
13,12%	TIR (22)	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.301 €	4.480 €	7.175 €	10.590 €	10.855 €	12.282 €	327.637 €

Payback	12 años

55.546 €	VAN (7) / tasa de descuento 10%	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.301 €	4.480 €	7.175 €	10.590 €	226.222 €		
45.316 €	VAN (12) / tasa de descuento 10%	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.301 €	4.480 €	7.175 €	10.590 €	10.855 €	255.949 €	
33.080 €	VAN (22) / tasa de descuento 10%	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.301 €	4.480 €	7.175 €	10.590 €	10.855 €	12.282 €	327.637 €

Nota: cifras en miles de euros

Tabla 43.– Tabla de simulación para un múltiplo de EBITDA de 19,486%. (Fuente: Elaboración propia)

6. Anexos.

6.2. ANEXO 2: Tablas de Simulaciones realizadas al modificar alguna variable del PROYECTO manteniendo el resto constantes.

SIMULACIÓN 14: VARIACIÓN DEL IPC
Variación del IPC en -0,1% para una TIR a 12 años del 10%

	Año inicio actividad				1	2	3	4	5	10	20
	Año inicio inversión	0	1	2	3	4	5	6	7	12	22
	EBITDA				2.458 €	4.366 €	6.815 €	9.805 €	9.795 €	9.746 €	9.649 €
	- Inversiones	- 13.234 €	- 37.352 €	- 37.352 €							
	+/- Inversiones en Fondo de Maniobra		12.024 €	3.735 €	- 15.759 €						
	Retenciones		3.735 €	3.735 €	- 7.470 €						
	Confirming a 90 días		8.289 €		- 8.289 €						
	Flujo de Caja Libre (sin valor residual)	**- 13.234 €**	**- 25.328 €**	**- 33.617 €**	**- 13.301 €**	**4.366 €**	**6.815 €**	**9.805 €**	**9.795 €**	**9.746 €**	**9.649 €**
	Flujo de Caja Acumulado (sin valor residual)	- 13.234 €	- 38.561 €	- 72.178 €	- 85.479 €	- 81.113 €	- 74.298 €	- 64.493 €	- 54.698 €	- 5.870 €	91.057 €
11,13%	**TIR (7)**	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.301 €	4.366 €	6.815 €	9.805 €	127.335 €		
10,00%	**TIR (12)**	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.301 €	4.366 €	6.815 €	9.805 €	9.795 €	126.699 €	
9,48%	**TIR (22)**	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.301 €	4.366 €	6.815 €	9.805 €	9.795 €	9.746 €	125.438 €

Payback o periodo de retorno de la inversión	**13 años**

4.057 €	**VAN (7) / tasa de descuento 10%**	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.301 €	4.366 €	6.815 €	9.805 €	127.335 €		
5 €	**VAN (12) / tasa de descuento 10%**	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.301 €	4.366 €	6.815 €	9.805 €	9.795 €	126.699 €	
- 4.044 €	**VAN (22) / tasa de descuento 10%**	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.301 €	4.366 €	6.815 €	9.805 €	9.795 €	9.746 €	125.438 €

Nota: cifras en miles de euros

Tabla 44.– Tabla de simulación para un IPC del -0,1%. (Fuente: Elaboración propia)

6. Anexos.

6.2. ANEXO 2: Tablas de Simulaciones realizadas al modificar alguna variable del PROYECTO manteniendo el resto constantes.

SIMULACIÓN 15: VARIACIÓN DEL IPC
Variación del IPC en 6,6% para una TIR a 12 años del 16%

	Año inicio actividad				1	2	3	4	5	10	20
	Año inicio inversión	0	1	2	3	4	5	6	7	12	22
	EBITDA				2.458 €	4.659 €	7.760 €	11.913 €	12.699 €	17.481 €	33.123 €
	- Inversiones	- 13.234 €	- 37.352 €	- 37.352 €							
	+/- Inversiones en Fondo de Maniobra		12.024 €	3.735 €	- 15.759 €						
	Retenciones		3.735 €	3.735 €	- 7.470 €						
	Confirming a 90 días		8.289 €		- 8.289 €						
	Flujo de Caja Libre (sin valor residual)	**- 13.234 €**	**- 25.328 €**	**- 33.617 €**	**- 13.301 €**	**4.659 €**	**7.760 €**	**11.913 €**	**12.699 €**	**17.481 €**	**33.123 €**
	Flujo de Caja Acumulado (sin valor residual)	- 13.234 €	- 38.561 €	- 72.178 €	- 85.479 €	- 80.820 €	- 73.060 €	- 61.147 €	- 48.448 €	28.781 €	281.428 €
16,32%	TIR (7)	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.301 €	4.659 €	7.760 €	11.913 €	165.087 €		
16,00%	TIR (12)	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.301 €	4.659 €	7.760 €	11.913 €	12.699 €	227.248 €	
15,84%	TIR (22)	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.301 €	4.659 €	7.760 €	11.913 €	12.699 €	17.481 €	430.597 €

Payback o periodo de retorno de la inversión	11 años

25.406 €	VAN (7) / tasa de descuento 10%	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.301 €	4.659 €	7.760 €	11.913 €	165.087 €		
43.729 €	VAN (12) / tasa de descuento 10%	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.301 €	4.659 €	7.760 €	11.913 €	12.699 €	227.248 €	
72.774 €	VAN (22) / tasa de descuento 10%	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 13.301 €	4.659 €	7.760 €	11.913 €	12.699 €	17.481 €	430.597 €

Nota: cifras en miles de euros

Tabla 45.– Tabla de simulación para un IPC del 6,6,%. (Fuente: Elaboración propia)

6. Anexos.

6.3. ANEXO 3: Tabla de Simulaciones sobre cambios en la estructura de costes.

SIMULACIÓN 16: INCORPORACIÓN DE COSTES FIJOS (30%)

	Año inicio actividad				1	2	3	4	5	10	20
	Año inicio inversión	0	1	2	3	4	5	6	7	12	22
	EBITDA				- 4.188 €	- 566 €	4.330 €	10.590 €	10.855 €	12.282 €	15.722 €
	- Inversiones	- 13.234 €	- 37.352 €	- 37.352 €	- €						
	+- Inversiones en FM		12.024 €	3.735 €	- 15.759 €						
	Retenciones a cuenta		3.735 €	3.735 €	- 7.470 €						
	Confirming		8.289 €	- €	- 8.289 €						
	Flujo de Caja Libre	**- 13.234 €**	**- 25.328 €**	**- 33.617 €**	**- 19.947 €**	**- 566 €**	**4.330 €**	**10.590 €**	**10.855 €**	**12.282 €**	**15.722 €**
	Flujo de Caja Acumulado	- 13.234 €	- 38.561 €	- 72.178 €	- 92.125 €	- 92.691 €	- 88.361 €	- 77.771 €	- 66.915 €	- 8.431 €	132.605 €
10,43%	**TIR (7)**	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 19.947 €	- 566 €	4.330 €	10.590 €	141.117 €		
10,68%	**TIR (12)**	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 19.947 €	- 566 €	4.330 €	10.590 €	10.855 €	159.661 €	
10,79%	**TIR (22)**	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 19.947 €	- 566 €	4.330 €	10.590 €	10.855 €	12.282 €	204.380 €

Payback o periodo de retorno de la inversión	**13 años**

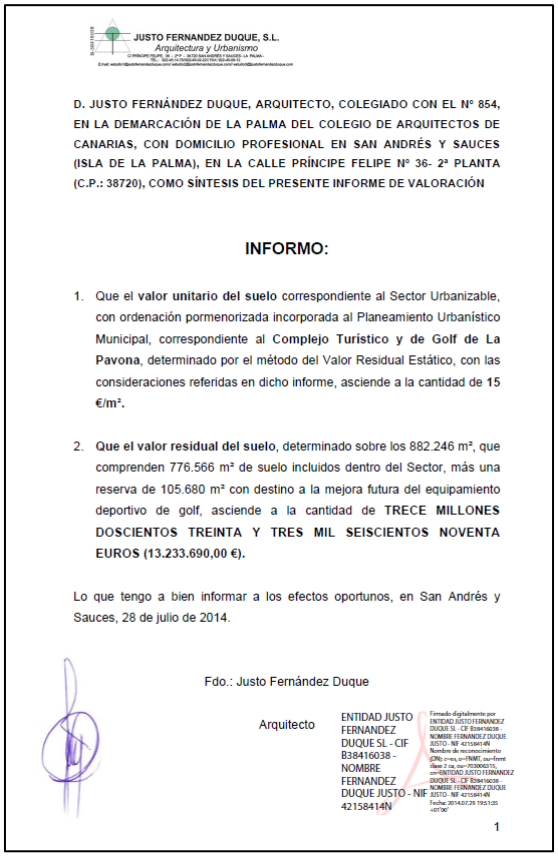
1.668 €	**VAN (7) / tasa de descuento 10%**	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 19.947 €	- 566 €	4.330 €	10.590 €	141.117 €		
4.430 €	**VAN (12) / tasa de descuento 10%**	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 19.947 €	- 566 €	4.330 €	10.590 €	10.855 €	159.661 €	
7.733 €	**VAN (22) / tasa de descuento 10%**	- 13.234 €	- 25.328 €	- 33.617 €	- 19.947 €	- 566 €	4.330 €	10.590 €	10.855 €	12.282 €	204.380 €

Nota: cifras en miles de euros

Tabla 46.– Tabla de simulación al incorporar al proyecto costes fijos en un 30%. (Fuente: Elaboración propia)

6. Anexos.

6.4. ANEXO 4: Informe de Justo Fernández Duque S.L.



JUSTO FERNANDEZ DUQUE, S.L.
Arquitectura y Urbanismo

D. JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, ARQUITECTO, COLEGIADO CON EL Nº 854, EN LA DEMARCACIÓN DE LA PALMA DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS, CON DOMICILIO PROFESIONAL EN SAN ANDRÉS Y SAUCES (ISLA DE LA PALMA), EN LA CALLE PRÍNCIPE FELIPE Nº 36- 2ª PLANTA (C.P.: 38720), COMO **SÍNTESIS** DEL PRESENTE INFORME DE VALORACIÓN

INFORMO:

1. Que el **valor unitario del suelo** correspondiente al Sector Urbanizable, con ordenación pormenorizada incorporada al Planeamiento Urbanístico Municipal, correspondiente al **Complejo Turístico y de Golf de La Pavona**, determinado por el método del Valor Residual Estático, con las consideraciones referidas en dicho informe, asciende a la cantidad de **15 €/m².**

2. **Que el valor residual del suelo**, determinado sobre los 882.246 m², que comprenden 776.566 m² de suelo incluidos dentro del Sector, más una reserva de 105.680 m² con destino a la mejora futura del equipamiento deportivo de golf, asciende a la cantidad de **TRECE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS NOVENTA EUROS (13.233.690,00 €).**

Lo que tengo a bien informar a los efectos oportunos, en San Andrés y Sauces, 28 de julio de 2014.

Fdo.: Justo Fernández Duque

Arquitecto

ENTIDAD JUSTO FERNANDEZ DUQUE SL - CIF B38416038 - NOMBRE FERNANDEZ DUQUE JUSTO - NIF 42158414N

1

Figura 1.– Hipótesis del valor de repercusión por m² del suelo . (Fuente: Informe de Justo Fernández Duque para Inversiones La Pavona S.A.)

6. Anexos.

6.4. ANEXO 4: Informe de Fernández Duque y Asociados.

JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.
ARQUITECTURA Y URBANISMO

FERNANDEZ DUQUE & ASOCIADOS
ARQUITECTURA Y URBANISMO

INFRAESTRUCTURA	ELEMENTOS	CUANTÍAS	UNIDAD	PRECIO UNITARIO (€/UD)	COSTE ESTIMADO (€)
VIARIO RODADO	RAMAL VÍA Nº 1	6.925	m²	59	408.575,00
	RAMAL VÍA Nº 2	22.611	m²	65	1.469.715,00
	RAMAL VÍA Nº 3	4.269	m²	59	251.871,00
	RAMAL VÍA Nº 4	2.284	m²	43	98.212,00
	ENLACES LP-301		PA	27.000	30.000,00
RED DE AGUA	ACOMETIDAS	2.200	Ml	45	99.000,00
	DEPÓSITOS RG	2	Ud	171	342,00
	RED INT. DIST.	2.650	Ml	55	145.750,00
	RED RIEGO Y P.I.	5.025	Ml	40	201.000,00
RED DE SANEAMIENTO	RED FECALES	3.100	Ml	50	155.000,00
	RED PLUVIALES	5.100	Ml	35	178.500,00
	DEPURADORA	1	Ud	225.000	225.000,00
	REUTILIZACIÓN Y VERT.	1	PA	90.000	90.000,00
RED ELECTRICIDAD	CONEXIONADO M.T.	3.200	Ml	58	185.600,00
	ESTACIÓN TRANSFORM.	2	Ud	32	64,00
	RED INTERIOR M.T.	2.100	Ml	28	58.800,00
	RED DISTRIB. B.T.	2.700	Ml	57	153.900,00
	RED ALUMBRAD EXTER.	5.200	Ml	72	374.400,00
RED TELECOMUNICAC.	CONEXIONADO RED GRAL.	500	Ml	47	23.500,00
	RED DISTRIB. INTERIOR	2.100	Ml	18	37.800,00
ARBOLADO Y JARDÍN	ARBOLADO Y JARDINERÍA	1	PA	90.000	90.000,00
VARIOS IMPREVISTOS	VARIOS IMPREVISTOS	1	5%		213.851,00
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE OBRA					4.490.880,00
Gastos generales				16%	718.540,80
Beneficio industrial				6%	269.452,80
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA					5.478.873,60

San Andrés y Sauces a 22 de julio de 2014

Fdo.: Justo Fernández Duque, S.L.
Arquitectura y Urbanismo.

ENTIDAD JUSTO FERNANDEZ DUQUE SL - CIF B38416038 - NOMBRE FERNANDEZ DUQUE JUSTO - NIF 42158414N

Figura 2.– Hipótesis del coste de urbanización del sistema deportivo y de ocio SDO-2 en el Complejo Turístico y de Golf "LA PAVONA. (Fuente: Informe de Fernández Duque & Asociados para Inversiones La Pavona S.A.)

6. Anexos.

6.4. ANEXO 4: Informe de TARGET Ingenieros y Asociados.

TARGET INGENIEROS Y ASOCIADOS

Según Proyecto Básico de fecha Enero de 2011 del Campo de Golf La Pavona, La Palma; el Presupuesto de EJECUCIÓN MATERIAL asciende a 7.503.561, 38 € (SIETE MILLONES QUINIENTOS TRES MIL QUINIENTOS SESENTA Y UN EUROS CON TREINTA Y OCHO CENTIMOS):

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	7.503.561,38 €
16% DE GASTOS GENERALES	1.200.570 €
6% DE BENEFICIO INDUSTRIAL	450.214 €

Total PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA 9.154.345 € (NUEVE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO EUROS)

En Madrid a 29 de Julio de 2014

ALVARO ALONSO DE NORIEGA MUÑIZ
Arquitecto

C/ Claudio Coello, 106-1º Dcha - 28006 MADRID (SPAIN) - TEL: 91.564.64.90 - FAX: 91 – 564.35.30 – EMAIL: proyectos@targetingenieros.net

Figura 3.– Hipótesis del coste de construcción del campo de Golf "LA PAVONA. (Fuente: Informe de TARGET Ingenieros y Asociados para Inversiones La Pavona S.A.)

6. Anexos.

6.4. ANEXO 4: Informe de Aguirre Newman.

Análisis Proyecto Banyan Tree la Palma – Canarias
AGUIRRE NEWMAN

06 Estudio de Viabilidad Económica

6.2 – PRINCIPALES HIPÓTESIS: COMPLEJO HOTELERO

Características generales e hipótesis del complejo hotelero propuesto

- Categoría: consideramos el desarrollo de un producto de 5* de **115** Habitaciones (Equiv. a 115 Habitaciones)
- Apertura del Hotel 365 días al año
- Dimensionamiento, dotaciones y servicios: detallados en el apartado 5.1 de definición de producto.

Inversión:

- Timing de desarrollo: se ha considerado un periodo de gestión previa a la construcción de 6-9 meses (Plazo estimado por Aguirre Newman en base a la información aportada por la Sociedad), y un periodo posterior de construcción y puesta en funcionamiento de 24 meses, estimando la apertura y puesta en funcionamiento del hotel a comienzos del 1º semestre del 2017.

- Construcción: la inversión necesaria total se estima en 1.600 €/m² sobre la superficie construida (12.544m²), inversión que incluye los costes de construcción incluyendo el mobiliario y equipamiento del hotel (FF&E). Esto supone una inversión total de 20.070.400 EUR, equivalente aproximadamente a 170.000 €/habitación.

53 | AGUIRRE NEWMAN

Figura 4.– Hipótesis del coste de construcción del hotel. (Fuente: Informe de Aguirre Newman para Inversiones La Pavona S.A. Marzo 2014)

6. Anexos.

6.4. ANEXO 4: Informe de Aguirre Newman.

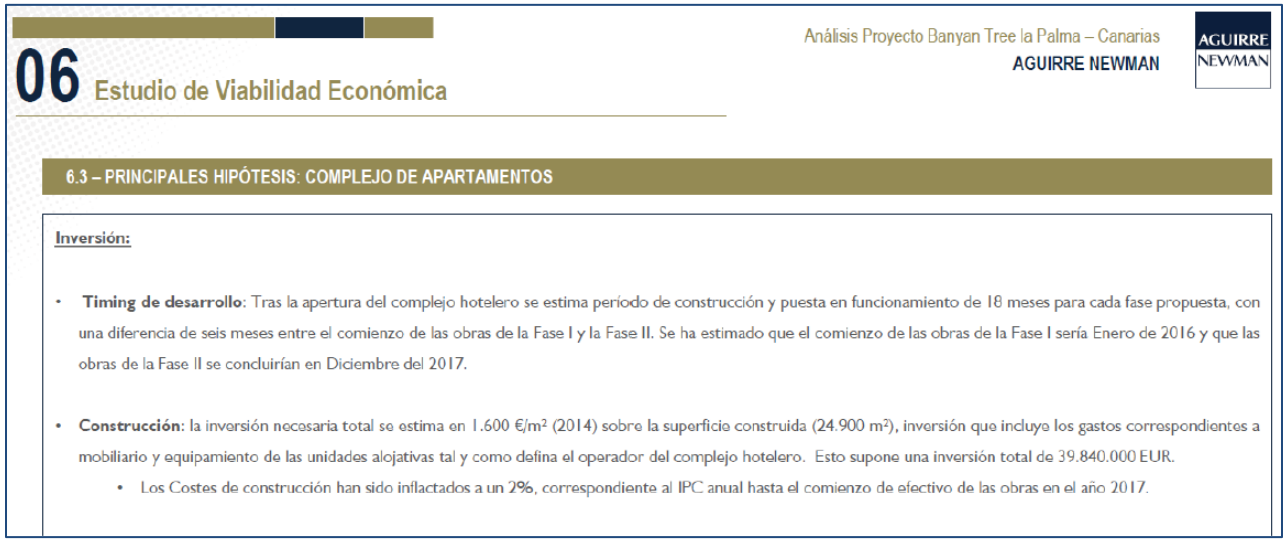
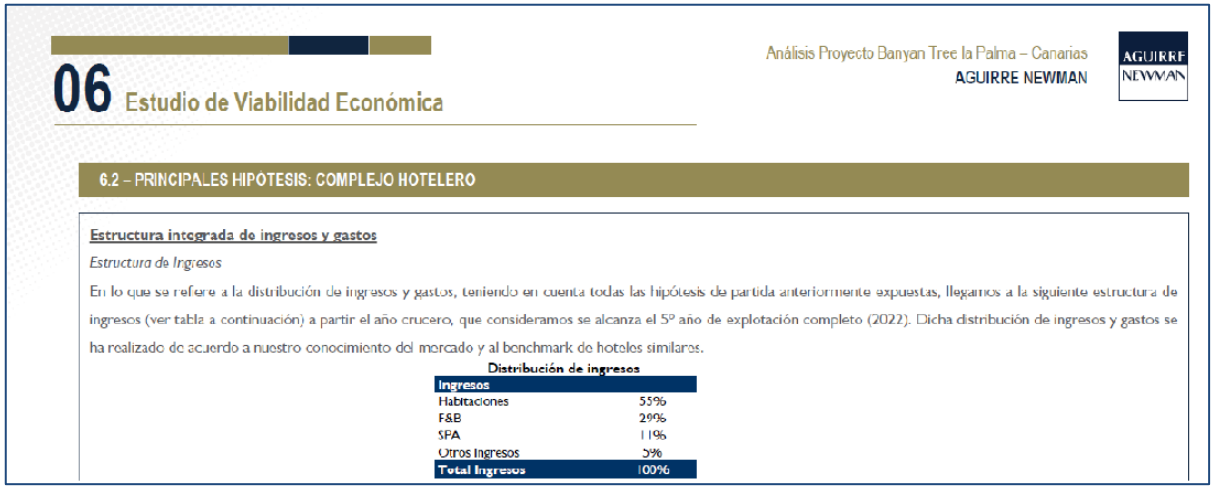


Figura 5.– Hipótesis del coste de construcción de las villas. (Fuente: Informe de Aguirre Newman para Inversiones La Pavona S.A. Marzo 2014)

6. Anexos.

6.4. ANEXO 4: Informe de Aguirre Newman.



06 Estudio de Viabilidad Económica

Análisis Proyecto Banyan Tree la Palma – Canarias
AGUIRRE NEWMAN

6.2 – PRINCIPALES HIPÓTESIS: COMPLEJO HOTELERO

Estructura integrada de ingresos y gastos

Estructura de Ingresos

En lo que se refiere a la distribución de ingresos y gastos, teniendo en cuenta todas las hipótesis de partida anteriormente expuestas, llegamos a la siguiente estructura de ingresos (ver tabla a continuación) a partir el año crucero, que consideramos se alcanza el 5º año de explotación completo (2022). Dicha distribución de ingresos y gastos se ha realizado de acuerdo a nuestro conocimiento del mercado y al benchmark de hoteles similares.

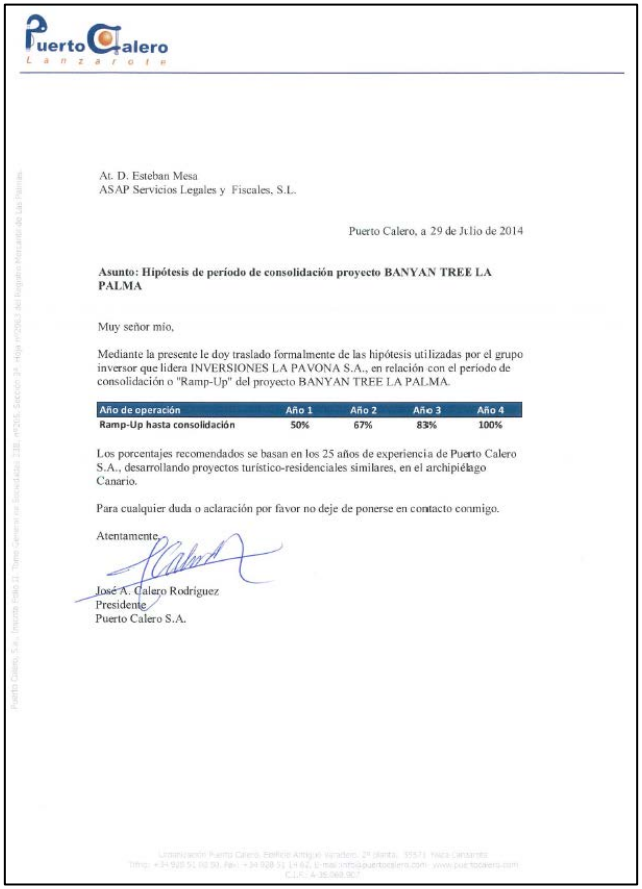
Distribución de ingresos

Ingresos	
Habitaciones	55%
F&B	29%
SPA	11%
Otros Ingresos	5%
Total Ingresos	100%

Figura 6.– Hipótesis sobre distribución de ingresos. (Fuente: Informe de Aguirre Newman para Inversiones La Pavona S.A. Marzo 2014)

6. Anexos.

6.4. ANEXO 4: Informe de Puerto Calero.



Puerto Calero
Lanzarote

At. D. Esteban Mesa
ASAP Servicios Legales y Fiscales, S.L.

Puerto Calero, a 29 de Julio de 2014

Asunto: Hipótesis de período de consolidación proyecto BANYAN TREE LA PALMA

Muy señor mío,

Mediante la presente le doy traslado formalmente de las hipótesis utilizadas por el grupo inversor que lidera INVERSIONES LA PAVONA S.A., en relación con el período de consolidación o "Ramp-Up" del proyecto BANYAN TREE LA PALMA.

Año de operación	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Ramp-Up hasta consolidación	50%	67%	83%	100%

Los porcentajes recomendados se basan en los 25 años de experiencia de Puerto Calero S.A., desarrollando proyectos turístico-residenciales similares, en el archipiélago Canario.

Para cualquier duda o aclaración por favor no deje de ponerse en contacto conmigo.

Atentamente,

José A. Calero Rodríguez
Presidente
Puerto Calero S.A.

Figura 7.– Hipótesis del Ramp-up. (Fuente: Informe de Puerto Calero S.A. para Inversiones La Pavona S.A.)

6. Anexos.

6.4. ANEXO 4: Informe de Aguirre Newman.

Análisis Proyecto Banyan Tree la Palma – Canarias
AGUIRRE NEWMAN

06 Estudio de Viabilidad Económica

6.2 – PRINCIPALES HIPÓTESIS: COMPLEJO HOTELERO

Estructura integrada de ingresos y gastos

Estructura de Gastos

Para la estimación de la estructura de gastos hemos tenido en cuenta los siguiente aspectos:

- Estructuras de costes de hoteles comparables
- Régimen de explotación: management agreement o contrato de gestión con una cadena hotelera profesionalizada y reconocida nacional o internacional en el que se contempla el siguiente esquema de retribución:
  - Basic Management fee (Horarios fijos): 3% de los Ingresos Totales.
  - Canon de Marketing: 1% sobre el total de Ingresos de Habitaciones
  - Incentive Fee (Honorarios incentivo): 10% del AGOP (Adjusted GOP) descontados los costes directos, indirectos y los honorarios fijos.
- Reserva de FF&E (Furniture, Fixture and Equipment): dicho concepto responde a una reserva para el mantenimiento y adecuada conservación del hotel. A continuación se incluye una tabla con la reserva estimada a lo largo del horizonte temporal de análisis:

Reserva en FF&E				
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4 y ss
Reserva FF&E (%s ingresos)	1%	2%	3%	4%

Beneficios

El beneficio bruto de explotación (GOP) supone un 38,25% sobre ingresos totales, lo cual deduciendo los correspondientes gastos por impuestos, seguros, y FF&E permite obtener un margen de EBITDA para el año crucero del 24,98 %, que se sitúa dentro del rango medio para este tipo de establecimientos.

Distribución de gastos

Costes Directos*	
Habitaciones	30%
F&B	70%
SPA	70%
Otros gastos directos	45%
Total Costes Directos	**46,75%**
Gastos no Distribuidos	
Admon&Gral	5,0%
Marketing	5,0%
Mantenimientos y Gastos Operativos	2,5%
Energía	2,5%
Total gastos no distribuidos	**15,0%**
GOP	**38,25%**
Management Fee sobre Ingresos	3%
Canon de Marketing	1%
AGOP	**34,70%**
Incentive Fee sobre *AGOP*	10%
Gastos de Impuestos y Seguros	2,25%
FF&E	4%
EBITDA	**24,98%**

(*) % sobre ingresos de cada departamento

El resto de porcentajes son sobre ingresos totales

61 | AGUIRRE NEWMAN

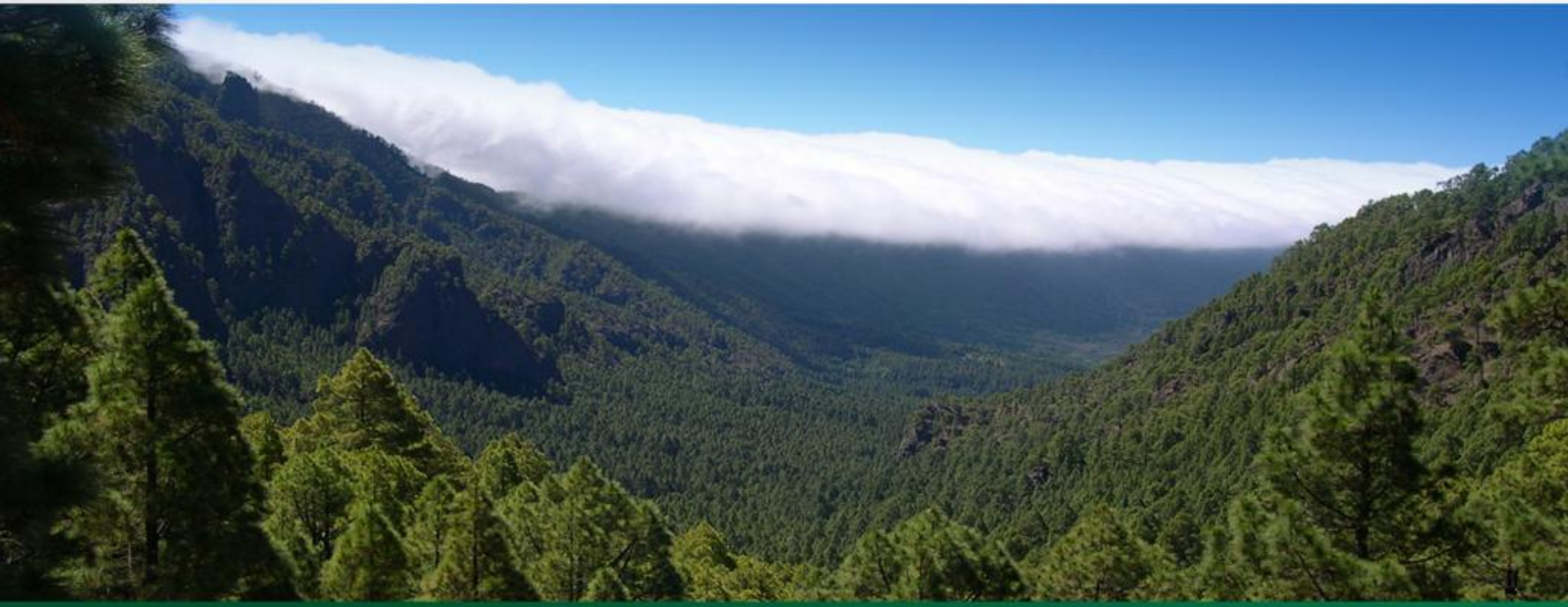
Figura 8.– Hipótesis sobre distribución de gastos. (Fuente: Informe de Aguirre Newman para Inversiones La Pavona S.A. Marzo 2014)

6. Anexos.

6.5. ANEXO 5: PROYECTO BANYAN TREE LA PALMA.

BANYAN TREE

— LA PALMA —



BANYAN TREE
– LA PALMA –

CONTENIDOS

Antecedentes - 1

Localización - 2

Tendencias de mercado - 3

El Producto - 4

La Gestión - 5

Viabilidad económica - 6

SUMARY

1. ANTECEDENTES

1. En el año 2004, la sociedad Inversiones La Pavona S.A, inicia las gestiones correspondientes para el desarrollo de un complejo turístico en el municipio de Breña Alta, en la Isla de La Palma, consistente en la construcción de un campo de golf de 18 hoyos junto a un complejo hotelero de cinco estrellas gran lujo

2. En Mayo de 2007 se aprueba el Plan Territorial Especial Turístico de la Isla de La Palma, condicionando gravemente la viabilidad económica del proyecto

3. La sociedad presenta sucesivas alegaciones al planeamiento con el fin de modificar la capacidad alojativa del desarrollo, en aras a viabilizar económicamente el mismo

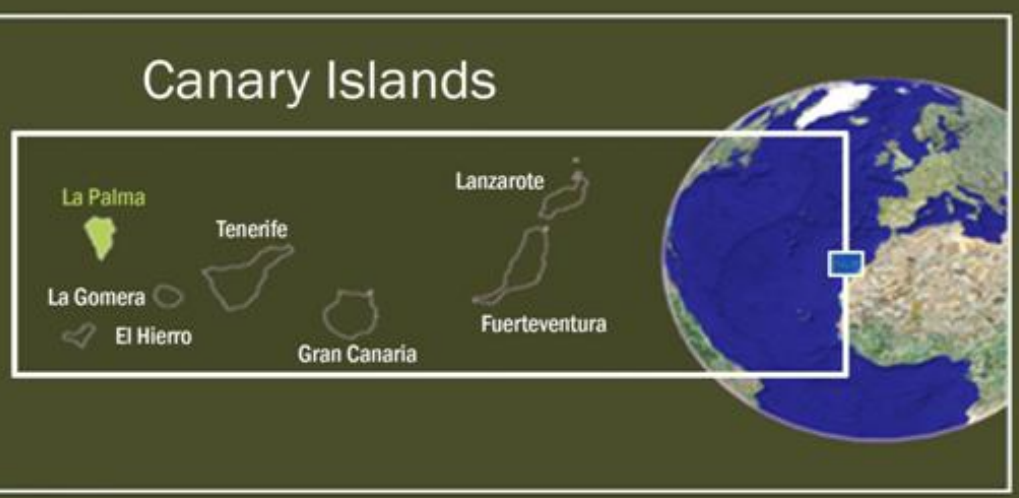
4. Hoy, Inversiones La Pavona S.A., representa a un grupo inversor que cuenta con el capital necesario, así como con el apoyo de un operador turístico de primer nivel, para llevar a cabo su mejor propuesta para el desarrollo del complejo, siempre y cuando se autorice por parte de las administraciones competentes, vía revisión del planeamiento actual, la capacidad alojativa necesaria para viabilizar económicamente el proyecto

5. El siguiente informe tiene como principal objetivo, exponer la propuesta que el grupo inversor pretende desarrollar en el ámbito de Breña Alta, justificando económicamente el volumen mínimo de camas turísticas necesario para viabilizar el proyecto

BANYAN TREE
– LA PALMA –

2. LOCALIZACIÓN

BANYAN TREE
– LA PALMA –



the site Localización
airport Aeropuerto
santa cruz Santa Cruz de La Palma

2. LOCALIZACIÓN

BANYAN TREE
– LA PALMA –

El proyecto se encuentra en el municipio de Breña Alta, a quince minutos de distancia en coche del aeropuerto internacional de La Palma y de la capital palmera

La parcela linda al Norte con el parque natural de Cumbre Vieja, entorno paisajístico de gran belleza y valor natural, y al Sur con unas impresionantes vistas al océano Atlántico

LA PALMA – NATURALEZA Y SOSTENIBILIDAD

La inclusión de la isla de La Palma completa, como reserva mundial de la biosfera, permitió la puesta en valor de innumerables entornos con un gran valor paisajístico y medioambiental

En total, la isla cuenta con 1 Parque Nacional, 2 Parques Naturales, uno de ellos lindando con el proyecto, 2 Reservas Naturales, 8 monumentos naturales, 4 paisajes protegidos y 3 sitios de interés científico.

En su conjunto, la isla de La Palma representa uno de los destinos turísticos basados en turismo de naturaleza y turismo activo con más potencial, teniendo en cuenta la buena climatología durante todo el año y la buena accesibilidad al mercado Europeo, dos aspectos éstos característicos del archipiélago canario.

2. LOCALIZACIÓN

BANYAN TREE
– LA PALMA –

VISTAS PANORÁMICAS DE LA PARCELA

3. TENDENCIAS DE MERCADO

BANYAN TREE
– LA PALMA –

OFERTA HOTELERA EN LA PALMA

Oferta hotelera de 4 ó 5 estrellas

Año	2013	2012	2011	2010	2009	Δ Acc.
Total Canarias	273	270	269	268	265	3%
Tenerife	**114**	**113**	**111**	**112**	**117**	**-3%**
La Palma	4	4	4	4	4	0%

Plazas ofertadas de 4 ó 5 estrellas

Año	2013	2012	2011	2010	2009	Δ Acc.
Total Canarias	159.998	157.682	157.533	155.313	153.444	4%
Tenerife	**64.163**	**63.229**	**62.590**	**61.741**	**63.440**	**1%**
La Palma	3.006	3.006	3.006	3.006	3.006	0%

Ocupación hoteles 4 ó 5 estrellas (%)

Año	2013	2012	2011	2010	2009	Δ Acc.
Total Canarias	77,07	74,73	77,53	68,56	63,84	21%
Tenerife	**79,80**	**77,60**	**77,72**	**67,27**	**60,00**	**33%**
La Palma	29,59	24,73	33,29	48,72	52,73	-44%

Tarifa media diaria (ADR) hoteles 4 ó 5 *

Año	2013	2012	2011	2010	2009	Δ Acc.
Total Canarias	83,34	80,53	78,24	76,90	74,95	11%
Tenerife	**80,49**	**76,81**	**77,10**	**78,80**	**76,44**	**5%**
La Palma	44,76	45,09	52,05	44,65	45,50	-2%

- La oferta hotelera en la isla de La Palma de hoteles de 5 estrellas es inexistente
- Los hoteles de 4 estrellas no han incrementado sus plazas desde al año 2009
- La ocupación sin embargo ha disminuido dramáticamente bajando en 2013 del 30%, lo que supone un gran contraste con el crecimiento experimentado en el resto del archipiélago canario
- La tarifa media ha disminuido ligeramente, siendo prácticamente la mitad que la media del archipiélago
- El modelo turístico en La Palma ha fracasado, la isla necesita una oferta cualificada tanto hotelera como de ocio complementario, a día de hoy inexistente en la isla

3. TENDENCIAS DE MERCADO

BANYAN TREE
– LA PALMA –

DEMANDA TURÍSTICA

- El sector turístico en Canarias está viviendo una de las etapas de expansión más fuertes de su historia con un incremento de la afluencia turística del 14% en los últimos 3 años

- Existe a día de hoy una tendencia a nivel mundial, por escoger destinos sostenibles, diferentes y poco explotados, donde la naturaleza juega un papel fundamental

- Los aspectos más valorados por los turistas en La Palma se centran fundamentalmente en el turismo de naturaleza y el llamado turismo activo, dentro del cual el senderismo supone uno de las actividades más demandadas

- Según Hosteltur, el senderismo es el deporte ligado al turismo con mayores perspectivas de crecimiento a nivel Mundial

4. EL PRODUCTO

BANYAN TREE
– LA PALMA –

Banyan Tree la Palma, destino turístico del más alto nivel, en el que el **lujo y la exclusividad** se mezclan con la **naturaleza en estado** puro y la **sostenibilidad** como principio fundamental

4. EL PRODUCTO

BANYAN TREE
– LA PALMA –

El complejo hotelero Banyan Tree La Palma, ofrecerá los estándares más altos de calidad junto a un campo de Golf de 18 hoyos

La característica principal del diseño aquitectónico, será la integración de la edificación con el paisaje y el entorno

Para ello, el proyecto de edificación tiende a evitar las grandes masas constructivas y edificios compactos, desarrollando un solo nucleo de servicios con un primer grupo de 115 habitaciones y 230 camas, distribuyendo las 644 camas restantes en edificaciones dispersas a lo largo del campo de golf en formato de villas

Con ello se pretende por un lado, evitar el impacto visual de una gran construcción compacta, y por otro dotar de la máxima exclusividad a las habitaciones, agrupadas en pequeñas villas, producto éste característico del operador que va a explotar el complejo hotelero, y susceptible de explotarse en su caso a través de la fórmula de condohotel, pudiendo vender habitaciones de hotel manteniendo en todo momento una unidad de explotación conjunta.

4. EL PRODUCTO

BANYAN TREE
– LA PALMA –

OPORTUNIDADES Y LIMITACIONES DE LA PARCELA

Límites propiedad
property boundary

Límite área protección
nature preserve boundary

natural
steep slopes

Barrancos
water reservoir

Depósito de agua
drainage

Ramblas
key view

Visuales
major access

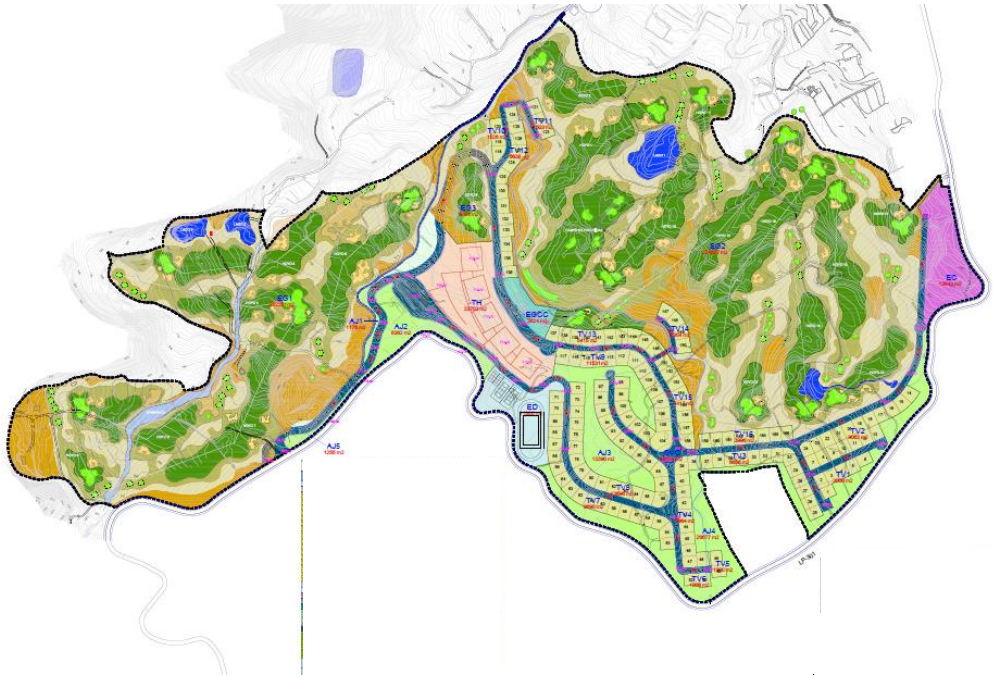
Acceso principal
minor access

Accesos secundarios
screening vegetation
Pantallas vegetales

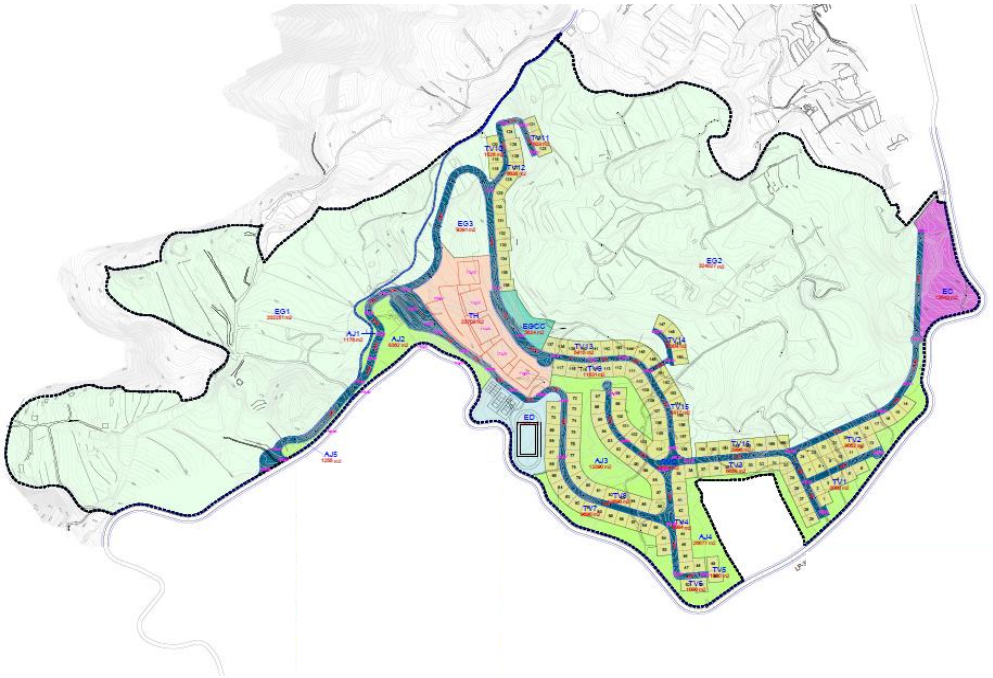
4. EL PRODUCTO

BANYAN TREE
– LA PALMA –

PLANO DE ZONIFICACIÓN CON GOLF



PLANO DE ZONIFICACIÓN



4. EL PRODUCTO

BANYAN TREE
– LA PALMA –

4.1 EL HOTEL

CREANDO LA EXPERIENCIA

BANYAN TREE
— LA PALMA —

“Donde la naturaleza en estado puro se encuentra con el océano”

4.1 EL HOTEL

BANYAN TREE
– LA PALMA –

La propuesta desarrolla un hotel de 5 estrellas gran lujo con 115 habitaciones y 230 camas turísticas, construidas en un edificio compacto, más un grupo de 178 villas con 644 camas turísticas dispersas alrededor del nucleo de servicios

El cliente objetivo será principalmente de Europa del Norte, en concreto Alemania se posiciona como uno de los mercados objetivos más potentes, por su buena conectividad aérea y su cultura y tradición ligada a entornos de este tipo. El modelo turístico ofertado consiste en un producto posicionado en el turismo de naturaleza, relax y tranquilidad de gran lujo, donde el buen clima durante todo el año permite la práctica de deportes y actividades de todo tipo al aire libre

El hotel tendrá todos los servicios de una oferta del máximo nivel, incluyendo un gran SPA y una variedad de restaurantes especializados.

4.1 EL HOTEL

BANYAN TREE
– LA PALMA –

LUJO INTEGRADO EN LA NATURALEZA

4.1 EL HOTEL

BANYAN TREE
– LA PALMA –

115 HABITACIONES DE DISEÑO ASPIRACIONAL

4.1 EL HOTEL

BANYAN TREE
– LA PALMA –

178 VILLAS TOTALMENTE INTEGRADAS EN EL PAISAJE

4.1 EL HOTEL

BANYAN TREE
– LA PALMA –

1 HABITACIÓN

3 HABITACIONES

2 HABITACIONES

3 TIPOLOGÍAS DE VILLAS

4.1 EL HOTEL

BANYAN TREE
– LA PALMA –

Distribución de superficies

Total superficie neta habitaciones	6.625 m²
Espacio de circulación	1.169 m²
Total superficie área habitacione	7.794 m²
SPA	1.000 m²
Restaurante especialidad	150 m²
Área comidas y bebidas	600 m²
Salón de eventos	800 m²
Área infantil	300 m²
Loby recepción y superficie neta	998 m²
Total superficie áreas públicas	3.848 m²
Comidas y bebidas exteriores	325 m²
Zona servicios (Back of the hous	577 m²
Total superficie hotel	12.544 m²
Total superficie villas	25.000 m²
Superficie edificable total	37.544 m²

Distribución de habitaciones

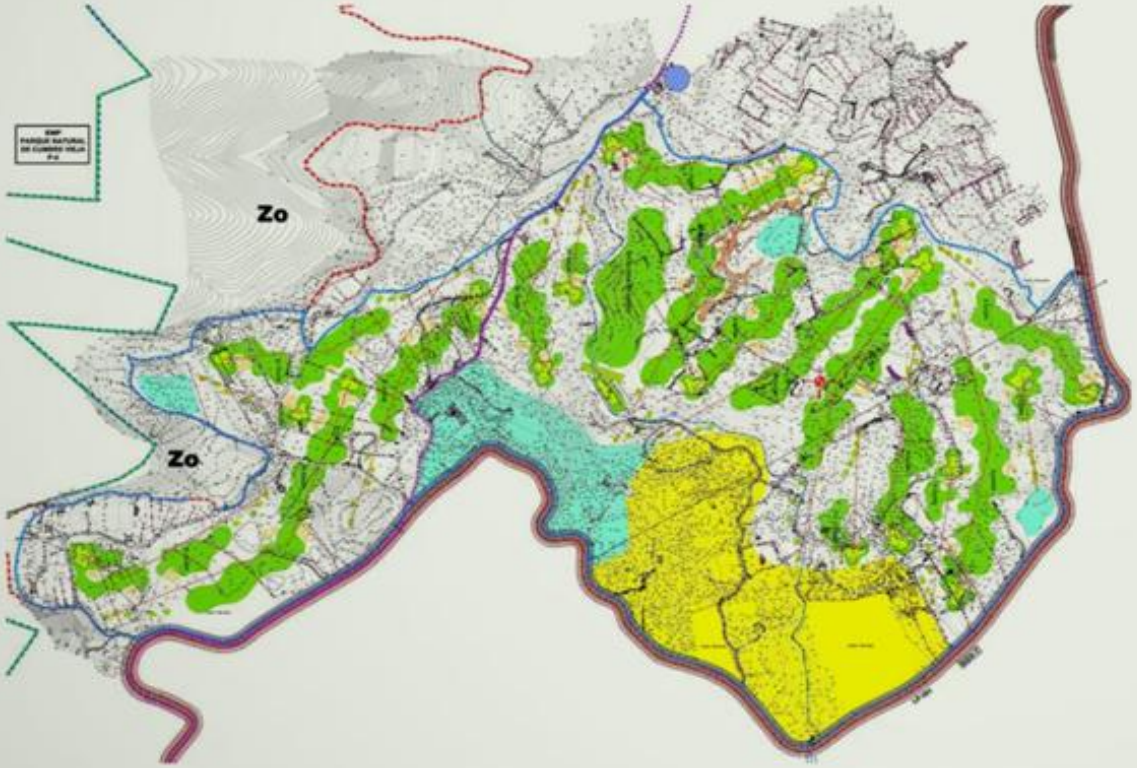
Tipo	Camas / hab.	Habit.	Total camas	Sup. Edif.	Total Sup. Edif.
Habitación doble	2	90	180	50 m²	4.500 m²
Jr. Suites	2	15	30	75 m²	1.125 m²
Suites	2	10	20	100 m²	1.000 m²
Total superficie neta habitaciones		115	230		6.625 m²

Distribución villas

Tipo	Camas / villa	Villas	Total camas	Sup. Edif.	Total Sup. Edif.
1 habitación	2	39	78	100 m²	3.900 m²
2 habitaciones	4	134	536	150 m²	20.100 m²
3 habitaciones	6	5	30	200 m²	1.000 m²
Total		178	644		25.000 m²

4.2 EL CAMPO DE GOLF

BANYAN TREE
– LA PALMA –



4.2 EL CAMPO DE GOLF

BANYAN TREE
– LA PALMA –

5 EL GESTOR

BANYAN TREE
– LA PALMA –

BUSCANDO UN POSICONAMIENTO EN LUJO SOSTENIBLE, BANYAN TREE ES LA MEJOR OPCIÓN

BANYAN TREE
HOTELS & RESORTS

Banyan Tree - Experiencia llevada al extremo

La filosofía detrás de la marca, se basa en el rejuvenecimiento del cuerpo y de la mente, en lo que se define por la cadena como un Santuario de los Sentidos “The Banyan Tree Sanctuary for the Senses”.

El Éxito de la marca se basa en las siguientes fortalezas:

1. Fuerte reconocimiento de marca a nivel global, que permite tarifas medias superiores
2. Integración vertical de los servicios estratégicos del hotel, como el SPA
3. Diseño “In house” como parte fundamental de sus proyectos.

True value of Banyan Tree = Sum of its 7 key business segments

6 VIABILIDAD ECONÓMICA

BANYAN TREE
– LA PALMA –

6.1 INTRODUCCIÓN

El modelo de negocio de Banyan Tree en La Palma se ancla en cinco pilares fundamentales:

1. **Fuertes inversiones en infraestructuras complementarias:** El proyecto parte de la premisa fundamental de la construcción de un campo de golf, con las implicaciones que esto supone en un ámbito complejo y que requiere de una pieza de suelo mayor de lo habitual por la oreografia del terreno, así como por las necesidades de compensación medioambiental que requiere este proyecto en particular, por su cercanía al parque natural e integración de una zona de especial protección para las aves. Además del campo de Golf, se contemplan actuaciones muy relevantes dentro del hotel, como un SPA de 1000 m2, zonas deportivas de primer nivel y un elenco de oferta gastronómica y cultural a la altura del producto diseñado.

2. **Elevado coste de urbanización:** Por su caracter totalmente salvaje, el entorno necesita de una intervención importante para salvar los fuertes desniveles existentes en todo el ámbito proyectado. Además, la propuesta incorpora la restauración de un camino real que divide el proyecto en dos áreas, así como de intervenciones puntuales como el soterramiento de una línea completa de media tensión que cruza el proyecto de Norte a Sur.

3. **Apuesta por un producto de alta calidad:** Las necesidad de realizar fuertes inversiones iniciales que se han puesto de manifiesto en los puntos anteriores, hacen que para rentabilizar el proyecto y mantener al mismo tiempo un modelo sostenible medioambientalmente, se necesite apostar por un producto que maximice la rentabilidad por cama y la tarifa media, ya que de lo contrario, la edificabilidad necesaria para rentabilizar las mencionadas inversiones sería muy elevada, e iría en contra del modelo turístico elegido, el de la sostenibilidad entendia como sostenibilidad económica, medioambiental y social. Por tanto, para una correcta integración de la edifcicabilidad en el paisaje se debe minimizar la superficie construida apostando por un producto de alto nivel.

6 VIABILIDAD ECONÓMICA

BANYAN TREE
– LA PALMA –

6.1 INTRODUCCIÓN

Adicionalmente cabe considerar que la intervención turística en un entorno tan puro y emblemático como el de referencia, es una oportunidad que probablemente nunca se vuelva a repetir en toda Canarias. Una intervención en un paisaje tan emblemático requiere de un producto igual de emblemático y exclusivo.

4. **Apuesta por la creación de un nuevo destino turístico:** El modelo turístico en la isla de Palma prácticamente no se ha desarrollado. Esto implica por un lado, importantes carencias en cuanto a oferta hotelera, servicios complementarios y conectividad aérea, pero por otro, presenta una oportunidad única en Canarias de poner en valor un destino que se conserva en perfecto estado, que mantiene el carácter arquitectónico y cultural de años anteriores, y sobre todo, representa todo un icono de sostenibilidad y naturaleza en estado puro, producto este en plena tendencia en el mercado turístico europeo. Para el lanzamiento del destino es imprescindible contar, por un lado con el apoyo de otros promotores con productos similares, y por otro, con una administración implicada y decidida a crear un producto turístico de éxito en la isla, con un modelo basado en Calidad y Sostenibilidad..

5. **Gestión profesionalizada de éxito con una marca consolidada:** Los condicionantes y oportunidades expresados en los cuatro puntos anteriores, hacen que la involucración de un gestor hotelero especializado, con una marca de reconocido prestigio, incremente de una forma muy notable las probabilidades de éxito del proyecto, ya que acelerará sin lugar a dudas, el tiempo de ramp-up o consolidación del proyecto a las tarifas medias y ocupaciones esperadas.

6 VIABILIDAD ECONÓMICA

BANYAN TREE
– LA PALMA –

6.1 INTRODUCCIÓN

El siguiente apartado pretende analizar las principales hipótesis asumidas en la generación de ingresos y gastos como consecuencia del modelo de negocio elegido, así como en analizar desde el punto de vista de la inversión una rentabilidad suficiente que justifique el riesgo de la actuación, minimizando en lo posible la edificabilidad necesaria con el fin de cumplir con un modelo sostenible desde el punto de vista económico, social y sobre todo y por los condicionantes del propio proyecto desde un punto de vista medioambiental.

A continuación se desarrollarán las principales hipótesis del proyecto analizadas desde los siguientes puntos de vista:

6.2 Generación de Ingresos
6.3 Asunción de Gastos
6.4 Resultado operativo, antes de financiación, impuestos y amortizaciones (EBITDA)
6.5 Analisis de la inversión necesaria
6.6 Análisis de la rentabilidad esperada del proyecto antes de financiación, impuestos y amortizaciones
6.7 Conclusiones

6 VIABILIDAD ECONÓMICA

BANYAN TREE
– LA PALMA –

6.2 INGRESOS

ADR

La principal variable a la hora de proyectar los ingresos esperados es sin duda el conocido ADR o tarifa media facturada por el hotel diariamente durante el período de un año.

Para el proyecto Banyan Tree La Palma, el ADR objetivo, el cual representa el precio al que efectivamente se podrá facturar el servicio de alojamiento en el hotel de acuerdo a los estandares de calidad del mismo y del mercado existente, según el futuro operador Banyan Tree Hotels & Resorts, será de **326,76€** para las villas y la mitad para las habitaciones, esto es, **163,69€**.

Ocupación

El proyecto asume como objetivo, la cifra promedio de ocupación hotelera en Canarias para los hoteles de 4 y 5 estrellas, que segun el Instituto Nacional de Estadística se sitúa en el último año disponible, año 2013, en el **77,07%** de ocupación media annual.

6 VIABILIDAD ECONÓMICA

BANYAN TREE
– LA PALMA –

6.2 INGRESOS

Otros Ingresos

Según los estándares publicados por el sector hotelero en los distintos informes sectoriales, y recogidos para este proyecto concreto por Aguirre Newman, la distribución de ingresos de un complejo de estas características responde a los siguientes porcentajes:

- ✓ Ingresos por servicio de alojamiento: 55% del total de ingresos
- ✓ Ingresos por actividad de restauración (F&B): 29% del total de ingresos
- ✓ Ingresos por servicio de SPA: 11% del total de ingresos
- ✓ Otros Ingresos: 5% del total de ingresos

Periodo de consolidación

Se ha considerado un período de consolidación de 4 años, hasta llegar a los valores objetivo tanto de ADR como de Ocupación del proyecto, en base a otros proyectos de características similares y a la propia experiencia del operador. Los porcentajes estimados son los siguientes: (Nota1)

Año de operación	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Ramp-Up hasta consolidación	50%	67%	83%	100%

Nota1: Se ha considerado un IPC a perpetuidad del 2,5%

6 VIABILIDAD ECONÓMICA

BANYAN TREE
– LA PALMA –

6.2 INGRESOS

Asunciones | Banyan Tree H&R - INE

ADR Objetivo - Habitaciones	**163,39 €**
Ocupación Objetivo - Habitaciones	77,07%
ADR Objetivo - Villas	**326,76 €**
Ocupación Objetivo - villas	77,07%

Asunciones | Aguirre Newman

Ingresos por alojamiento	**55%**
Ingresos por restauración (F&B)	29%
Ingresos del SPA	**11%**
Otros ingresos	5%
Ingresos totales	**100%**

Banyan Tree La Palma - Proyección Ingresos (€ * 1.000)

Año de operación	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
Número de habitaciones	115	115	115	115	115
Ocupación habitaciones	**38,5%**	**51,3%**	**64,1%**	**77,1%**	**77,1%**
ADR Habitaciones	81,69 €	111,54 €	142,82 €	175,95 €	180,35 €
Ingresos por habitaciones	**1.321**	**2.403**	**3.844**	**5.692**	**5.834**
Número de villas	178	178	178	178	178
Ocupación villas	**38,5%**	**51,3%**	**64,1%**	**77,1%**	**77,1%**
ADR Villas	163,38 €	223,07 €	285,63 €	351,89 €	360,69 €
Ingresos por villas	**4.090**	**7.439**	**11.899**	**17.620**	**18.060**
Ingresos por alojamiento	**5.412**	**9.842**	**15.743**	**23.312**	**23.895**
Ingresos restauración (F&B)	2.854	5.189	8.301	12.292	12.599
Ingresos de SPA	1.082	1.968	3.149	4.662	4.779
Otros ingresos	492	895	1.431	2.119	2.172
Ingresos totales	**9.840**	**17.894**	**28.624**	**42.385**	**43.445**

6 VIABILIDAD ECONÓMICA

BANYAN TREE
– LA PALMA –

6.3 GASTOS

Estructura de gastos

La estructura de gastos se divide en tres grupos de gasto fundamentales:

1. Gastos Directos: Agrupan los costes directos relacionados con el producto o servicio vendido, tanto de los ingresos de alojamiento como del resto de ingresos.

2. Gastos Indirectos: Responden a los gastos de estructura y gastos organizativos, necesarios para llebvar a cabo la actividad turística, pero si estar directamente relacionados con ninguna de las áreas de negocio en concreto del hotel. Son por ejemplo los gastos de administración marketing y mantenimiento entre ortos.

3. Gastos de Gestion: Una de las principales asunciones del proyecto, es la gestión integral del desarrollo de la mano de un operador hotelero de primer nivel, en este caso Banyan Tree, con una remuneración que se divide en los siguientes conceptos:

    a) Base Fee: 3% de los ingresos totales que se factura en cualueir caso
    b) Incentive Fee: 10% del margen operativo una vez descontado el base fee (AGOP)
    c) Marketing Fee: 1% sobre los ingresos totales de las habitaciones

6 VIABILIDAD ECONÓMICA

BANYAN TREE
– LA PALMA –

6.3 GASTOS

Asunciones | Aguirre Newman

Coste directo alojamiento	30%	Sobre Ingresos alojamiento
Coste directo restauración	70%	Sobre Ingresos restauración
Coste directo SPA	70%	Sobre Ingresos SPA
Cose directo otros ingresos	45%	Sobre otros ingresos
Administración general	5%	Sobre Ingresos totales
Marketing	5%	Sobre Ingresos totales
Fondo de manten. Prev.	3%	Sobre Ingresos totales
Suministros	3%	Sobre Ingresos totales

Asunciones | Contrato Banyan Tree

Base Fee	5%	Sobre Ingresos totales
Incentive Fee	10%	Sobre AGOP
Marketing Fee	1%	Sobre Ingresos Habitaciones

***Banyan Tree La Palma** - Proyección de Gastos (€ * 1.000)*

Año de operación	1	2	3	4	5
Coste directo alojamiento	1.624	2.953	4.723	6.994	7.168
Coste directo restauración	1.997	3.633	5.811	8.604	8.819
Coste directo SPA	758	1.378	2.204	3.264	3.345
Coste directo otros igresos	221	403	644	954	978
Total Costes Directos	4.600	8.366	13.382	19.815	20.310
Gastos administración	492	895	1.431	2.119	2.172
Gastos de marketig	492	895	1.431	2.119	2.172
Fondo de mantenimiento prev.	246	447	716	1.060	1.086
Suministros	246	447	716	1.060	1.086
Total Costes Indirectos	1.476	2.684	4.294	6.358	6.517

6 VIABILIDAD ECONÓMICA

BANYAN TREE
– LA PALMA –

6.4 RESULTADO OPERATIVO (EBITDA)

A continuación se presenta la proyección de la cuenta de PyG del proyecto hasta EBITDA.

Como se puede apreciar, a partir del año 5 de operación, el crecimiento se reduce a la inflación proyectada del 2,5%.

El porcentaje de EBITDA sobre ingresos del 25% se sitúa en el rango alto del mercado, y por tanto, las proyecciones muestran una operación considerada ligeramente más rentable que la media del sector.

Banyan Tree La Palma - Proyección hasta EBITDA (€ * 1.000)

Año de operación	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
Número de habitaciones	115	115	115	115	115
Ocupación habitaciones	**38,5%**	**51,3%**	**64,1%**	**77,1%**	**77,1%**
ADR Habitaciones	81,69 €	111,54 €	142,82 €	175,95 €	180,35 €
Ingresos por habitaciones	**1.321**	**2.403**	**3.844**	**5.692**	**5.834**
Número de villas	178	178	178	178	178
Ocupación villas	**38,5%**	**51,3%**	**64,1%**	**77,1%**	**77,1%**
ADR Villas	163,38 €	223,07 €	285,63 €	351,89 €	360,69 €
Ingresos por villas	**4.090**	**7.439**	**11.899**	**17.620**	**18.060**
Ingresos por alojamiento	5.412	9.842	15.743	23.312	23.895
Ingresos restauración (F&B)	2.854	5.189	8.301	12.292	12.599
Ingresos de SPA	1.082	1.968	3.149	4.662	4.779
Otros ingresos	492	895	1.431	2.119	2.172
Ingresos totales	**9.840**	**17.894**	**28.624**	**42.385**	**43.445**
Total Costes Directos	4.600	8.366	13.382	19.815	20.310
Total Costes Indirectos	**1.476**	**2.684**	**4.294**	**6.358**	**6.517**
GOP	**3.764**	**6.845**	**10.949**	**16.212**	**16.618**
Management Fee	295	537	859	1.272	1.303
Marketing Fee	54	98	157	233	239
AGOP	3.414	6.209	9.933	14.708	15.075
Incentive Fee	341	621	993	1.471	1.508
Impuestos y seguros	221	403	644	954	978
Fondo mantenimto. Prev.	394	716	1.145	1.695	1.738
EBITDA	**2.458**	**4.470**	**7.150**	**10.588**	**10.853**

6 VIABILIDAD ECONÓMICA

BANYAN TREE
– LA PALMA –

6.5 ANÁLISIS DE LAS INVERSIONES

El proyecto Banyan Tree La Palma, por los condicionantes y características expuestos en el primer punto de este apartado, requiere de dos tipos de inversiones; las necesarias que hay que realizar independientemente del producto turístico que se quiera desarrollar (Inversiones en infraestructura), y las que dependen del proyecto concreto que se vaya a ejecutar (Inversiones en edificación).

1. **Inversiones en Infraestructura:**

    a) Coste de adquisición del suelo
    b) Coste de Urbanización
    c) Coste de construcción del campo de golf

2. **Inversiones en edificación:**

6 VIABILIDAD ECONÓMICA

BANYAN TREE
– LA PALMA –

6.5 ANÁLISIS DE LAS INVERSIONES

1. Inversiones en Infraestructuras
a) Coste de adquisición del suelo

El pilar fundamental de este proyecto es el suelo sobre el que se va a desarrollar la actuación completa. Se trata de la primera adquisición que el grupo inversor deberá incurrir para comenzar con todos los trabajos y estudios previos al desarrollo.

El suelo tiene como aspectos más relevantes su gran dimensión, casi 90 hectáreas de terreno en el Municipio de Breña Alta, con una riqueza natural y paisajística privilegiadas.

Uso | Tipología	Superficie
Tursístico - Hotelero	23.703 m²
Turístico - Villas	**87.105 m²**
Otros equipamientos complementarios	29.335 m²
Equimamiento de Golf	**641.349 m²**
Sistema Viario	49.894 m²
Jardinería y arbolado	**50.860 m²**
Total	**882.246 m²**

La superficie total del suelo asciende a 882.246 m2, un 73% de los cuales están destinados al campo de golf tal y como se muestra en la tabla anterior.

El coste de adquisición del suelo responde al precio que se tendrá que pagar por él, que al mismo tiempo se ha valorado por el método más consolidado y aceptado por el mercado, el valor residual dinámico, que consiste en proyectar los usos permitidos a desarrollar en el suelo y su correspondiente ganancia en forma de flujo de caja libre, para a partir de ahí asumir unas rentabilidades de mercado tanto para el promotor del proyecto como para el propietario del suelo. El valor de repercsión por m2 de suelo bruto se sitúa en los 15€ / m2s, y la repercusión por m2 edificable en 352€ / m2e

Superficie suelo (m2s)	Superficie edificable (m2e)	Reperc. m2 suelo (€/m2s)	Reperc. m2 edif. (€/m2e)	Coste de adquisición
882.246 m²	37.544 m²	15 €/m²	352 €/m²	13.233.690 €

6 VIABILIDAD ECONÓMICA

BANYAN TREE
– LA PALMA –

6.5 ANÁLISIS DE LAS INVERSIONES

FERNANDEZ DUQUE & ASOCIADOS
ARQUITECTURA Y URBANISMO

1. Inversiones en Infraestructuras
b) Coste de urbanización

Los gastos de urbanización del proyecto Banyan Tree La Palma, son tremendamente relevantes por las caracteríStcicas orográficas del terreno en el que se plantea la intervención, y por la dimensión de la actuación con cerca de 90 hectáreas de terreno.

Se trata de un proyecto que se ha analizado en profundidad por el estudio de arquitectura y urbanismo designado como proyectista de la urbanización, “Fernandez Duque y Asociados, S.L.,” para el que se cuenta ya con un proyecto básico y un presupuesto estimativo de la actuación. A continuación se describen las principales partidas del proyecto, que se desglosan más adelante:

Infraestructura	% / Total
Viario rodado	50%
Red de agua	**10%**
Red de saneamiento	14%
Red electricidad	17%
Red telecomunicaicones	1%
Arbolado y jardinería	2%
Varios imprevistos	5%
Total Presupuesto de ejecución	**100%**

6 VIABILIDAD ECONÓMICA

BANYAN TREE
– LA PALMA –

6.5 ANÁLISIS DE LAS INVERSIONES

1. b) Coste de urbanización

Desglose presupuesto urbanización:

FERNANDEZ DUQUE & ASOCIADOS
ARQUITECTURA Y URBANISMO

Infraestructura	Elementos	Cuantía	Unidad	Precio unitario	Coste estimado
Viario rodado	RAMAL VÍA Nº 1	6.925	m²	59	408.575 €
	RAMAL VÍA Nº 2	22.611	m²	65	1.469.715 €
	RAMAL VÍA Nº 3	4.269	m²	59	251.871 €
	RAMAL VÍA Nº 4	2.284	m²	43	98.212 €
	ENLACES LP-301		PA	27.000	30.000 €
Red de agua	ACOMETIDAS	2.200	Ml	45	99.000 €
	DEPÓSITOS RG	2	Ud	171	342 €
	RED INT. DIST.	2.650	Ml	55	145.750 €
	RED RIEGO Y P.I.	5.025	Ml	40	201.000 €
Red de saneamiento	RED FECALES	3.100	Ml	50	155.000 €
	RED PLUVIALES	5.100	Ml	35	178.500 €
	DEPURADORA	1	Ud	225.000	225.000 €
	REUTILIZACIÓN Y VERT.	1	PA	90.000	90.000 €
Red electricidad	CONEXIONADO M.T.	3.200	Ml	58	185.600 €
	ESTACIÓN TRANSFORM.	2	Ud	32	64 €
	RED INTERIOR M.T.	2.100	Ml	28	58.800 €
	RED DISTRIB. B.T.	2.700	Ml	57	153.900 €
	RED ALUMBRAD EXTER.	5.200	Ml	72	374.400 €
Red telecomunicaicones	CONEXIONADO RED GRAL.	500	Ml	47	23.500 €
	RED DISTRIB. INTERIOR	2.100	Ml	18	37.800 €
Arbolado y jardinería	ARBOLADO Y JARDINER	1	PA	90.000	90.000 €
Varios imprevistos	VARIOS IMPREVISTOS	1	5%		213.851 €
Total Presupuesto de ejecución material de obra					**4.490.880 €**
Gastos Generales				16%	718.541 €
Beneficio Industrial				6%	269.453 €
Total presupuesto de ejecución por contrata					**5.478.874 €**

6 VIABILIDAD ECONÓMICA

BANYAN TREE
– LA PALMA –

6.5 ANÁLISIS DE LAS INVERSIONES

TARGET INGENIEROS Y ASOCIADOS

1. Inversiones en Infraestructuras
c) Coste construcción del campo de golf

El diseño y la construcción del campo de golf, se ha puesto en manos de la empresa Target Ingenieros y Asociados. Fundada en 1988, Target Ingenieros está formada por expertos en todos los ámbitos del golf. Con más de 40 campos de golf en juego, y más de 60 proyectos realizados, el estudio tiene una de las más amplias experiencias en proyectar en todo tipo de superficies y orografías.

Además, cuenta con la imagen de Manolo Piñero, uno de los grandes golfistas de la historia de España, que a su vez, co-diseñará el campo de Golf de Banyan Tree La Palma junto a Bernhard Langer, golfista Alemán, doble campeón del mundo y uno de los mejores golfistas de todas las épocas.

Infraestructura	Costre estimado	% / Total
Topografía y replanteo	10.000 €	0%
Desbroce y derribos	**212.820 €**	**3%**
Movimiento de tierras	2.126.703 €	28%
Red de drenaje	**1.200.734 €**	16%
Red de riego	1.286.000 €	17%
Jardinería	**1.186.250 €**	16%
Obra Civil	838.055 €	11%
Paisajismo	**608.000 €**	**8%**
Seguridad y salud	35.000 €	0%
Total PEM	**7.503.561 €**	**100%**
Gastos Generales	1.200.570 €	16%
Beneficio Industrial	450.214 €	6%
Total Presup. de Ejec. Contrata	**9.154.345 €**	**100%**

6 VIABILIDAD ECONÓMICA

BANYAN TREE
– LA PALMA –

6.5 ANÁLISIS DE LAS INVERSIONES

AGUIRRE NEWMAN

2. Inversiones en Edificación

Si bien los proyectos de urbanización y construcción están ya en esta fase muy avanzados, y se dispone ya de proyectos básicos constructivos tanto de la construcción del campo de golf como de la infraestructura correspondientes a la urbanización, los proyectos de edificación en esta fase preliminar aun no están desarrollados como es normal para este tipo de proyectos, teniendo en cuenta que se necesita la total involucración del operador, y sobre todo, que requieren de una inversión considerable que no se puede asumir sin antes contar con todas las garantías del proyecto.

De este modo, y para esta fase preliminar, se le ha pedido una estimación a la consultora especializada Aguirre Newman, de costes de promoción del hotel, incluyendo por un lado el edificio principal y núcleo de servicios, y por otro las villas, además de las infraestructuras de ocio complementario como por ejemplo el SPA o la oferta deportiva entre otras. La recomendación hecha por Aguirre Newman, responde a la práctica habitual en este tipo de proyectos, fruto de la información publicada por otros operadores de similares características en base a su conocimiento y experiencia.

El ratio que recomienda Aguirre Newman, es de **1.600€ / m2c**, un ratio que afecta al metro cuadrado construido, e incluye no solo los gastos de totales de construcción, esto es, presupuestos de ejecución por contrata, gastos de proyectos de ejecución, estudios previos, licencias de todo tipo etc, sino también los costes de interiorismo, mobiliario y decoración, así como los costes relativos a la puesta a punto de las infraestructuras con carácter previo al lanzamiento del proyecto, incluyendo gastos de lanzamiento de marketing etc.

6 VIABILIDAD ECONÓMICA

BANYAN TREE
– LA PALMA –

6.5 ANÁLISIS DE LAS INVERSIONES

AGUIRRE NEWMAN

2. Inversiones en Edificación

Aplicando el ratio esperado a las superficies del proyecto obtenemos los siguientes valores:

Tipo de edificación	Superficie edificable (m2e)	Unidades	Reperc. / Unidad	Reperc. m2 edif. (€/m2e)	Coste estimado
Edificicación compacta Hotel y servicios	12.544 m²	115	174.525 €	1.600 €/m²	20.070.400 €
Villas tursísticas del hotel	25.000 m²	178	224.719 €	1.600 €/m²	40.000.000 €
Total	37.544 m²	293	205.018 €	1.600 €/m²	60.070.400 €

6 VIABILIDAD ECONÓMICA

BANYAN TREE
– LA PALMA –

6.5 ANÁLISIS DE LAS INVERSIONES

Resumen de las Inversiones

Inversiones *(€ * 1.000)*	Total	Año 1 Inv.	Año 2 Inv.
Coste de adquisición del suelo	**13.234**	13.234	
Costes de Urbanización	**5.479**	2.739	2.739
Costes de Construcción del Campo de Golf	**9.154**	4.577	4.577
Costes de promoción edificación Compacta	**20.070**	10.035	10.035
Costes de Promoción Villas	**40.000**	20.000	20.000
Total	***87.937***	***50.585***	***37.352***

6 VIABILIDAD ECONÓMICA

BANYAN TREE
– LA PALMA –

6.6 ANÁLISIS DE LA RENTABILIDAD ESPERADA

Consideraciones Previas

- Plazos de Promoción: Se estima un período de promoción total de las obras de 24 meses desde el inicio del proyecto hasta el día de apertura del hotel

- Consideraciones de tesorería en período construcción: Las obras se facturarán y abonarán contra certificaciones mensuales proporcionalmente al ritmo de construcción, descontando una retención del 10% a cuenta de defectos de obra y garantías adicionales a pagar contra certificado final de obra. El pago de las facturas se realizará mensualmente, con líneas de confirming a 90 días F/F.

- Puesta en marcha y consolidación: Se espera consolidar el proyecto en los objetivos de ADR y ocupación esperados después de cuatro años de actividad

- Política de cobros y pagos de la actividad no tendrá especial relevancia a efectos del análisis de la inversión, ya que por un lado no se prevén pérdidas operativas a financiar, y por otro los ingresos generados mensualmente por la operación serán destinados a los pagos del período, todo ello en liquidaciones mensuales.

6 VIABILIDAD ECONÓMICA

BANYAN TREE
– LA PALMA –

6.6 ANÁLISIS DE LA RENTABILIDAD ESPERADA

- Valor Residual: A los efectos del cálculo de la rentabilidad esperada, se ha asumido un valor residual o valor de salida para el año quinto (5º) de operación, que será el séptimo (7º) de inversión, aplicando un múltiplo de 12 veces al EBITDA generado en el último año. Se trata del múltiplo recomendado por Aguirre Newman y generalmente aceptado a día de hoy en valoración de activos hoteleros.

- Inversiones en mantenimiento: Las inversiones en mantenimiento, se han tenido en cuenta en forma de fondo anual de mantenimiento dentro de los gastos del proyecto.

- Otras asunciones: Se ha previsto una inflación del 2,5% a perpetuidad.

6 VIABILIDAD ECONÓMICA

BANYAN TREE
– LA PALMA –

6.6 ANÁLISIS DE LA RENTABILIDAD ESPERADA

Tasa Interna de Retorno (TIR) de Proyecto antes de impuestos

- ✓ La TIR de proyecto es un parámetro considerado idóneo desde el punto de vista de este informe, en la medida que deja aparte las distintas maneras de financiar el proyecto, por depender éstas de la capacidad de cada inversor en particular de financiarse y no del proyecto en sí mismo. Por tanto, se plantea como el mejor dato para comparar rentabilidades de proyectos de este tipo, y valorar así el coste de oportunidad para un mismo inversor de entrar en otros proyectos alternativos.

- ✓ La TIR del proyecto a 7 años antes de impuestos, se sitúa en el **13,2%**

Plazo de recuperación de la inversión (Payback)

- ✓ Se trata de un parámetro también muy conveniente para valorar proyectos, en la medida que deja fuera el valor residual y por tanto se centra en la capacidad de generar caja anual del proyecto. Para este proyecto en particular, el retorno de la inversión de produce en el **año doce (12)** , sin tener en cuenta el impacto fiscal.

Valor Actual Neto:

- ✓ Por último, cabe destacar que el proyecto presenta un **Valor Actual Neto Positivo**, utilizando una tasa que descuento que representa por un lado la tasa libre de riesgo a día de hoy para el inversor en entornos temporales similares, más una prima de riesgo que representa la rentabilidad en proyectos de similares características en el mismo entorno económico.

6 VIABILIDAD ECONÓMICA

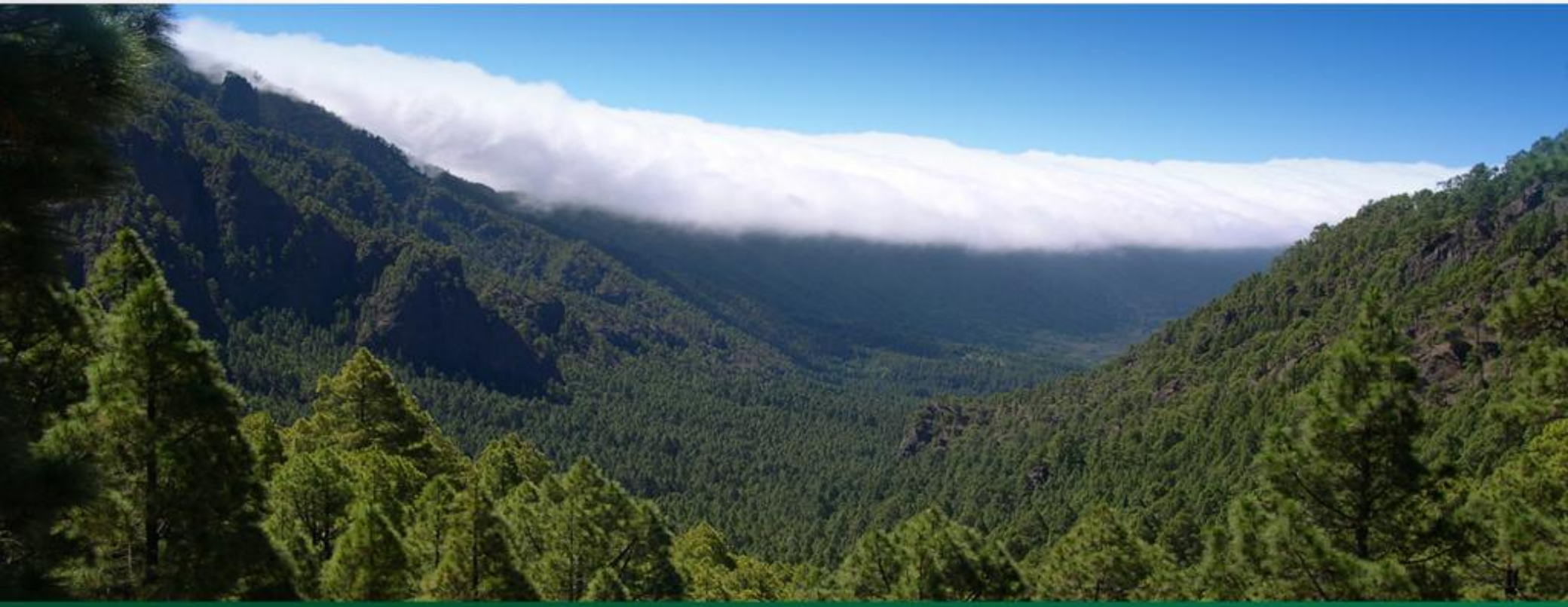
BANYAN TREE
– LA PALMA –

6.7 CONCLUSIONES

- ✓ El Modelo turístico propuesto para la isla de La Palma es el turismo sostenible basado en la naturaleza en estado puro, con una oferta de calidad que necesita de infraestructuras de alto nivel y oferta de cio complementario.

- ✓ El proyecto Banyan Tree La Palma cumple con el modelo turístico propuesto, reteniendo para ello el mejor operador turístico del mundo en posicionamiento de lujo en la naturaleza, Banyan Tree Hotels & Resorts.

- ✓ La viabilidad económica del proyecto se sostiene en un mínimo de 875 camas turísticas, que viabilicen económicamente el proyecto, generando un retorno mínimo esperado del 13,2% de TIR a 7 años antes de impuestos, y un plazo de recuperación de la inversión de 12 años.

BANYAN TREE

— LA PALMA —