

**ANEXO VI.I      PROPUESTA HACIENDA FIERRO Y MASSIEU**

**ACTUACIÓN ESTRATÉGICA TURÍSTICA INSULAR (AETI)**

**“HACIENDA FIERRO Y MASSIEU”**

**EL ZUMACAL. BREÑA BAJA**

**ISLA DE LA PALMA**

**D. ENRIQUE LUIS LARROQUE CASTILLO-OLIVARES  
D. FERNANDO LARROQUE CASTILLO-OLIVARES**

**JUNIO 2016**





## ÍNDICE

1. OBJETO.....	3	6.2.1. En relación con las áreas de interés florístico.....	27
2. SITUACIÓN.....	3	6.2.2. Listado completo de flora presente en el área de estudio.....	27
3. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.....	5	6.3. FAUNA.....	28
3.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BREÑA BAJA (1989).....	5	6.3.1. En relación con las áreas de interés faunístico.....	28
3.2. PLAN GENERAL DE BREÑA BAJA. REVISIÓN Y ADAPTACIÓN AL DECRETO LEGISLATIVO 1/2000 (2004).....	6	6.3.2. Listado completo de fauna presente en el área de estudio.....	28
3.3. AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BREÑA BAJA. ADAPTACIÓN AL PIOLP (2015).....	6	7. RECURSOS CULTURALES Y PATRIMONIALES.....	29
3.4. EL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA DE LA PALMA (PTETLP) (2007/2008/2010).....	7	7.1. LA HISTORIA COMO RECURSO.....	30
3.5. EL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE LA PALMA (PIOLP).....	10	7.1.1. La Propiedad de la tierra.....	30
4. CARACTERÍSTICAS DEL ENCLAVE TERRITORIAL.....	13	7.1.2. La Arquitectura doméstica.....	31
4.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.....	13	7.2. RECURSOS PATRIMONIALES DEL ÁMBITO VINCULADO AL PROYECTO.....	34
4.2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS.....	13	7.2.1. Casa Fierro y Massieu.....	34
5. MEDIO FÍSICO.....	15	8. CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN.....	39
5.1. CLIMA.....	15	9. SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE.....	39
5.1.1. Precipitaciones.....	15	9.1. UNIDAD AMBIENTAL EN LA QUE SE INTEGRAN LOS TERRENOS.....	39
5.1.2. Temperatura.....	16	10. RECURSOS TURÍSTICOS.....	41
5.1.3. Climogramas.....	17	10.1. LA HISTORIA.....	41
5.1.4. Los vientos.....	17	10.2. LOS RECURSOS ETNOGRÁFICOS.....	43
5.1.5. Otros fenómenos atmosféricos.....	17	10.3. LA CULTURA DEL VINO EN LA ISLA DE LA PALMA.....	43
5.1.6. Calidad del aire.....	18	10.4. LA TRANQUILIDAD Y LA CALMA DEL ENCLAVE.....	44
5.1.7. Calidad del cielo.....	18	10.5. LA NATURALEZA VOLCÁNICA DE LOS TERRENOS.....	44
5.1.8. Clasificación bioclimática.....	18	10.6. EL PAISAJE COMO RECURSO.....	45
5.2. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA.....	18	10.7. LA ORIENTACIÓN Y LAS VISTAS.....	45
5.2.1. Geología.....	18	10.8. LA HACIENDA FIERRO MASSIEU: UN CONCEPTO DE HOTEL- SPA PARA LA SALUD.....	45
5.2.2. Geomorfología.....	18	10.8.1. Introducción.....	45
5.2.3. Condiciones técnicas de los terrenos para la construcción.....	19	10.8.2. Variedad de servicios integrados.....	45
5.3. HIDROGEOLOGÍA.....	19	10.8.3. Técnicas de tratamiento en balneoterapia.....	46
5.4. EDAFOLOGÍA Y CAPACIDAD AGROLÓGICA.....	20	11. CLAVES Y CONDICIONANTES PARA LA INTERVENCIÓN.....	49
5.5. HIDROLOGÍA.....	21	11.1. CONDICIONANTES NORMATIVOS. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE LA PALMA.....	49
5.6. PAISAJE.....	21	11.2. OTROS CONDICIONANTES AMBIENTALES.....	51
5.7. RIESGOS NATURALES.....	23	12. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN TURÍSTICA PROPUESTA.....	52
6. MEDIO BIÓTICO.....	25	13. FUNCIÓN ESTRATÉGICA EN EL SISTEMA MOTRIZ TURÍSTICO INSULAR DE LA PALMA.....	54
6.1. VEGETACIÓN.....	25	13.1. CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DIRECTORES Y LOS CRITERIOS DE LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DEFINIDA PARA LA ISLA DE LA PALMA.....	54
6.2. FLORA.....	25	13.1.1. La isla como unidad de referencia.....	54
		13.1.2. Los valores naturales, ambientales y culturales como recurso. Reserva de la Biosfera como marco general.....	55

13.1.3. La agricultura como expresión de la relación con el territorio y como referente económico-social.....	56
13.1.4. Insularidad y relación con el exterior: las puertas de acceso.....	56
13.1.5. La población local como protagonista.....	57
13.1.6. Infraestructuras: soporte y servicio a las actividades económicas .....	57
13.1.7. La garantía de accesibilidad y el fomento del transporte público.....	57
13.1.8. Fomento de equipamientos insulares, intermunicipales, locales y turísticos .....	57
13.1.9. Reforzar la red de núcleos urbanos, asentamientos rurales y agrícolas.....	57
13.1.10. El turismo como opción de futuro.....	58
13.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONCEPCIÓN DEL PROYECTO: ORIENTACIÓN ESTRATÉGICA Y VISIÓN DE FUTURO.....	58
13.3. ACREDITACIÓN DE LA CALIDAD .....	61
13.4. ACREDITACIÓN DE LA SUFICIENTE ENTIDAD DEL PROYECTO.....	65
13.5. CAPACIDAD PARA LA DIVERSIFICACIÓN DE LA OFERTA TURÍSTICA INSULAR.....	66
13.6. CAPACIDAD PARA LA CUALIFICACIÓN DE LA OFERTA TURÍSTICA INSULAR.....	66
13.7. ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES GENERALES DEL PIOLP .....	67
13.8. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PROYECTO A LAS PAUTAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL PIOLP .....	67
13.9. JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD TERRITORIAL Y AMBIENTAL DE LA ACTUACIÓN .....	70
13.10. IMPACTO EN LA ECONOMÍA LOCAL E INSULAR.....	71
13.11. IMPACTO SOCIAL Y GENERACIÓN DE EMPLEO .....	72
13.12. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN .....	72
14. RELACIÓN DE PLANOS .....	79
14.1. LISTADO DE PLANOS .....	79
14.2. PLANOS .....	80
15. ANEJO: DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA .....	135
15.1. DNI .....	135
15.2. ESCRITURAS DE PROPIEDAD.....	136

## 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 **D.Enrique Luis Larroque del Castillo-Olivares y D. Fernando Larroque del Castillo-Olivares** 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 El Zumacal, en la medianía del término municipal de Breña Baja.

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 la Actuación Turística “Hacienda Fierro y Massieu”.**

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.

En este sentido, con fecha 2 de octubre de 2015, se había presentado en el Cabildo Insular de La Palma, por D.Enrique Luis Larroque del Castillo-Olivares y D. Fernando Larroque del Castillo-Olivares, escrito en el que se solicitaba la inclusión de la Actuación Turística prevista en la finca de su propiedad en la zona de El Zumacal en el término municipal de Breña Baja, dentro de la Estrategia que para el desarrollo turístico de la isla tenía previsto formular el Cabildo Insular.

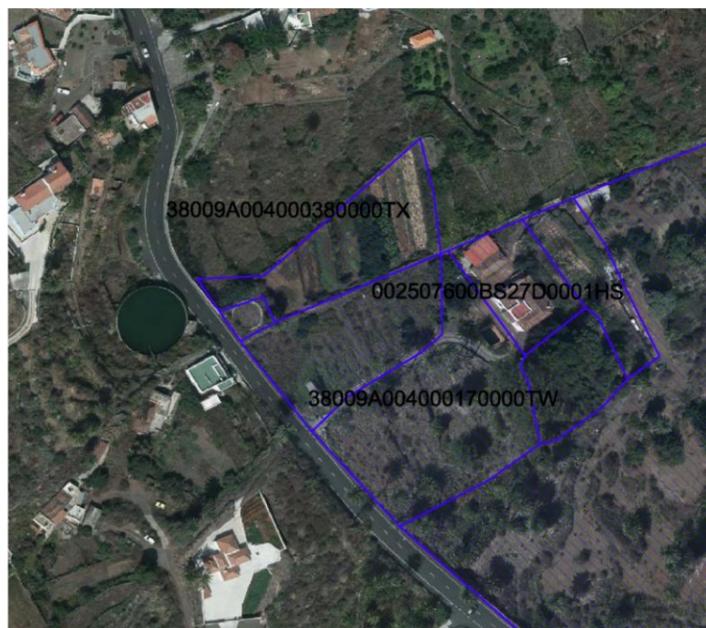
## 2. SITUACIÓN

Los terrenos delimitados para la Actuación Turística que se pretende, comprenden una finca situada en la zona de El Zumacal-El Socorro, en el término municipal de Breña Baja, constituida por las siguientes parcelas catastrales:

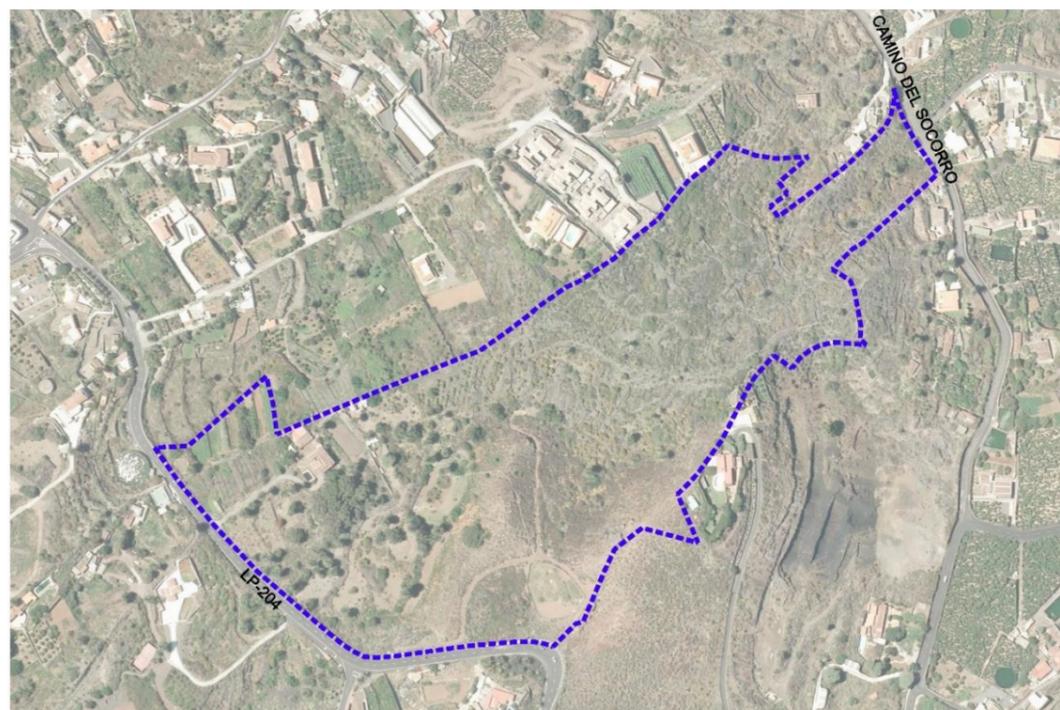
- Parcela de referencia catastral **9329204BS2792N0001MU**, situada en el Camino El Socorro y con una superficie, según datos catastrales, de **4.658 m<sup>2</sup>**.
- Parcela de referencia catastral **38009A004000160000TH**, situada al borde de la Carretera LP-204 y con una superficie, según datos catastrales, de **1.595 m<sup>2</sup>**.
- Parcela de referencia catastral **38009A004000170000TW**, con acceso por la Carretera LP-204 y con una superficie, según datos catastrales, de **81.190 m<sup>2</sup>**.
- Parcela de referencia catastral **002507600BS27D0001HS**, con acceso por la Carretera LP-204 a través de otras parcelas que forman parte de la finca y, según datos catastrales, con unas superficies de suelo y construidas, de **1.173 m<sup>2</sup> y 398 m<sup>2</sup>** respectivamente.
- Parcela de referencia catastral **38009A004000380000TX**, con acceso por la Carretera LP-204 y con una superficie, según datos catastrales, de **2.271 m<sup>2</sup>**.

Lo que arroja una superficie catastral de **90.887 m<sup>2</sup>** y según reciente medición de **86.476,89 m<sup>2</sup>**, cuyo límite con la carretera insular de El Zumacal (LP-204) se considera en la línea de dominio público, es decir, a los 3,00m de la arista exterior de dicha carretera, que supone una superficie de **501,03 m<sup>2</sup>**, situada en el interior de la finca.

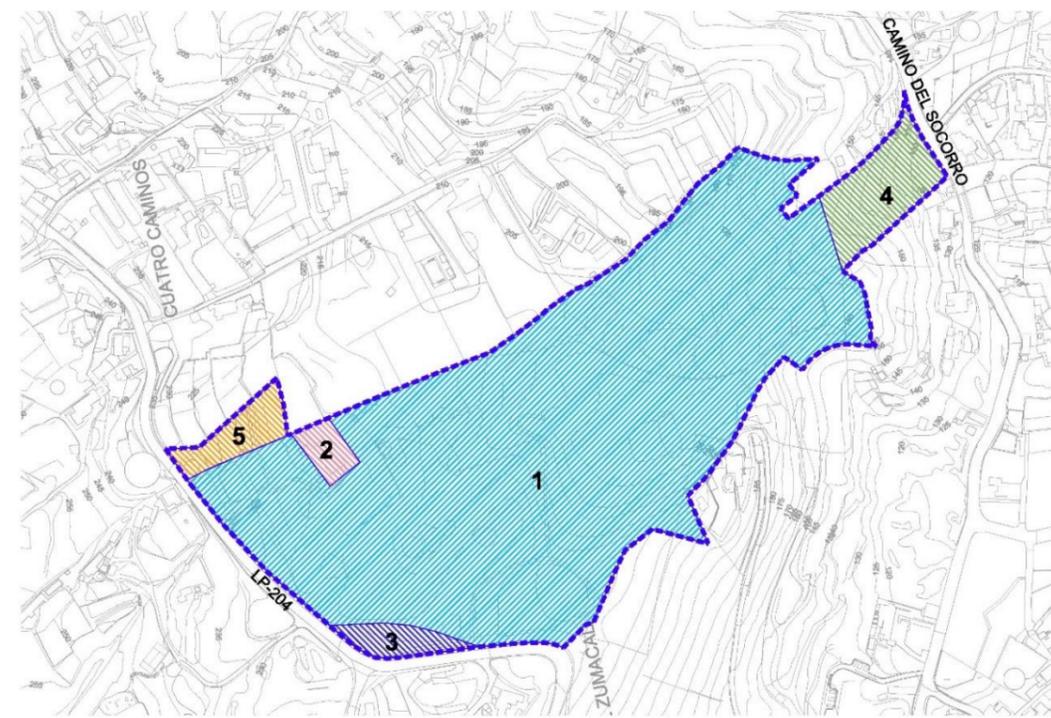
La finca presenta una configuración alargada, cuyo eje virtual se sitúa en dirección noreste – suroeste, discurriendo entre la zona más alta o límite superior con la carretera de El Zumacal, LP-204, sobre la cota media 232,50 m.s.n.m. y la más baja, en el Camino El Socorro, límite inferior de la finca, que se sitúa en la cota media 129,50 m.s.n.m., con una pendiente media variable que oscila entre 13,26% y el 18,36%.



Parcelas Catastrales



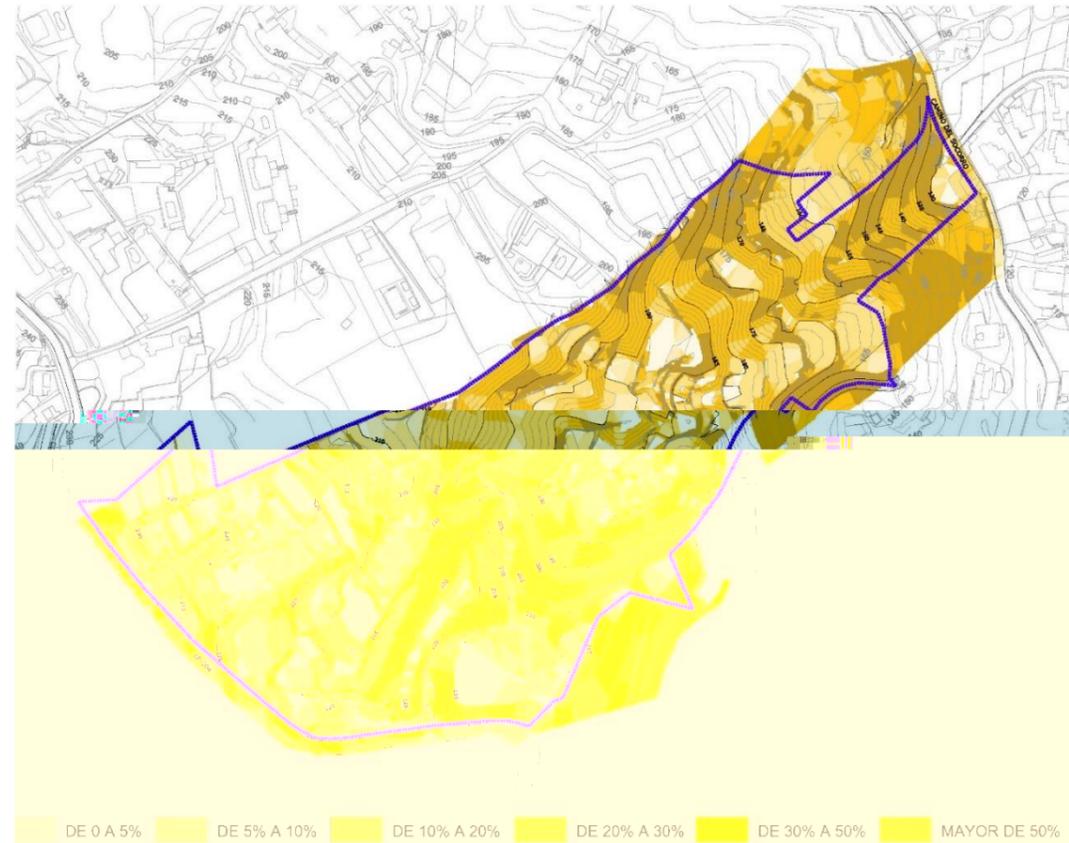
Ortofoto del conjunto de parcelas con potencial agrario articuladas en torno a la Casa Fierro y Massieu



1	38009A004000170000TW	2	002507600BS27D0001HS	3	38009A004000160000TH
4	9329204BS2792N0001MU	5	38009A004000380000TX		

Terrenos delimitados para la Actuación Estratégica Insular "Hacienda Fierro y Massieu" y referencias catastrales

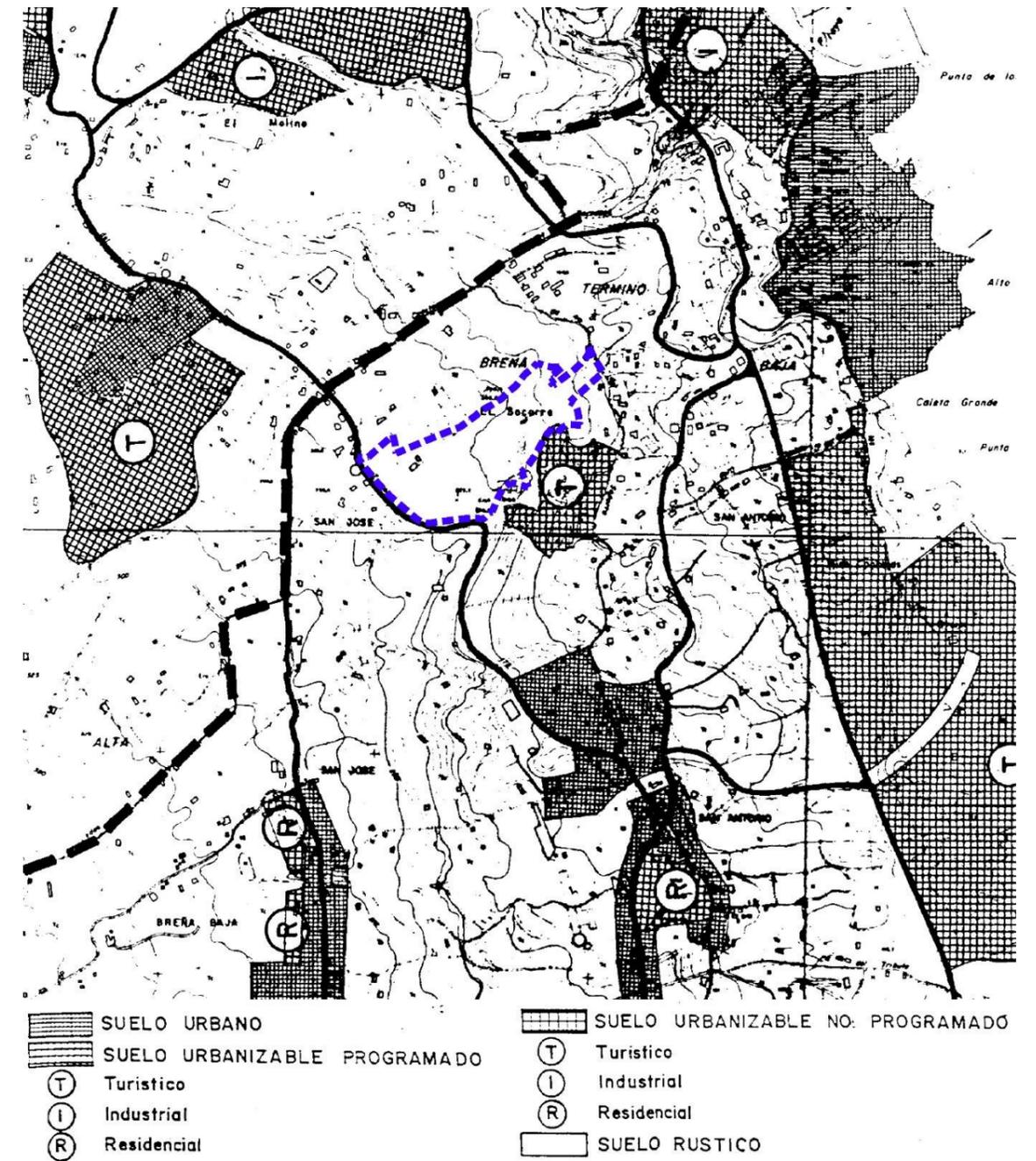
Topográficamente, se configura como una ladera en sentido descendente hacia el naciente, que se ve interrumpida por determinados enclaves de topografía más plana, en los que tradicionalmente se han situado los cultivos agrícolas. En el primer enclave superior, de mayor superficie, se construyeron la edificación principal con las bodegas, el acceso a la finca, y se acondicionaron las mejores zonas para el cultivo de la vid. En el vértice sur de la finca se localiza otro enclave conformado a modo de hoya, que presenta unas aptitudes orográficas adecuadas para la agricultura. Entre las cotas 180 m.s.n.m. y 190 m.s.n.m., aparece una zona intermedia en la que se han conformado, mediante abancalamiento, superficies de huertos escalonados para los cultivos. Por último, junto al Camino de El Socorro, en la parte más baja de la finca, se sitúa un pequeño enclave horizontal igualmente aprovechado para el uso agrícola.



Clinométrico de los terrenos de la Actuación Estratégica Insular "Hacienda Fierro y Massieu"

### 3. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

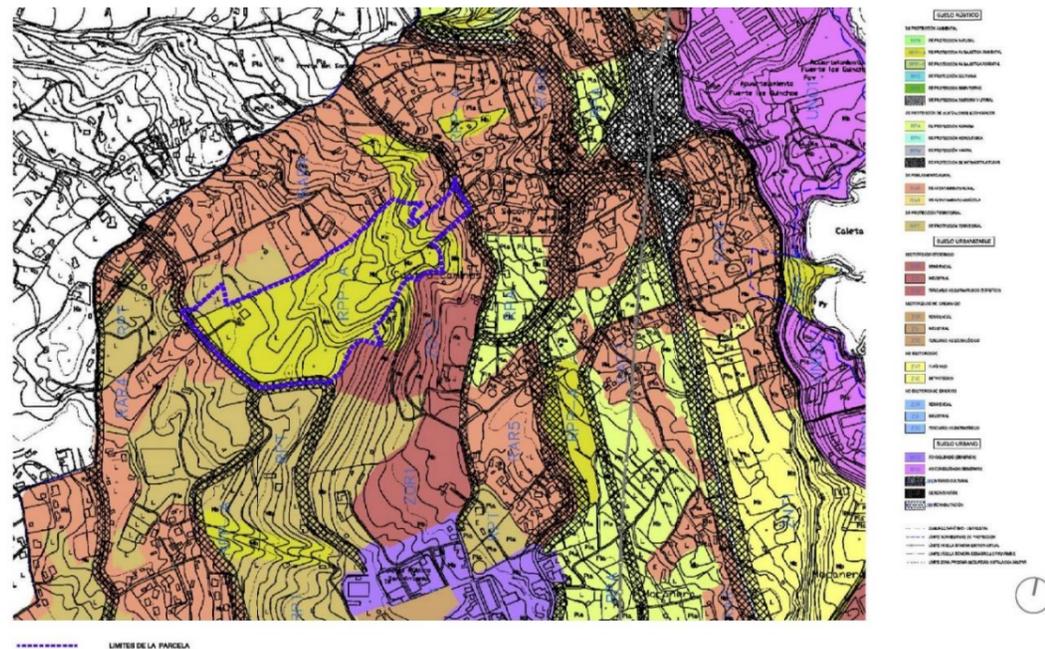
#### 3.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BREÑA BAJA (1989)



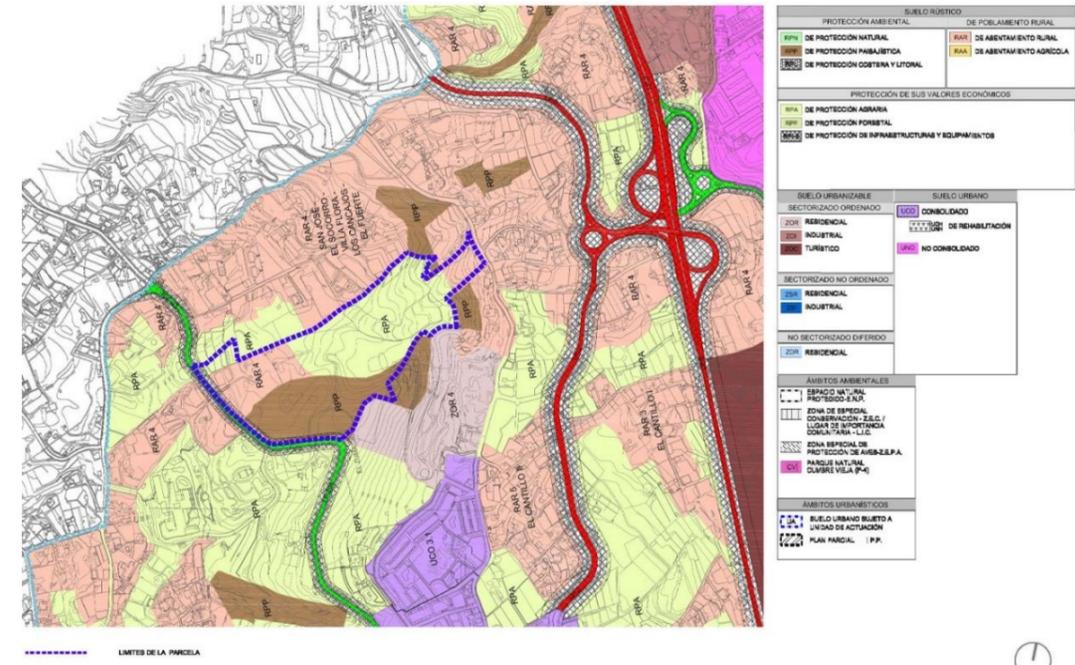
### 3.2. PLAN GENERAL DE BREÑA BAJA. REVISIÓN Y ADAPTACIÓN AL DECRETO LEGISLATIVO 1/2000 (2004).

El planeamiento urbanístico general en vigor del término municipal de Breña Baja se encuentra constituido por un Plan General de Ordenación, aprobado por sendos acuerdos de la COTMAC, el primero de carácter parcial adoptado en sesión celebrada el 6 de octubre de 2003 (BOC nº094, de 17 de mayo de 2004), y el segundo adoptado en sesión celebrada el 30 de junio de 2004 (BOC nº 184, de 22 de septiembre de 2004). Este plan general, se encuentra adaptado exclusivamente al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

En dicha documentación los terrenos vinculados al proyecto turístico “Hacienda Fierro y Massieu” se clasifican y categorizan como Suelo Rústico de Protección Paisajística Ambiental (**RPP-A**) en su mayor parte, Suelo Rústico de Protección Territorial (**RPT**) en su lindero norte con la Carretera LP-204, y Suelo Rústico de Asentamiento Rural (**RAR**) en su lindero este junto a la carretera de El Socorro.



Detalle del plano 3A de Categorización del suelo. Revisión y Adaptación al DL 1/2000 del PGO de Breña Baja (2004). Delimitación del ámbito de las fincas objeto de la presente Actuación Turística



Detalle del plano O.03-A de Categorización del suelo del Avance de la Revisión del PGO en el ámbito de las fincas objeto de la presente sugerencia

En el Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación se recoge tanto en su documentación cartográfica como en su Memoria de Ordenación y demás documentos, la clasificación y categorización de las parcelas anteriormente expuestas, con las siguientes categorías de suelo:

REFERENCIA CATASTRAL	AVANCE REVISIÓN DEL PGO BREÑA BAJA
38009A004000160000TH	Suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP)
38009A004000170000TW	Suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP) Suelo Rústico de Protección Agraria (RPA)
38009A004000380000TX	Suelo Rústico de Protección Agraria (RPA)
002507600BS27D0001HS	Suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR 4)
9329204BS2792N0001MU	Suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR 4)

### 3.3. AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BREÑA BAJA. ADAPTACIÓN AL PIOLP (2015)

El vigente Plan General (PGO 2004) se encuentra en proceso de Revisión para su adaptación a la normativa autonómica y al Plan Insular de Ordenación de La Palma, encontrándose en la actualidad aprobado el Avance de dicha Revisión así como el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA), en sesión plenaria municipal celebrada el día 10 de diciembre de 2014 (BOP nº 165, de 19 de diciembre de 2014), y con el proceso de participación, información pública y consultas, finalizado para ambos documentos.

En el período de participación pública, que discurrió entre los meses de febrero y marzo de 2015, en el que permaneció expuesto el Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación de Breña Baja y su Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA), los propietarios de la finca de referencia presentaron una sugerencia en los siguientes términos:

- Incorporación de las fincas de su propiedad dentro del espacio de admisibilidad turística que se determine en la Revisión del PGO, recogiéndose así mismo dentro de la misma un área diferenciada de influencia en el entorno del Parador Nacional.

- Se inste por el Ayuntamiento de Breña Baja al Cabildo Insular de La Palma a la modificación del mecanismo establecido en la **Norma 13.3.a) del PTETLP (S=5p2)** mediante el cual se establece la capacidad límite de una determinada parcela, por otro de mayor adecuación a la realidad catastral y de estructura de la propiedad en el término municipal de Breña Baja y en general en la isla de La Palma.

### 3.4. EL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA DE LA PALMA (PTETLP) (2007/2008/2010)

El Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de La Palma (**PTETLP**), cuya vigencia se mantuvo básicamente con posterioridad en los aspectos sectoriales turísticos por el Plan Insular de Ordenación (**PIOLP**), desarrolló el modelo turístico que se había previsto en el marco normativo específico para la isla de La Palma por la Ley 6/2002.

El PTETLP encuentra su origen último en el mandato expreso contenido en la Disposición Adicional Primera de la Ley 6/2001, 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. Posteriormente, la Ley 19/2003 de Directrices 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 eficacia inmediata.

El **PTETLP 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.

El **PTETLP**, se caracteriza fundamentalmente, atendiendo a los Criterios y Objetivos establecidos en la Ley 6/2002, de 12 junio, por la utilización del medio rural y del paisaje como soporte de la implantación turística, innovación ésta establecida para las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.

Para la distribución territorial de la carga turística deducida del análisis de la capacidad de carga máxima, el PTETLP establece unos mecanismos cuyos preceptos básicos previstos fundamentalmente en la Norma 07 y Norma 09 del PTETLP, son los siguientes:

- El límite global máximo o capacidad máxima prevista en el PTETLP** para todo el sistema turístico insular es de **25.500** plazas alojativas. Dicha carga alojativa turística máxima, conforme al **Artículo 269** de la **Normativa del PIOLP**, se mantiene tras la aprobación de dicho instrumento.
- En el apartado 3 de la Norma 07 (Territorialización de la carga alojativa), se establece el

número de plazas alojativas máximo que le corresponden **a cada una de las cinco Zonas en que divide el PTETLP** a la isla, **así como a los cuatro núcleos turísticos (NTE)** considerados.

PTET Título 3 C12		DISTRIBUCIÓN ZONAL					ZONA Y CONVENCIONAL ASOCIADO	
ZONAS			Ha		A/Ha	Aloj.		
ACTUACIONES AISLADAS MIXTOS SINGULARES	Vertiente Oeste	Z-1	7.013,88		1,02	7160	12000	
	Vertiente Este	Z-2	7.050,24		0,68	4827	8087	
	Zona Sur	Z-3	873,90		1,32	1150	2400	
	Zona Noreste	Z-4	7.375,98		0,16	1203	1513	
	Zona Noroeste	Z-5	5.915,20	28.229,20	0,25	1500	1500	
NÚCLEO CONVENCIONAL	Puerto de Naos	NTE.1	53,14		73	3879		
	Charco Verde	NTE.2	11,01		87	961		
	Cerca Vieja	NTE.3	22,78		55	1250		
	Los Cancajos	NTE.4	62,70		52	3260		
	La Fajana	NTE.5	10,36	159,99	30	310		
TOTAL ZONAS			28.389,19					
TOTAL EXENTO			42.290,71					
TOTAL ISLA			70.679,90					
							<b>25500</b>	

- En el mismo apartado 3 de la Norma 07, se establece **el siguiente Nivel de distribución territorial de la carga por unidades territoriales homogéneas** dentro de cada una de las Zonas. En el siguiente cuadro, se cuantifica la carga alojativa que inicialmente ha quedado asignada a cada UTH.

		CARGA TERRITORIAL ASIGNADA																		
UTH		1.1	1.2	1.3	1.4	2.1	2.2	2.3	3.1	3.2	3.3	3.4	4	5.1	5.2	6	8	OTROS		
Z1	Σ carga asignada	0	4	0	79	20	25	290	104	297	1.862	785	623	4.200				0	8.289	
Z2	ZONA	0	0	0	133	27	8	8	78	86	134	1.742	716	52	3.760	27		0	6.771	
Z3	Y				80	0	13		6		339	157	0	1.250				0	1.845	
Z4	CONVENCIONAL	0	0	0	25	28	0	27	108	13	196	229	193	44	400			0	1.263	
Z5	ASOCIADO	0	0	0	38	23	105	81	42	91	652	101	17					0	1.150	
		0	0	4	0	355	55	51	178	557	251	718	4.824	1.952	736	9.610	27	0	19.318	
CARGA ASIGNADA		4			461			1.704			4.824			2.688		9.610		27	0	PLAZAS

- La diferencia de las **6.182 plazas** existente entre la capacidad alojativa máxima insular de **25.500 plazas** y las **19.318 plazas** correspondiente a la Carga Territorial Asignada (inicialmente) tiene la **condición de reserva**, para atender las demandas de las **"Situaciones Singulares"**, constituidas por las Actuaciones Estratégicas previstas dentro del Sistema Deportivo y de Ocio (**SDO**), y las Actuaciones Convencionales Propuestas (**ACP**). Dicha carga no asignada, se distribuye entre las cinco Zonas Turísticas del siguiente modo:

ZONA TURÍSTICA	CARGA ZONAL NO ASIGNADA DISPONIBLE (plazas alojativas)
Z1	3711
Z2	1.316
Z3	555
Z4	250
Z5	350

La carga correspondiente a cada una de estas “Situaciones Singulares”, se “sobrepone o se suma” a la “establecida o traspasada” en las UTE’s correspondientes de la Actuación. Es decir, mediante tal mecanismo de traspaso, se podrán superar los límites máximos de carga fijados para las UTH’s que afecten a la concreta Actuación.

- e) El nivel máximo de pormenorización de la distribución territorial de la carga alojativa, corresponde a la asignación por Unidades Territoriales Específicas (UTE), y por Situaciones Singulares (SDO y ACP), que se recoge en el plano de ordenación S-8 y en el ANEJO C de la Normativa (Territorialización de la carga alojativa) del PTETLP.
- f) Independientemente de los tres niveles referidos de distribución de la carga turística antedicha (por ZT’s, por UTH’s y por UTE’s), se establecen otras limitaciones a observar para la implantación de la carga turística en el territorio o espacio de admisibilidad. La primera limitación se refiere al establecimiento de una capacidad máxima y mínima a los efectos de posibilitar el traslado territorial de plazas alojativas. En el siguiente cuadro, se expresan los valores máximos para cada una de las Zonas, incluyendo a los Núcleos Convencionales (NTE) asociados, que se reflejan con sus valores mínimos de capacidad alojativa establecidos.

ZONA y CONVENCIONAL	DISTRIBUCIÓN PLAZAS ALOJATIVAS							AUTORIZACIONES			CAPACIDAD MÁXIMA		
	CARGA REAL	LEGALES	ILEGALES	NUEVAS PLAZAS	CONVENCIONAL	RÚSTICO-OTROS	TOTAL EN ZONA	TOTAL	CONVENCIONAL	RÚSTICO-OTROS	plazas	LÍMITE	
Z1+c	5845	3.868	1.977	6155	4840	7160	12000	8132	3204	4928	17155	12315	12955
Z2+c	5175	4.472	703	2912	3260	4827	8087	3615	626	2989	11999	4840	4200
Z3+c	1749	1.496	253	651	1250	1150	2400	904	0	904	2400	8739	8999
Z4+c	593	400	193	920	310	1203	1513	1113	298	815	3363	3260	3000
Z5	772	365	407	728	0	1500	1500	1135	0	1135	3346	1150	1150
	14.134	10.601	3.533	11.366	9.660	15.840	25.500	14.899	4128	10771	3346	1250	1250
		25.500			25.500						3346	3053	3263
											3346	310	100
											3346	3346	3346

PTET Título 3 C13

- g) Para la asignación de la carga a las Unidades Territoriales Específicas (UTE), determinadas en el plano S-8 del PTET<sup>LP</sup>, considerando las capacidades mínimas y las asignadas a los Núcleos Turísticos (NTE), se tienen los límites expresados en los siguientes cuadros:

LÍMITE DE CARGAS		
Z1+c	7800	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA Z1
	4200	MÍNIMO EN NÚCLEOS: NTE-1 NTE-2
Z2+c	5087	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA Z2
	3000	MÍNIMO EN NÚCLEOS: NTE-4
Z3+c	1150	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA Z3
	1250	MÍNIMO EN NÚCLEOS: NTE-3
Z4+c	1413	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA Z4
	100	MÍNIMO EN NÚCLEOS: NTE-5
Z5	1500	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA Z5
	0	

Carga máxima en el sistema en función del mínimo establecido para los núcleos NTE

8-dic-14

LÍMITE DE CARGAS		
Z1+c	7160	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA Z1
	4840	ASIGNADO EN NÚCLEOS NTE-1 NTE-2
Z2+c	4827	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA Z2
	3260	ASIGNADO EN NÚCLEOS NTE-4
Z3+c	1150	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA Z3
	1250	ASIGNADO EN NÚCLEOS NTE-3
Z4+c	1203	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA Z4
	310	ASIGNADO EN NÚCLEOS NTE-5
Z5	1500	MÁXIMA CARGA EN RESTO DE SISTEMA Z5
	0	

Carga máxima en el sistema en función de la CARGA ASIGNADA para los núcleos NTE

- h) La siguiente limitación a que ha de someterse la distribución espacial de la carga turística, se refiere a los siguientes porcentajes

PORCENTAJE	ESPACIO	Nº PLAZAS
Min. 30%	Espacio rústico-natural + Situaciones Singulares (SDO)	7.650
Máx. 70%	Núcleos Convencionales (NTE) + Núcleos Mixtos + Situaciones Singulares (ACP)	17.850

- i) Sin perjuicio del necesario acomodo del PTET<sup>LP</sup> al Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos (BOC nº204, de 15 de octubre de 2010), se establecen las siguientes limitaciones a la distribución tipológica de la carga:

- 1) Cuadro de distribución tipológica en el escenario de implantación total de la carga turística máxima planificada.

ESCENARIO HORIZONTE	MODALIDAD:	RURAL	EXTRAHOTELERA	HOTELERA
		15.840	7.920	3.168
	ESPACIO RURAL Y OTROS	50,00%	20,00%	30,00%
	9660		4.830	4.830
	NÚCLEOS NTE		50,00%	50,00%
	25.500	7.920	7.998	9.582
		31,06%	31,36%	37,58%

2) Cuadro donde se establecen los límites de capacidad para cada modalidad o producto turístico, expresado en porcentajes de la capacidad asignada a los suelos urbanos y urbanizables, y al suelo rústico:

GRUPO	MODALIDAD GENÉRICA	MODALIDAD ESPECÍFICA	porcentajes		
			PRODUCTO TURÍSTICO	LÍMITE	
SUELO RÚSTICO	TURISMO RURAL	ESTABLECIMIENTOS DE TURISMO RURAL	CASA RURAL I	29,00%	MINIMO MAXIMOS PORCENTAJES SOBRE LA CARGA DEL ESPACIO
		IDENTIFICADO CON RURAL	CASA RURAL II		
			HOTEL RURAL II-III CASA RURAL III		
	HOTELERO	HOTEL	GENÉRICO O CON ESPECIALIDAD Hoteles SDO	30,00%	
			HOTEL FAMILIAR	12,00%	
		HOTEL APARTAMENTO	Otros de ESPECIALIDAD	12,00%	
	EXTRAHOTELERO	APARTAMENTOS TURÍSTICOS	APARTAMENTOS	14,00%	
			BUNGALOWS		
			VILLAS	13,00%	
	OTROS	CAMPAMENTOS DE TURISMO	CAMPAMENTO DE TURISMO I	1,00%	
CAMPAMENTO DE TURISMO II			1,00%		

GRUPO	MODALIDAD GENÉRICA	MODALIDAD ESPECÍFICA	porcentajes		
			PRODUCTO TURÍSTICO	LÍMITE	
URBANO/URBANIZABLE	TURISMO RURAL	ESTABLECIMIENTOS DE TURISMO RURAL	CASA RURAL	1,00%	MIN MAX PORCENTAJES SOBRE LA CARGA DEL ESPACIO
		HOTELERO	HOTEL		
	HOTEL APARTAMENTO			HOTEL DE CIUDAD	
		EXTRAHOTELERO	APARTAMENTOS TURÍSTICOS	HOTEL FAMILIAR	
	APARTAMENTOS			25,00%	
	BUNGALOWS			12,00%	
		VILLAS	2,00%		

j) Los mecanismos de traslado de carga previstos en la Norma 09 del PTETLP tienen como finalidad básica el mantenimiento de un supuesto equilibrio de distribución territorial de carga alojativa turística, cuyo establecimiento se realiza mediante la fijación de una capacidad de carga máxima, medida no sólo en número de plazas alojativas, sino en tipologías y modalidades de establecimientos turísticos, para cada una de la cinco Zonas territoriales, para cada una de las UTH dentro de cada Zona territorial, para cada UTE dentro de cada una de las UTH. Dicho mecanismo se basa en una situación de partida, donde coinciden la cuantía de la carga “asignable” y la carga “preasignada”, que se desequilibra a medida que se van

incorporando nuevas plazas turísticas, para automáticamente equilibrarse mediante el mecanismo de compensación previsto.

k) La alteración de la carga inicialmente asignada para cada una de las cinco Zonas Turísticas (ZT) mediante operaciones de traslado, sólo será posible mediante acuerdo a suscribir entre el Cabildo y la totalidad de los ayuntamientos afectados, o bien mediante una Modificación del PTET<sup>LP</sup> cuando no sea posible llegar a acuerdos (apartado 2 de la Norma 09).

ZONA	PLAZAS
Z1+c	12.000
Z2+c	8.087
Z3+c	2.400
Z4+c	1.513
Z5	1.500

l) Para el traslado de carga dentro de una misma Zona Turística (ZT), el PTET<sup>LP</sup> parte de una carga inicialmente asignada o preasignada, para cada Unidad Territorial Específica (UTE), y para Unidad Territorial Homogénea (UTH), así como de la carga máxima alcanzable, en este caso, para cada UTH. Este último límite tiene carácter normativo, no pudiéndose rebasar. Cada operación de traslado, lleva aparejado simultáneamente una operación compensatoria para la recuperación del equilibrio zonal.

En el siguiente cuadro, se expresa la capacidad alojativa máxima insular y su distribución territorial en las distintas Zonas Turísticas (ZT), así como las capacidades máximas para cada UTH dentro de cada Zona.

		CARGA TERRITORIAL MÁXIMA																
		UTH																
		1.1	1.2	1.3	1.4	2.1	2.2	2.3	3.1	3.2	3.3	3.4	4	5.1	5.2	6	8	OTROS
Z1	Σ carga máxima	3		4	7	255		129	423	2379	416	1415	9801	19642	5191	4840		3711
Z2	ZONA	0		2	0	317	156	8	91	411	858	923	7821	10691	2190	4077	137	1316
Z3	Y					109		10	141		85		997	2247	0	1250		555
Z4	CONVENCIONAL	2	10	4		229	254	39	560	673	216	559	2292	3615	293	400		999
Z5	ASOCIADO	6		4	1	252		188	878	449	237	1143	4458	2507	203			848
		11	10	14	8	1162	410	374	2093	3912	1812	4040	25369	38702	7877	10567	137	6581
	CARGA MÁXIMA	43		1.946			11.857					25.369	46.579	10.567	137	6.581		

Los terrenos vinculados a la Actuación Turística “Hacienda Fierro y Massieu” se recogen en el PTETLP con las siguientes características:

- Se sitúan en la Zona Turística Z2, que comprende la comarca Centro oriental de la isla, donde se ubica el término municipal de Breña Baja.
- Se localizan en la Unidad Territorial Homogénea UTH 4, denominado Territorio Difuso. A

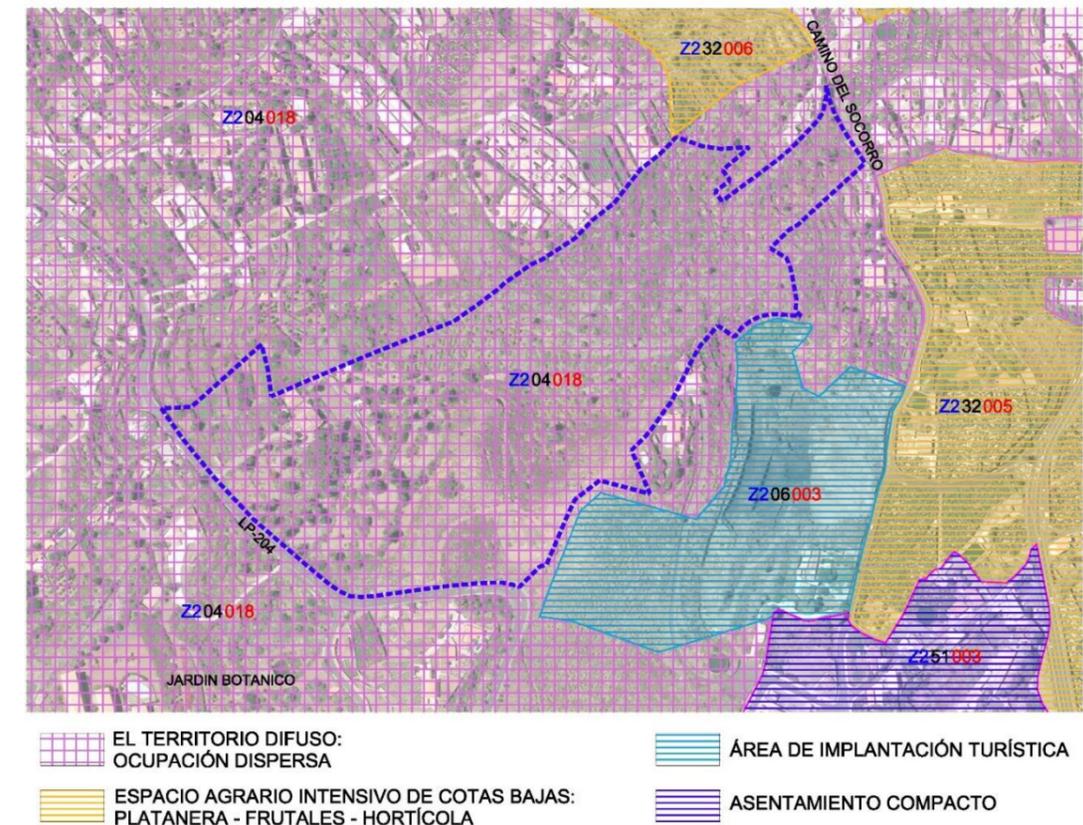
dicha UTH 4 de la Zona Turística Z2, se le da una capacidad alojativa o carga máxima de 7.821 plazas turísticas, y una carga asignable de 1.742 plazas alojativas.

- c) **Se localiza así mismo en la Unidad Territorial Específica UTE Z204018.** Se trata de una UTE muy extensa, con una superficie de 477,78 Ha, que ocupa gran parte de las medianías del término municipal de Breña Baja. Tiene una carga preasignada específica de **550 plazas alojativas**.
- d) En base a la superficie de los terrenos vinculados a la Actuación Turística, según catastro, de **90.887 m<sup>2</sup>** y en aplicación de la Norma 13.3.a) del PTETLP, y concretamente la fórmula  $S=5p^2$ , donde “S” es la superficie de la parcela y “p” el número máximo de plazas alojativas turísticas que se pueden implantar en la misma, la capacidad máxima turística asciende a **135 plazas alojativas turísticas**, lo que arroja un estándar de densidad de **673,24 m<sup>2</sup>/plaza alojativa**, con una dudosa viabilidad económica.
- e) Que conforme a la Norma 16.1, que regula las distancias entre actuaciones turísticas que se pretendan implantar respecto a las existentes como a las previstas en su entorno, **se impediría la implantación antedicha de 135 plazas alojativas**, toda vez que el Parador Nacional con quien colinda la parcela que nos ocupa, tiene una capacidad de 156 plazas alojativas. Es decir la carga que supuestamente le reconoce el PTETLP en base a sus mecanismos de distribución territorial, **se ve impedida por los propios mecanismos matemáticos de dicho instrumento urbanístico**.

Al respecto, el **Cabildo Insular ha formulado una Modificación Puntual del PTETLP, concretamente la N<sup>o</sup>2**, que pretende resolver dicha problemática, flexibilizando el régimen de distancias, así como la conceptualización del término “carácter aislado”.

- f) El planeamiento urbanístico general, dentro de los mecanismos y limitaciones que se mantienen en vigor en el PTETLP, podrá determinar el Espacio de Admisibilidad del uso turístico derivado de un análisis territorial de mayor detalle y concreción que el PTETLP. **Se trata de localizar la carga turística en aquellos espacios que presenten mayor idoneidad y mejores condiciones que propicien la calidad del producto turístico final.**

PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA DE LA PALMA



Plano de admisibilidad turística del PTETLP sobre la delimitación del ámbito de la actuación propuesta

### 3.5. EL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE LA PALMA (PIOLP)

Mediante el Decreto 71/2011, de 11 de marzo, se aprobó definitivamente el Plan Insular de Ordenación de la isla de La Palma, cuya publicación se realizó en el BOC n<sup>o</sup>67 de fecha 1 de abril de 2011.

En su Disposición Adicional Única, el PIOLP determina que la Ordenación de la Actividad Turística se regula por lo dispuesto en el PTETLP, cuya vigencia se mantiene por el Plan Insular, excepto una serie de normas que quedan expresamente derogadas, entre las que no se incluyó la Norma 20 del mismo, donde se regula el Sistema Territorial de equipamiento turístico, ni tampoco el Anejo B de su Normativa, donde se regulan pormenorizadamente las cinco Actuaciones estratégicas singulares que componen el Sistema Deportivo y de Ocio (SDO), incorporado por el PTETLP al modelo turístico insular.

Así mismo, conforme al artículo 268 de la Normativa del PIOLP, en concordancia con la antedicha Disposición Adicional Única de la misma, relativa a la ordenación de la actividad turística, se establece el mantenimiento de las disposiciones previstas en el PTETLP cuya vigencia se mantiene, excepto algunas Normas que se derogan o modifican.

Se reproduce a título informativo íntegramente dicha Disposición Adicional Única, a efectos de concretar la normativa del PTETLP que permanece vigente.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA. ORDENACIÓN DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA

##### 1. Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística. (NAD)

1. **La ordenación de la actividad turística se regula por lo dispuesto en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la isla de La Palma, cuya vigencia se mantiene por este Plan Insular, excepto las siguientes normas que quedan expresamente derogadas:**

- a) Norma 6 “Zonificación y categorización del suelo rústico”.
  - b) Norma 12 “Determinaciones básicas sobre el paisaje”.
  - c) Norma 14 “Sistema de Usos”, excepto el uso de turismo.
  - d) Norma 15.2 b) en lo relativo al núcleo de La Fajana.
  - e) Norma 17. 3, salvo los párrafos segundo y tercero de la letra a) por hacer referencia a la carga turística de los asentamientos, y el número 6 de la letra a) por afectar a estándares turísticos.
  - f) Norma 19 “Las Infraestructuras”.
  - g) Norma 21. “Equipamientos con nivel estructurante local”.
  - h) Norma 23 “Instalaciones existentes”.
2. La Norma 18 del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística se aplica exclusivamente a los establecimientos alojativos turísticos.
3. Queda derogado cualquier otro contenido que se oponga a este Plan Insular. En las zonas A y Ba se prohíbe el uso turístico excepto el de turismo rural en los términos contemplados en el Plan Territorial.
4. Toda actuación turística autorizable conforme a las disposiciones del planeamiento territorial se desarrollará conforme al mismo, tanto en el orden de la admisibilidad territorial, como modalidades y ritmos de crecimiento, ajustándose a sus requisitos y condiciones, sin perjuicio de las disposiciones de naturaleza no turística del Plan Insular.
5. En caso de que la aplicación de los contenidos de la presente Disposición entrarán en contradicción con lo dispuesto en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística, prevalecerán éstas sobre las de dicho planeamiento territorial.

##### 2. Turismo rural. (NAD)

1. En todos los establecimientos de turismo rural y en los establecimientos turísticos alojativos en el medio rural, se admite como equipamiento vinculado la construcción de piscinas.

2. El uso de turismo rural en casco histórico, además de en los lugares mencionados ex-presamente por el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística, es admisible en cualquier otro casco histórico, en los términos de la normativa sectorial que sea de aplicación.

##### 3. Edificabilidad en asentamiento rural con uso turístico. (NAD)

Se modifica la Norma 17.3.d) del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de tal forma que en asentamientos rurales se parta de una superficie edificable de 180 m<sup>2</sup> en 500 m<sup>2</sup> de unidad apta para la edificación.

##### 4. Actuación Convencional Propuesta de La Fajana, ACP. 7. (ND)

El núcleo de turismo convencional de La Fajana previsto en el planeamiento territorial se excluye de los núcleos turísticos convencionales para ser considerado como Actuación Convencional Propuesta (ACP-7 La Fajana), conforme a las características y condiciones que se indican en la correspondiente ficha.

##### 5. Actuación Convencional Propuesta Finca Amado, ACP. 3. (ND)

Se modifica la delimitación de la Finca Amado según los planos de ordenación del Plan Insular y la correspondiente ficha.

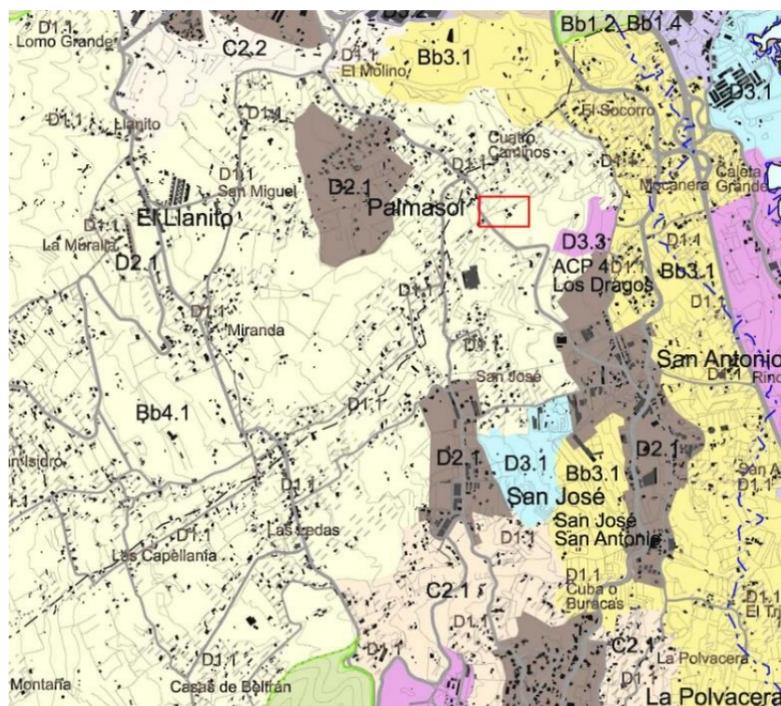
La ficha contenida en el Plan Insular modifica la correspondiente del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística.

##### 6. Determinaciones en SDO.

Se modifican las determinaciones relativas a la SDO contenidas en la Norma 20 del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística en lo que se refiere a:

1. Se suprime la obligatoriedad de la compacidad de las instalaciones hoteleras de los Sistemas Deportivos y de Ocio.
2. Se suprimen las consideraciones relativas al lenguaje arquitectónico a emplear en los Sistemas Deportivos y de Ocio contenidas en las fichas de los mismos.

Según el PIOLP, los terrenos vinculados al presente proyecto turístico, se incluyen dentro de la **zona Bb4.1 PORN, Interés Agropecuario**, que se corresponde con “Áreas de medianías”, donde la actividad agrícola se ha visto relegada compartiendo el suelo con otros usos entre los que destaca la vivienda rural. El ámbito donde se sitúan las fincas, se corresponde con área de influencia, limítrofe con el Parador Nacional de La Palma, con indudable atractivo paisajístico y buenas condiciones climáticas. **Se trata pues de un enclave con clara vocación turística.**



Fragmento del Plano de Ordenación P.1.02 del PIOLP

Conforme al Artículo 223.a) de la normativa del PIOLP, los planes generales clasificarán como suelo rústico, mayoritariamente de protección agrícola, sin perjuicio de que el Plan General lo incluya en alguna categoría que suponga mayor protección en función del análisis más pormenorizado propio del planeamiento urbanístico. Así mismo, en el apartado d) del mismo artículo, se otorga a los Planes Generales la posibilidad de localizar las actividades turísticas, tanto las existentes como las previstas, conforme al Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de La Palma (PTETLP).



**MODELO TERRITORIAL**

**Ámbitos rústicos con interés ambiental**

**A. Valor Natural**

- A1.1 Parque Nacional
- A1.2 Reserva Natural
- A1.3 Parque Natural
- A2.1 Zona Núcleo Reserva de la Biosfera terrestre
- A2.1m Zona Núcleo Reserva de la Biosfera marina Reserva Integral Marina
- A2.2 Conectores Ecológicos en entorno natural
- A2.3 Red Natura 2000 terrestre en entorno natural
- A2.3m LIC marino y Reserva Marina

**B Valor natural y productivo. Ba. Valor Natural**

- Ba1.1 Monumento Natural en entorno rústico
- Ba2.1 Interés Geomorfológico

**C. Susceptible de albergar actuaciones interés general**

- C1.1m Transformación del Litoral
- C2.1 Interés Agrícola medianías AIG
- C2.2 Interés Agropecuario AIG
- C3.1 Aptia para equipamiento turístico en medio rural

**Extractiva**

- E1.1 Interés Extractivo
- E1.2 Interés Extractivo de restauración

**Ámbitos rústicos con interés económico**

**B Valor natural y productivo. Bb. Valor natural y productivo**

- Bb1.1 Conectores ecológicos con actividad tradicional
- Bb1.2 Red Natura 2000 con actividad tradicional
- Bb1.3 ENP - Monumento Natural, Paisaje Protegido y Sitio de Interés Científico con actividad tradicional
- Bb1.4 Interés Paisajístico
- Bb1.5 Interés Litoral terrestre ZMT
- Bb1.5 Interés Litoral terrestre. Asentamiento afectado
- Bb1.5m Interés Litoral marino
- Bb1.5m Interés Litoral marino. Apta actividad acuícola
- Bb2.1 Interés Forestal
- Bb3.1 Interés Agrícola, intensiva
- Bb3.2 Interés Agrícola, medianías
- Bb4.1 Interés Agropecuario

**Ámbitos urbanos y asentamientos rurales**

**D. Urbano, urbanizable, asentamiento rural**

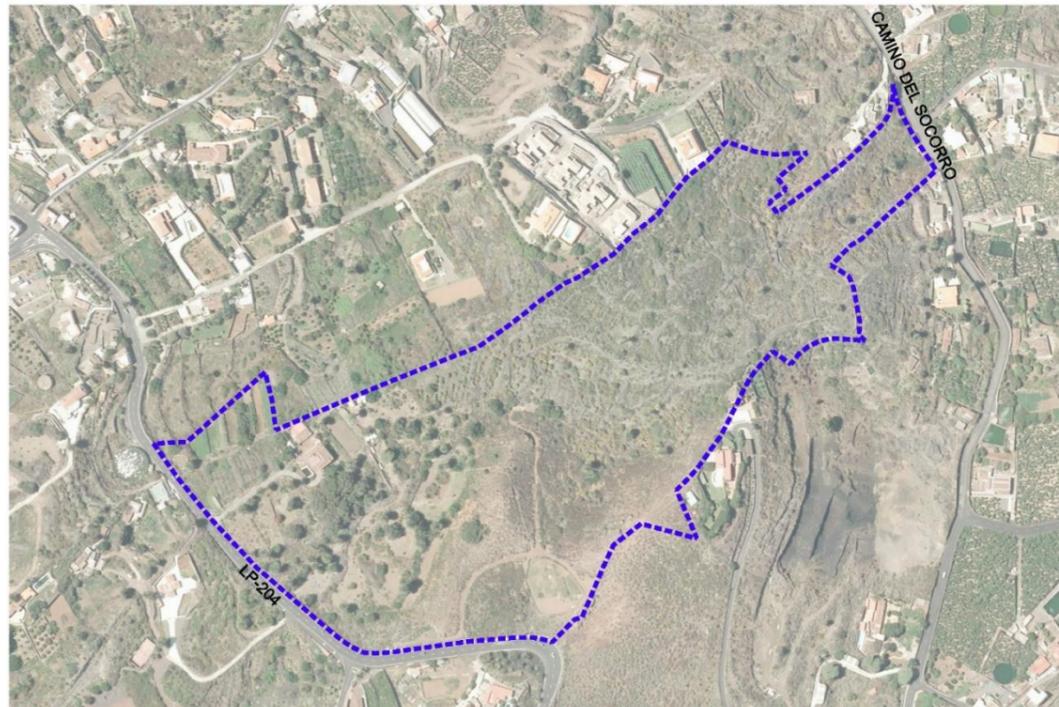
- D1.1 Asentamiento rural simple y complejo
- D2.1 Residencial o mixto (urbano y urbanizable)
- D3.1 Área especializada de infraestructuras y equipamientos
- D3.2 Área especializada de actividad económica
- D3.3 Área especializada turística
- D3.3 Área especializada turística (a delimitar)

#### 4. CARACTERÍSTICAS DEL ENCLAVE TERRITORIAL

##### 4.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

Los terrenos vinculados a la presente Actuación Turística “Hacienda Fierro y Massieu” se enclava dentro de una parte de la antigua Hacienda originaria, conservándose la casona principal con sus edificaciones auxiliares, las infraestructuras agrarias, la bodega, el palmeral y la portada de acceso situada con frente al camino de El Zumacal (hoy carretera LP-204). Presenta una superficie aproximada de 8,65 ha, que incluye otras zonas de cultivo de viñedos, con vestigios de antiguos bancales y sendas.

LIMITES DE LA PARCELA (SUP. 86.476,89 m2)



Ortofoto del ámbito de la Actuación Turística “Hacienda Fierro y Massieu”

Los terrenos correspondientes con este ámbito se localizan sobre coladas de la serie basáltica cuaternaria de la Montaña de El Zumacal que conforma un cono de piroclastos basálticos. Sobre este edificio volcánico se sitúan el Parador Nacional de Turismo de La Palma de El Zumacal y numerosas viviendas unifamiliares.

Los terrenos limitan al Norte con suelos rústicos muy antropizados ocupados por viviendas unifamiliares dispersas que coexisten con usos agrícolas de medianías; al sur con el ámbito de suelo urbanizable “Los Dragos” parcialmente urbanizado; al Este con el Camino de El Socorro y el caserío homónimo, y al oeste con la carretera de El Zumacal (LP-204).

La percepción desde la carretera LP-204 de la Casa Fierro y Massieu y de su entorno, constituido por el palmeral y los cultivos de viñedo, mejorada notablemente tras su reciente recuperación, adquiere un carácter referencial dentro de la unidad de El Zumacal. Respecto al resto de los terrenos, cuya visión se

aprecia fundamentalmente desde el camino de El Socorro, donde el abandono de los cultivos históricos de viñedos ha propiciado la proliferación de matorrales de sustitución, ha mermado paulatinamente la calidad paisajística y visual de esta zona.

El plan Insular de Ordenación, no reconoce a la zona especiales valores paisajísticos, incluyendo estos terrenos en zona BB.4.1 PORN, Áreas de Interés Agropecuario, cuyo objetivo en la ordenación se refiere exclusivamente a la preservación de los ámbitos de medianía para los usos agrícolas y ganaderos.

Se aporta, a continuación, una ortofoto con la delimitación total del ámbito de El Zumacal en el que se enclava la Actuación Turística de la “Hacienda Fierro y Massieu”.



Ortofoto del ámbito de la Actuación Turística “Hacienda Fierro y Massieu” (Breña Baja)

##### 4.2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

El maestro de campo don Nicolás Massieu Van Dalle y Vélez, señor de Lilloot y Zuitland, en Flandes, y su esposa doña Jerónima de Sotomayor Massieu, fundaron en el testamento que otorgaron ambos esposos en **1712, dos mayorazgos**, el primero a favor de su hijo primogénito, don Nicolás Massieu Sotomayor, y el

segundo, en cabeza de su hijo menor don **Esteban Massieu de Van Dalle**, sobre el décimo indiviso en el ingenio de azúcar de Argual y la hacienda de viña que poseían en la Montaña de La Breña, con el cáliz, patena, platillo y vinajeras del oratorio. El poseedor de este segundo mayorazgo estaba obligado a firmar con el apellido de Sotomayor Massieu y ponerse las armas que tocan a dichos apellidos. La propiedad, apreciada en 20.000 reales en 1667, consta en esta fecha como **“una hacienda de viña que tenemos en el termino de la breña en la medianía junto a la montaña que disen de la breña con sus cassas altas y baxas, tanque, lagar y quinse cascós y pipas para enserrar mosto”**.

La vía terrestre más importante de La Palma era el llamado **“camino real que va a la Banda”** o **“camino real de la cumbre”**, que unía la vertiente este, donde estaba situada la capital, con la vertiente oeste, el valle de Aridane, la zona más rica de la isla, donde se encontraban los prósperos ingenios de azúcar de Argual y Tazacorte. A la vera de este camino y de sus ramales se encuentran las haciendas y casas de campo más importantes. El camino de El Zumacal, que se supone atravesaba el mayorazgo de **“Sotomayor Massieu”**, dividía la finca en dos partes.

Con la supresión de los vínculos y mayorazgos a mediados del siglo XIX, las haciendas sometidas a este régimen, comienzan a experimentar una progresiva fragmentación. Los propietarios que hasta entonces sólo disfrutaban del usufructo y las rentas de la tierra, ven ahora la posibilidad de enajenarlas. Para muchos de ellos – algunos ni siquiera tenían la residencia en la isla – estas suntuosas heredades, administradas por medianeros y personas de confianza, sólo eran una pesada losa de la que querían desprenderse obteniendo el mayor rendimiento posible. Sin embargo, la parte principal de la hacienda, situada por debajo del camino vecinal de El Zumacal, se mantiene dentro del patrimonio familiar.

Los **“indianos”** llegados de las colonias de ultramar con abundante caudal eran óptimos compradores, en primera instancia de extensas superficies. Así se entiende que la parte superior de la finca originaria, que llegaba hasta la Montaña de La Breña, situada por encima del camino de El Zumacal, fue enajenada en tal época.

**D. Nicolás Amaro Fierro de Espinosa**, nacido en Santa Cruz de La Palma el 15 de enero de 1709, contrae matrimonio con **D<sup>a</sup> Antonia María Massieu Van Dalle y Campos**, nacida igualmente en Santa Cruz de La Palma el 18 de junio de 1724, hija de D. Esteban Massieu Van Dalle. De este matrimonio nacieron cinco hijas, María Josefa, Jerónima Ignacia del Rosario, Antonia María, Ana y Clara, Fierro y Massieu.

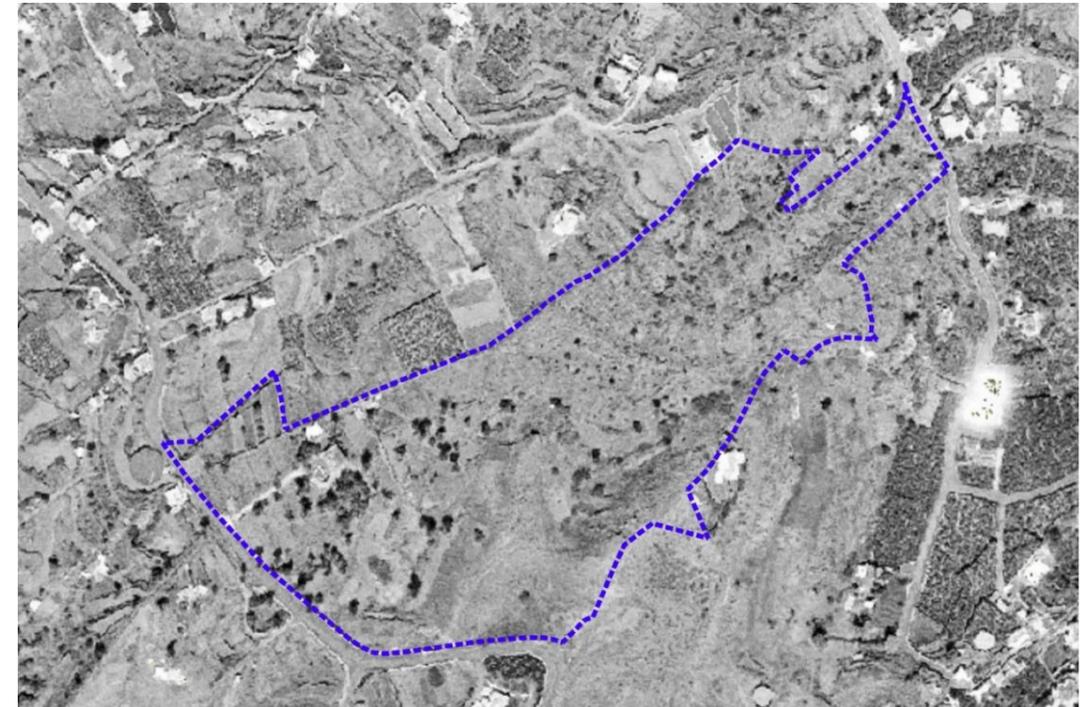
A mediados del siglo XVIII, D. Nicolás Amaro Fierro de Espinosa y Sotomayor, capitán de infantería, construyó su residencia de verano en los altos de El Zumacal, que disfrutó con su esposa D<sup>a</sup> Antonia María Massieu Van Dalle y Campos. Pudiese entenderse que se realizaron obras de mejora y ampliación de la edificación existente en la hacienda, adquiriendo la imagen actual de la casona Fierro Massieu.

El señor Nicolás Amaro Fierro, dio esta propiedad en dote a su segunda hija **D<sup>a</sup> Jerónima Ignacia Fierro y Massieu**, al contraer nupcias con D. Nicolás de Sotomayor y Massieu, su primo, capitán de las milicias de La Palma y de éstos se transmitió a su descendencia a través de los Sotomayor y Fierro.

Se puede entender que la conformación actual de la finca se aproxima mucho a la que presentaba en el siglo XVIII.



Ortofoto del ámbito de la Actuación Turística **“Hacienda Fierro y Massieu”** en el año 1964



Ortofoto del ámbito de la Actuación Turística **“Hacienda Fierro y Massieu”** en el año 1979



Ortofoto del ámbito de la Actuación Turística "Hacienda Fierro y Massieu" en el año 1998



Ortofoto del ámbito de la Actuación Turística "Hacienda Fierro y Massieu" en el año 2008

## 5. MEDIO FÍSICO

### 5.1. CLIMA

Además de los factores generales que condicionan el clima del Archipiélago Canario, se produce en el municipio de Breña Baja una incidencia superior de algunos de éstos y otros aparecen como indispensables para definir las características climáticas de la zona. En este sentido, cabe destacar la altitud sobre el nivel del mar, la influencia del mar de nubes, la proximidad a la línea de costa, su situación a barlovento de los vientos alisios y la orografía del entorno, como principales factores condicionantes del clima de esta zona.

Las principales características climáticas (precipitaciones y temperatura) del ámbito de estudio han sido analizadas a partir de la información obtenida de las estaciones meteorológicas disponibles más próximas a éste, tal y como se detalla en la siguiente tabla:

Ámbito	Estación/es más próxima/s
El Zumacal	C139I Breña Baja-Fuerte (15 metros de altitud)

Para vientos, calimas y neblinas solo está disponible la información recogida por la estación C139E Mazo-Aeropuerto.

Se considera que la información disponible en la estación meteorológica anterior es útil para la descripción climática del ámbito de estudio.

#### 5.1.1. Precipitaciones

Las precipitaciones que se registran en el municipio proceden de dos tipos de condiciones climáticas. Con una circulación procedente del noreste, con régimen de alisios, las precipitaciones son poco intensas, mientras que las producidas por una circulación atmosférica procedente del oeste son más abundantes, aunque menos regulares.

Las precipitaciones aportadas por el manto de estratocúmulos (circulación de alisios) son inferiores en altitudes bajas. En la costa, este tipo de circulación atmosférica produce cielos cubiertos o nubosos. Las situaciones caracterizadas por vientos procedentes del oeste son más esporádicas pero, normalmente, generan precipitaciones muy copiosas en cortos espacios de tiempo.

Como se aprecia las tablas siguientes, la mayor cantidad de precipitaciones se concentra entre los meses de octubre y marzo, ambos incluidos. Estas precipitaciones se producen en pocos días a lo largo de un año. Por su parte, los meses de la primavera y del verano son siempre los que menos mm registran, constatándose las cantidades mínimas durante algunos meses estivales.

PRECIPITACIONES TOTALES MENSUALES (LITROS/M2). ESTACIÓN DE BREÑA BAJA-FUERTE (1952-1972)													
	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	AÑO
Máx. Año	321.4 1957	265.0 1956	105.8 1971	42.8 1953	103.5 1967	8.2 1953	2.2 1956	19.5 1955	23.7 1961	221.6 1953	336.7 1952	191.2 1953	985.4 1953
Mín. Año	0.0 1971	1.2 1957	0.0 1958	0.0 varios	0.0 varios	0.0 varios	0.0 varios	0.0 varios	0.0 varios	0.0 1971	6.2 1964	2.2 1971	194.2 1961
Media	108,8	71,8	40,6	10,0	8,3	1,9	0,1	2,8	5,9	72,7	143,9	79,5	<b>546.3</b>

FUENTE: Centro Meteorológico Territorial de Canarias Occidental. Instituto Nacional de Meteorología.

PRECIPITACIONES TOTALES MENSUALES (LITROS/M2) ESTACIÓN DE BREÑA BAJA-SAN JOSÉ (1949-1954, 1974-2011)													
	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	ANUAL
Máx. Año	504.7 1979	383.7 1988	266.2 1993	263.9 1977	27.9 1996	24.9 1977	6.4 1995	11.0 1977	56.0 1991	343.6 1993	425.9 1952	528.6 1991	1475.7 1953
Mín. Año	2.1 1989	0.1 1990	1.9 1950	0.5 1988	0.1 1992	0.0 varios	0.0 varios	0.0 varios	0.0 varios	5.0 1954	7.5 1992	15.4 1974	141.8 1994
Media	102,1	83,1	57,6	38,9	9,3	4,8	1,8	3,3	19,4	73,4	114,7	133,7	<b>641.9</b>

FUENTE: Centro Meteorológico Territorial de Canarias Occidental. Instituto Nacional de Meteorología.

PRECIPITACIONES TOTALES MENSUALES (LITROS/M2). ESTACIÓN DE MAZO-AEROPUERTO (1950-2011)													
	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	AÑO
Máx. Año	316.6 1979	242.5 1988	162.2 1990	241.4 1977	35.4 1982	9.0 1998	9.0 1982	5.6 1989	44.0 1984	167.1 1987	308.3 1987	291.0 1991	681.9 1987
Mín. Año	0.0 1983	0.1 1990	0.0 varios	0.2 1999	0.0 varios	0.0 varios	0.0 varios	0.0 varios	0.0 varios	1.6 1996	7.8 1992	4.0 1985	86.7 1994
Media	57,5	53,4	31,9	24,8	6,3	2,0	1,1	1,2	11,3	37,4	60,3	70,5	<b>357.7</b>

FUENTE: Centro Meteorológico Territorial de Canarias Occidental. Instituto Nacional de Meteorología.

Tal y como se observa en las tablas anteriormente expuestas, y como es lógico, existe una diferencia de precipitaciones entre la zona costera y la de medianías. Las diferencias entre las estaciones de Breña Baja-Fuerte y Mazo-Aeropuerto, demasiado acusadas para la diferencia de altitud y distancia entre ambas estaciones, puede deberse a la serie de datos utilizada, mucho más amplia en el caso de la de Mazo-Aeropuerto. Por ello, la diferencia de precipitaciones entre las distintas cotas debe analizarse utilizando los datos de Breña Baja San José y Mazo-Aeropuerto, con series de datos muy similares. De esta manera, se observa que existe una diferencia de cerca de 300 l/m<sup>2</sup> entre ambas estaciones.

### 5.1.2. Temperatura

El régimen termométrico del municipio de Breña Baja (y de los limítrofes) presenta unos meses estivales que sobrepasan los 20°C frente a los invernales que no bajan de los 15°C. De este modo, la oscilación térmica anual es baja y moderada. Tal circunstancia es debida, principalmente, a la proximidad del mar que modera

las oscilaciones térmicas y también a la presencia regular del manto de estratocúmulos que filtra las radiaciones solares diurnas y entorpece, durante la noche, la pérdida de energía terrestre hacia la atmósfera.

TEMPERATURAS EN LA ESTACIÓN DE BREÑA BAJA-FUERTE (1958-1977)												
	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
Tª medias	<b>17,6</b>	<b>17,5</b>	<b>18,2</b>	<b>19,0</b>	<b>20,2</b>	<b>21,6</b>	<b>23,1</b>	<b>23,9</b>	<b>23,8</b>	<b>22,7</b>	<b>20,2</b>	<b>18,3</b>
Tª máximas absolutas	24.8	25.0	25.5	25.8	26.7	27.8	30.0	30.8	30.0	30.5	27.4	24.6
Tª medias de máx.	21.6	21.6	22.6	23.3	24.3	25.7	27.3	28.0	28.0	26.7	23.7	21.7
Tª mínimas absolutas	11.6	11.2	11.8	12.4	13.9	15.2	17.0	18.0	17.7	16.4	14.0	12.5
Tª medias de mínimas	14.0	13.8	14.2	14.7	16.0	17.4	18.9	19.7	19.6	18.7	16.7	14.9

FUENTE: Centro Meteorológico Territorial de Canarias Occidental. Instituto Nacional de Meteorología.

TEMPERATURAS EN LA ESTACIÓN DE BREÑA BAJA-SAN JOSÉ (1986-2011)												
	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
Tª medias	<b>15,8</b>	<b>16,6</b>	<b>16,6</b>	<b>17,0</b>	<b>18,1</b>	<b>19,6</b>	<b>21,3</b>	<b>22,2</b>	<b>22,0</b>	<b>20,9</b>	<b>18,7</b>	<b>16,9</b>
Tª máximas absolutas	21.6	22.9	25.2	23.8	24.8	25.3	27.8	31.0	29.4	26.1	24.6	22.8
Tª medias de máximas	17.7	18.1	19.2	18.8	20.1	21.4	23.0	24.2	24.5	22.5	20.2	18.7
Tª mínimas absolutas	9.4	9.0	8.8	10.0	11.0	12.8	14.9	15.3	14.9	13.7	11.8	10.7
Tª medias de mínimas	11.7	11.4	12.3	12.2	13.1	14.8	16.9	17.7	17.4	16.0	14.5	13.0

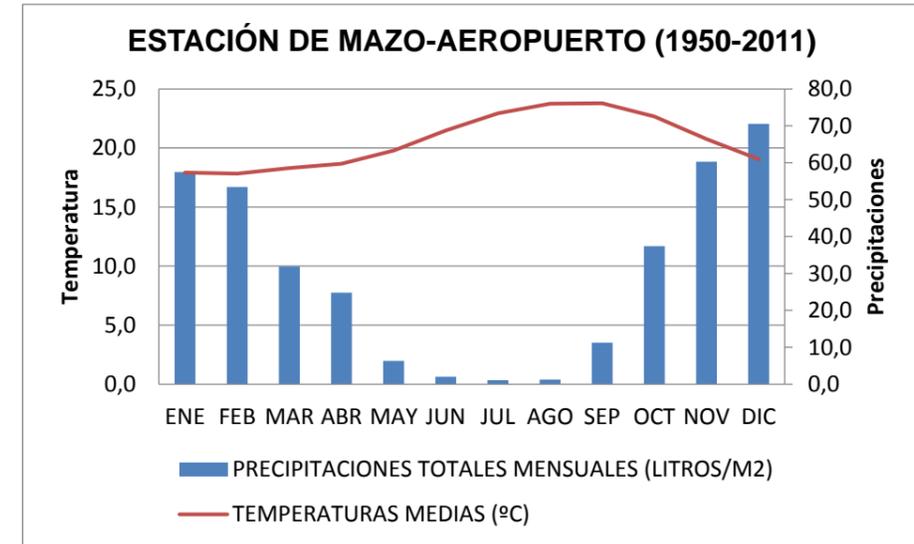
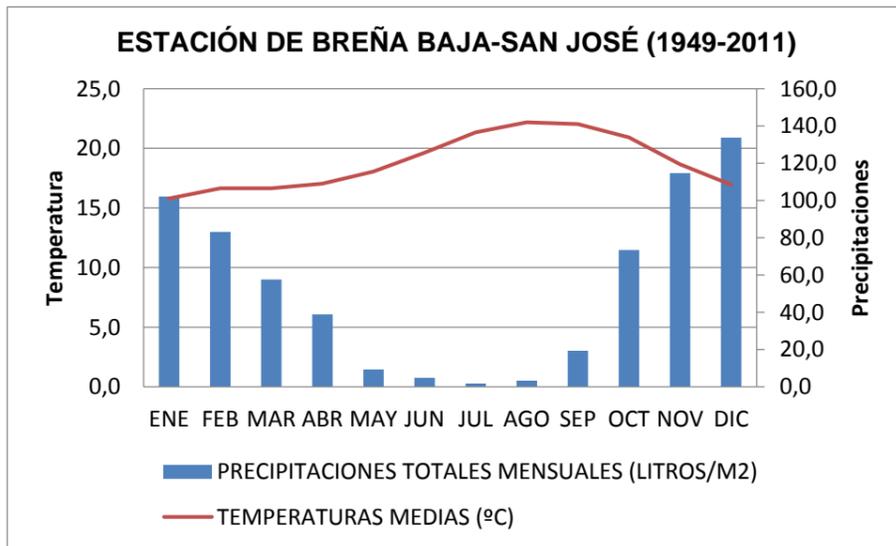
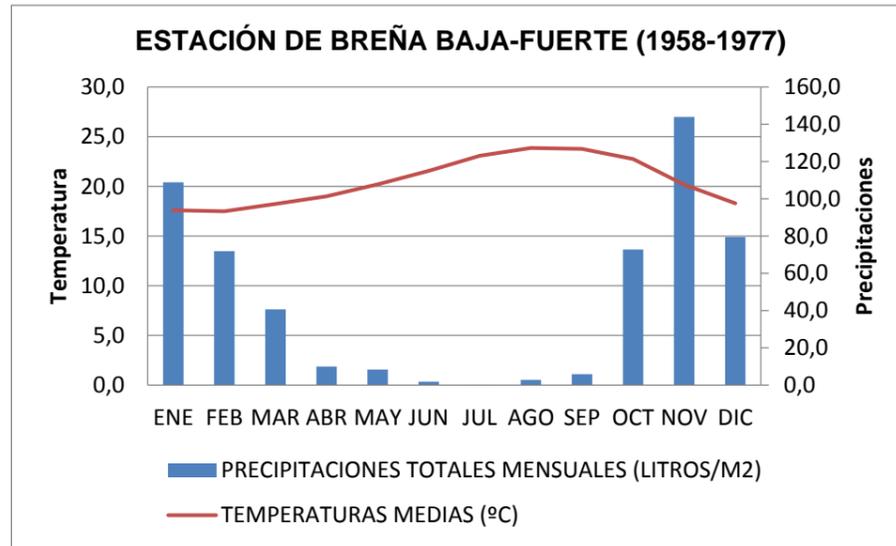
FUENTE: Centro Meteorológico Territorial de Canarias Occidental. Instituto Nacional de Meteorología.

TEMPERATURAS EN LA ESTACIÓN DE MAZO-AEROPUERTO (1977-2011)												
	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
Tª medias	<b>17,9</b>	<b>17,8</b>	<b>18,3</b>	<b>18,7</b>	<b>19,8</b>	<b>21,5</b>	<b>22,9</b>	<b>23,7</b>	<b>23,8</b>	<b>22,7</b>	<b>20,8</b>	<b>19,0</b>
Tª máximas absolutas	26.4	31.0	32.8	32.8	28.5	29.0	36.0	33.0	36.8	33.4	31.6	28.0
Tª medias de máx.	20.2	20.3	20.8	21.2	22.2	23.6	25.0	25.8	26.2	25.0	23.2	21.2
Tª mínimas absolutas	10.0	10.9	10.2	12.4	13.4	16.0	17.0	18.2	17.6	16.4	13.7	11.8
Tª medias de mínimas	15.3	15.2	15.6	16.1	17.2	18.9	20.4	21.2	21.1	20.1	18.2	16.5

FUENTE: Centro Meteorológico Territorial de Canarias Occidental. Instituto Nacional de Meteorología.

De igual modo que ocurre en el caso de las precipitaciones, existe una diferencia de temperaturas entre la zona costera y la de medianías, aunque esta vez en sentido contrario. De este modo, se observa como la temperatura disminuye con la altitud, existiendo una diferencia de hasta 2°C entre las medias de algunos meses.

### 5.1.3. Climogramas



### 5.1.4. Los vientos

Según los registros aportados por la estación de Mazo-Aeropuerto, la velocidad media mensual más elevada por rumbo corresponde al mes de julio que marcó 23 km/h, mes que está afectado por una mayoritaria presencia de los vientos alisios de componente noreste. La velocidad media mensual más baja por rumbo fue de 14 km/h entre los meses de octubre y diciembre. Entre 1977 y 1998, un total de 26 días de media al año sopla viento fuerte, es decir, superior a los 50 km/h., habiendo ocasionalmente días con rachas superiores a los 100 km/h.

Los rumbos más frecuentes a lo largo del año, registrados en la citada estación climatológica, son aquéllos relacionados con la circulación de los vientos alisios (NNE-NE). En un segundo plano están los vientos de componente Oeste. Los vientos de componente sur son los menos frecuentes. Por último, es de destacar el porcentaje de calmas a lo largo de un año.

### 5.1.5. Otros fenómenos atmosféricos

Cabe destacar como fenómenos atmosféricos significativos, en la serie temporal disponible para la estación climatológica de Mazo-Aeropuerto, las calimas y las neblinas.

La calima está asociada a una circulación atmosférica procedente del este o del sur (más conocido comúnmente como "tiempo sur"). Como media, este fenómeno atmosférico se produjo 11 días al año y todos los años de esta serie, habiendo algunos con máximos de 25 días afectados por dicho fenómeno, frente a otros en los que sólo se produjo en 3 ó 4 ocasiones.

La aparición de neblina está relacionada con ambientes muy húmedos. Como valor medio, este fenómeno atmosférico se produce 4 días al año, en la serie analizada, habiendo años en los que se produjo hasta en 15 ocasiones frente a años sin ningún registro del mismo.

### 5.1.6. Calidad del aire

Dos son los factores que pueden incidir negativamente sobre la calidad del aire en el área donde se ubican los ámbitos de estudio: la actividad industrial y la incineración de residuos sólidos.

La actividad industrial que resulta contaminante y que puede incidir en la calidad del aire es debida tanto a la planta de machaqueo de áridos situada en Hoyo de Mazo (Mazo) como a la central térmica de Unelco situada en Los Guinchos (Breña Alta).

La planta de Hoyo de Mazo machaca 182.000 m3 de áridos con unos vientos dominantes del Noreste. Más puntualmente se pueden dar unos vientos procedentes del Suroeste en cuyo caso la incidencia sobre Breña Baja es mayor.

Por otra parte, se sabe que se requieren para esta planta (pero siempre dependiendo del tipo de tecnología utilizada), aproximadamente, 648 litros de combustible para procesar 700 m3 de árido. De este modo, atendiendo a la cantidad de áridos producida se requieren 168.480 litros de combustible cada año, con la consiguiente emisión a la atmósfera de plomo, SO2 y otros contaminantes.

Sobre la central térmica de Unelco, situada en torno al límite septentrional del Municipio, se debe decir que se trata de una instalación convencional en la que opera una turbina tipo Júpiter GT35, cuya potencia es de 13,7 MW y seis unidades diesel cuyas capacidades de producción oscilan entre los 4,5 y 7,9 MW. Los valores medios de emisión se hallan dentro de los parámetros de legalidad vigente. No obstante, existe contaminación atmosférica debida a las emanaciones de esta central y afectan a las zonas circundantes, sobre todo la expuesta a la circulación de los vientos dominantes y que corresponde con el municipio de Breña Baja.

### 5.1.7. Calidad del cielo

La Ley 31/1988, de 31 de octubre, referente a la Protección y Calidad del Cielo de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias, cuyo reglamento se desarrolla por Real Decreto 243/1992 del 13 de marzo establece el nivel de luminosidad nocturna acorde con los parámetros exigidos en La Palma para mantener un cielo apto para la observación astronómica realizada en las instalaciones internacionales del Instituto Astrofísico de Canarias (IAC).

### 5.1.8. Clasificación bioclimática

Mediante la clasificación bioclimática es posible tipificar las zonas de estudio en unidades climáticas homogéneas, definidas por unas mismas características que serán diferentes según los criterios de análisis adoptados.

En este caso, se ha optado por utilizar el Método de Rivas Martínez (1995), el cual establece una relación entre las variables climáticas y la distribución geográfica de los seres vivos en el territorio.

Los pisos bioclimáticos se definen a través de la combinación entre el bioclima, termotipo y ombrotipo. Así, temperatura y la precipitación constituyen los principales factores a través de los cuales se pueden establecer diferentes relaciones entre el clima y los seres vivos (en especial con la vegetación). Igualmente,

la presencia o ausencia de nieblas del alisio tiene particular importancia en la delimitación de los pisos bioclimáticos en Canarias, incidiendo directamente en el balance hídrico o en la ralentización de la evaporación. De este modo, las combinaciones bioclimáticas detectadas son matizadas con la presencia o ausencia de nieblas (o su influencia).

A continuación se detalla, para el ámbito de estudio, el piso bioclimático correspondiente.

Ámbito	Piso bioclimático
El Zumacal	Inframediterráneo Xérico Semiárido superior

\*Con influencia del mar de nubes

## 5.2. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

### 5.2.1. Geología

La totalidad de los materiales del municipio forman parte del “Segundo Ciclo Volcánico” que se extiende desde el Plioceno hasta el Cuaternario, es decir, desde hace 5,1 millones de años hasta hace pocos miles.

Los terrenos correspondientes con este ámbito ocupan una superficie de unas 9 has. de La Montaña de El Zumacal, donde se localizan coladas de la serie basáltica cuaternaria. Sobre este edificio volcánico se sitúan el Parador Nacional de Turismo de La Palma de El Zumacal y numerosas viviendas unifamiliares.

Dicha montaña conforma un cono de piroclastos basálticos. Son centros eruptivos formando una alineación cada vez más concentrada en el eje N-S de Cumbre Vieja, aunque también se forman algunas alineaciones de dirección NE-SO en el flanco NE del edificio volcánico (rift), en la parte alta de Mazo, y en el mismo sentido del ámbito que nos ocupa. Todos estos conos están compuestos por piroclastos basálticos de lapillis, escorias y bombas.

La imperante acción antrópica desplegada sobre esta superficie (zonas de cultivo, pistas, etc.) ha propiciado que el sustrato original se encuentre muy transformado. Asimismo, cabe reseñar la ausencia de elemento que por su grado de conservación natural, singularidad, composición, etc. resulten de interés geológico.

Por otro lado y de acuerdo con la información que recoge el Gobierno de Canarias en su mapa geotécnico para la isla de La Palma, reseñar que este espacio se compone en su práctica totalidad de materiales piroclásticos sueltos o débilmente cementados, es decir no compactados y fácilmente colapsables.

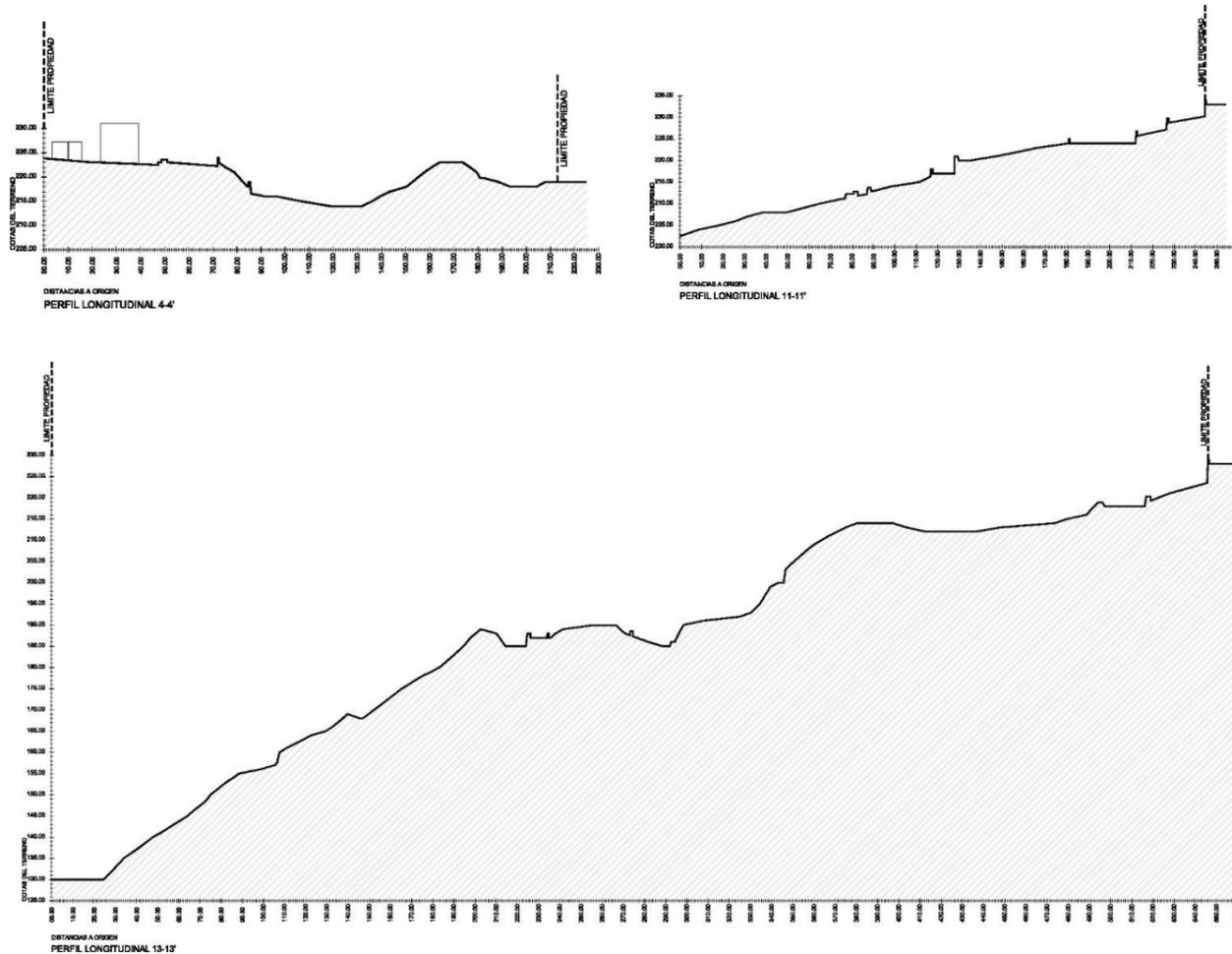
### 5.2.2. Geomorfología

Los terrenos se insertan dentro de una ladera del cono de piroclastos basálticos de El Zumacal, con una pendiente media variable que oscila entre 13,26% y el 18,36%.

El ámbito vinculado al proyecto turístico que nos ocupa se asienta sobre una geoforma singular, situándose en el flanco nororiental de dicho cono volcánico (Montaña El Zumacal). La intensa acción antrópica llevada a cabo sobre esta estructura ha propiciado que se encuentre muy transformada, especialmente en la base

del cono, donde las formas originales han sido arrasadas por varios desmontes y terraplenes, y en las zonas intermedias de menor pendiente donde se han realizado transformaciones para la introducción de cultivos.

De cara a la ordenación y edificación, deberán tenerse en cuenta dada la pendiente, los posibles riesgos derivados de la dinámica de vertientes.



### 5.2.3. Condiciones técnicas de los terrenos para la construcción

Según el Documento Básico de Seguridad Estructural (DB SE-C) del Código Técnico de la Edificación (CTE) que se puede consultar en el visor de GRAFCAN (IDECanarias) se definen una serie de áreas dentro del ámbito territorial, atendiendo a un conjunto de criterios y características diferenciales.

- **T3:** terrenos desfavorables por tratarse de materiales sueltos o débilmente cementados: no compactos y fácilmente colapsables. Estos terrenos están presentes en los depósitos coluviales.

### 5.3. HIDROGEOLOGÍA

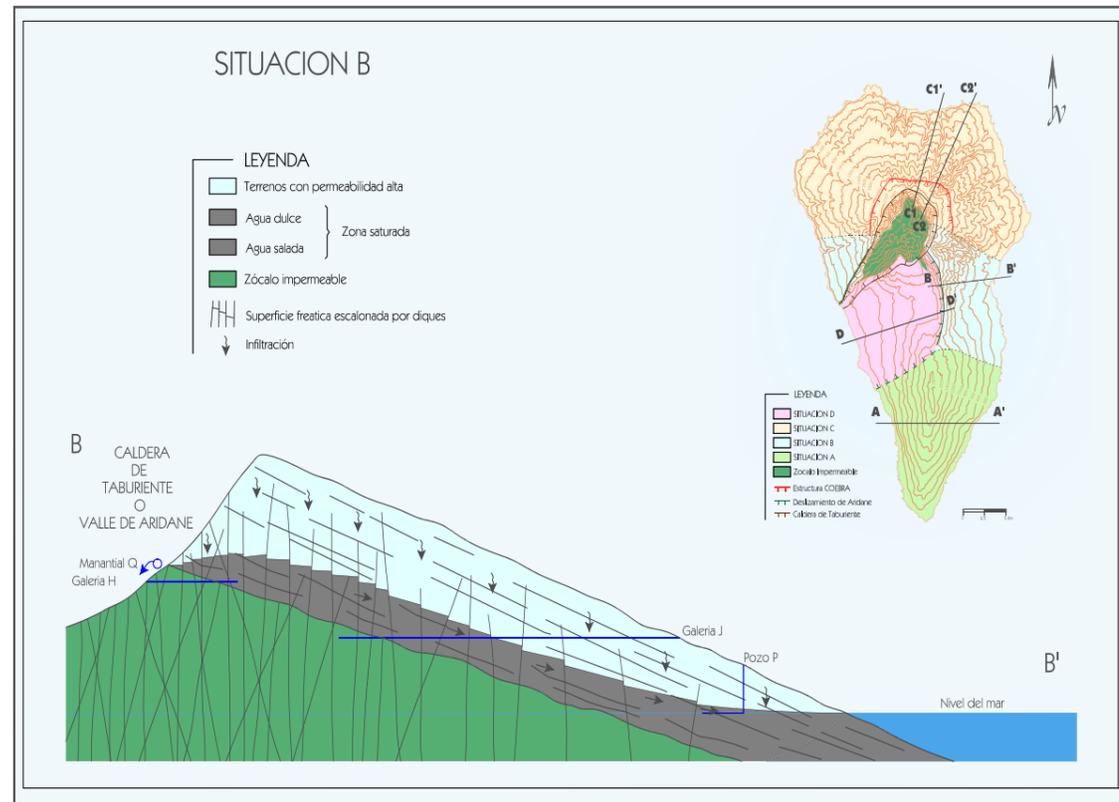
De acuerdo con los análisis realizados por el Plan Hidrológico Insular (en adelante PHI) de la Isla de la Palma, documento aprobado mediante el Decreto 166/2001, de 30 de Julio, a grandes rasgos el municipio de Breña Baja se caracteriza por su alta permeabilidad debido a la juventud de los materiales geológicos que lo conforman, así como por la presencia de un zócalo impermeable (Complejo Basal) inclinado hacia el mar, en cuya parte central de la Isla alcanza cotas muy elevadas (por encima de los 1.000 metros). Por su parte la zona saturada, alimentada por la infiltración, se mantiene por encima del zócalo y se ve incidida por la malla vertical de diques lo que facilita la acumulación de reservas al actuar como una barrera de baja o nula permeabilidad. Fruto de ello, la superficie freática adquiere un perfil escalonado y una considerable sobreelevación por encima del zócalo impermeable. Su representación gráfica se detallada a continuación.

En el interior de los ámbitos analizados no se ha identificado ni un sólo manantial del total de los 150 descritos por el PHI en la isla.

De igual modo, destacar la existencia de tres aprovechamientos hidrológicos, dos pozos, uno de ellos en el ámbito de El Fuerte Militar (El Fuerte) y el otro en Los Cancajos (Cancajos-Cantillo), ambos inactivos. Por su parte, existe una galería en Los Cancajos que recibe el nombre de este mismo sector, actualmente inactiva. Su localización se detalla en la siguiente imagen.

Municipio: BREÑA BAJA									
Tipo: Galería									
Código	Nombre de obra	Subtipo	Localización		Altitud (m)	Paraje	Peligrosidad estimada	Estado	
			X_UTM	Y_UTM					
BB203	La Quebrada	Convencional	225939,32	3169974,24	720	La Quebrada	MUY BAJO	Inactiva	
BB102	Los Cancajos	Socavón	230001,38	3172873,50	22	Los Cancajos	MUY BAJO	Inactiva	
Tipo: Pozo									
Código	Nombre de obra	Subtipo	Localización		Altitud (m)	Paraje	Peligrosidad estimada	Estado	
			X_UTM	Y_UTM					
BB201	Amargavino	Convencional	227915,76	3171311,94	400	Las Ledas	BAJO	Activa	
BB202	Bajo Campo de Fútbol	Convencional	227965,70	3171331,47	400	Las Ledas	MEDIO	Inactiva	
BB101	Cancajos-Cantillo	Convencional	230094,97	3172661,57	11	Los Cancajos	MEDIO	Inactiva	
BB103	El Fuerte	Convencional	229696,00	3173465,00	25	El Fuerte	MUY BAJO	Inactiva	

Fuente: PHI de La Palma



Fuente: PHI de La Palma

El carácter reciente de los materiales geológicos del municipio ha configurado una red hidrográfica de escasa entidad y muy poco jerarquizada, entre la que destaca por su mayor entidad el Barranco de Amargavinos y el cauce final de otro que procede de Breña Alta (Barranco del Socorro). No obstante, dada la localización del ámbito no se identifican en su interior cuenca de drenaje alguna.

Sin embargo y en aras de conocer las afecciones que la escorrentía superficial pueda ocasionar sobre el territorio, cabe centrar el análisis en el estudio de la evapotranspiración real cuyos valores para este espacio se circunscriben a las características de lo que PHI define como sector costero (franja que engloba los terrenos situados por debajo de los 200 m.s.n.m.). En él se alcanzan unos valores inferiores a los 300 mm por año, ya que la escasez de masas vegetales reduce el poder absorbente de la atmósfera a su componente evaporante, siendo los valores de transpiración bastante bajos, incluso con unas cifras totales de evapotranspiración por debajo de la media insular.

Respecto a la escorrentía superficial, los valores estimados en el PHI para este espacio arrojan unas cifras y entre el 1 y el 5 por ciento. A grandes rasgos se trata de valores relativamente bajos, no obstante debido a la notable irregularidad y a la acusada concentración temporal de las precipitaciones, se pueden propiciar escorrentías notables, que puedan entrañar riesgos.

#### 5.4. EDAFOLOGÍA Y CAPACIDAD AGROLÓGICA

Para la descripción de las características edáficas y de la capacidad agrológica del suelo, se ha utilizado las clasificaciones elaboradas por el Plan Insular de Ordenación de La Palma (PIOLP) como fuente principal. En relación a los contenidos también se ha consultado el Plan de Infraestructuras Energéticas de La Palma, así como el vigente PGO de Breña Baja.

A continuación se presenta la clasificación establecida por el PIOLP para la variable agrológica, para explicar en esta introducción en base a qué criterios se han definido, y no tener que repetirlo para cada ámbito objeto de revisión.

Referente por tanto a la calidad agrológica, esto es la valoración de los usos del suelo para actividades primarias, el PIOLP agrupa el suelo en una serie de categorías en función de su aptitud. A partir de las características intrínsecas del suelo (fertilidad, profundidad, textura, etc.), su aptitud productiva, (tamaño de parcelario, pendiente, etc.), riesgos (erosión, avenidas, desprendimientos, etc.), valores naturales asociados (vegetación, geomorfología, etc.) y valores paisajístico-culturales, el PIOLP ha determinado las siguientes categorías de cara al aprovechamiento primario:

- *Muy alta/alta potencialidad agrícola*
- *Agrícola de interés paisajístico*
- *Otros suelos de interés o potencialidad agrícola*
- *Suelos de aptitud forrajera o pastizales*
- *Suelos de valor ambiental y/o conservación de suelos*
- *Suelos improductivos*
- *Suelos densamente ocupados*

Tal y como se recoge en el PIOLP, los suelos en este ámbito se corresponden con:

- *Cambisoles esqueléticos y leptosoles con bajas potencialidades agrícolas y baja calidad ambiental*

#### Cambisoles

También conocidos como suelos pardos, son suelos con un bajo grado de evolución genética y que vienen definidos por la presencia de un horizonte cámbico de alteración y por un epipedón ócrico. Constituyen quizás los suelos que ocupan una mayor extensión superficial en la isla.

Se trata de un horizonte subsuperficial de alteración que presenta las siguientes características:

- Bajo contenido en materia orgánica
- Espesor superior a 25 cm.
- Textura franco arenosa o más fina y, como mínimo un 8% de arcilla en la fracción de tierra fina
- Evidencias de alteración que se reflejan en colores más rojizos o más oscuros que la roca madre
- La estructura de la roca no supera la mitad del volumen del horizonte

El tipo de cambisoles que se dan en este ámbito son los **Cambisoles esqueléticos**, suelos poco evolucionados que, al haberse desarrollado sobre coladas basálticas escoriáceas de edad cuaternaria, presentan más de un 40% de fragmentos de escorias.

### Leptosoles

Los leptosoles también conocidos como litosoles o entisoles, son suelos sobre coladas y escorias basálticas. Se trata de suelos modernos, poco transformados por los procesos de edafogénesis, de poco espesor, pedregosos, poco estructurados, pobres en nutrientes y de baja fertilidad. No presentan prácticamente alteración química en sus materiales, observándose únicamente disgregación y fragmentación mecánica.

A pesar de corresponderse con un ámbito con bajas potencialidad agrícolas, según la clasificación del PIOLP referente a la calidad agrológica, este ámbito se corresponde con una zona definida como “área agrícola de interés paisajístico”, definidos como suelos agrícolas de fertilidad variable y que, por las condiciones de ubicación, elementos de valor patrimonial (como la presencia de muros de piedra y otros de interés) e interés paisajístico y cultural deben preservarse como tales. Incluyen cultivos intensivos en parcelario pequeño y pendientes elevadas, en el lado mar de la carretera perimetral, zonas de medianías altas y laderas en contacto con espacios protegidos o de interés natural, viñedos y otros cultivos extensivos de secano con denominación de origen, etc.

El ámbito que nos ocupa, ha sido transformado en su mayor parte para la agricultura, fundamentalmente para los cultivos de viña, albergando muros de piedra y otras infraestructuras agrarias características de este cultivo en la zona, que le confiere un notable valor etnográfico cuya preservación forma parte del proyecto.

El PIOLP incluye la totalidad de los terrenos vinculados al proyecto turístico en zona Bb4.1 PORN, cuyo objetivo es la preservación de los ámbitos de medianías para los usos agrícolas y ganaderos tradicionales, constituyendo la reserva de suelo para la implantación de instalaciones ganaderas de mayor intensidad. Son áreas caracterizadas por la convivencia de la actividad agrícola con otros usos.

### 5.5. HIDROLOGÍA

La juventud y permeabilidad del terreno, así como la escasa cuenca hidrográfica de la zona, hacen que no aparezcan líneas de evacuación o escorrentía en el mismo.



Imagen oblicua del ámbito de la Actuación Turística “Hacienda Fierro y Massieu”

### 5.6. PAISAJE

La elaboración del Convenio Europeo del Paisaje (en adelante CEP) arrojó una nueva definición donde se entiende por paisaje “cualquier parte del territorio tal y como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales y/o humanos”. Esta nueva propuesta ahonda en el “sentido territorial de la cuestión paisajística, es decir la idea innovadora desde el punto de vista jurídico y político, de que todo territorio es paisaje, de que cada territorio se manifiesta en la especificidad de sus paisajes, independientemente de su calidad y del aprecio que merezca” (Mata Olmo, 2008).

Este nuevo escenario que surge con la aprobación del CEP huye de antiguos postulados donde se primaba la protección y salvaguarda de los bienes naturales, otorgándole por tanto la misma consideración tanto a los paisajes excepcionales y sobresalientes como a lo más comunes y habituales, es decir, aquellos en los que se desarrolla nuestra vida cotidiana. En esta misma línea cabe reseñar el trato igualitario que en el proceso de construcción del paisaje se le concede tanto a los aspectos naturales como a los culturales, alcanzando de esta manera una visión integradora del término, totalmente asumida, desarrollada y gestionada como tal durante este estudio.

La descripción del paisaje se analiza atendiendo a los distintos componentes del paisaje (abióticos, bióticos y culturales) y la manera en que éstos interactúan. A este respecto, hay que tener en cuenta que la interacción y las relaciones entre los distintos componentes del paisaje se plasman en una serie de

características visuales básicas (textura, línea, escala, color, forma y espacio), claves en el conocimiento del carácter del paisaje, y que en definitiva son las que permiten definir la expresión objetiva del paisaje dejando a un lado la visión e interpretación que hace de éste el observador.

En esencia, el objetivo último de este estudio no es otro que la división del territorio en unidades de paisaje, circunstancia que permite obtener mayor información sobre sus características y facilitar su tratamiento. En definitiva se trata de obtener unos sectores del territorio cuya respuesta visual sea homogénea tanto en sus componentes paisajísticos como en su respuesta visual antes las transformaciones y actuaciones que soporte. En cualquier caso, hay que tener en cuenta que la propia naturaleza del ámbito objeto del proyecto turístico y su dimensión no ofrece la entidad necesaria para delimitar internamente unidades visuales homogéneas, en tanto se enclava en una unidad territorial de mayor amplitud.

La delimitación de las unidades de paisaje se plantea tal y como se especificó anteriormente, es decir a partir del análisis de los componentes abióticos (procesos volcánicos y su resultado morfológico, etc.), bióticos (la distribución de la vegetación, etc.) y culturales (la localización de los asentamientos humanos, aprovechamientos, etc.) así como de las interrelaciones que se producen entre éstos.

Con el propósito de caracterizar y valorar las unidades descritas se completa su análisis con el estudio de las siguientes variables:

- La incidencia visual, definida como el grado de emisión de vista de un lugar o una unidad determinada, es decir la superficie desde la que un punto o conjunto de puntos es visible o recíprocamente la zona visible desde un punto o conjunto de puntos. En este análisis intervienen parámetros de concavidad y convexidad del territorio, altitud, relieve, presencia de vegetación, etc.
- Calidad visual del paisaje. El análisis de esta variable pretende significar el atractivo visual que deriva de las características propias del territorio. Para ello se han tomado como referente una serie de criterios paisajísticos (presencia de agua, valores geomorfológicos, presencia de vegetación, valores culturales, etc.) claves en esta tarea.
- La fragilidad visual, entendida como la susceptibilidad de un paisaje al cambio cuando se desarrolla un uso sobre él. En esencia es la expresión del grado de deterioro que el paisaje experimenta ante la incidencia de determinadas actuaciones.
- Capacidad de absorción visual. Aptitud que tiene un paisaje de absorber visualmente modificaciones o alteraciones sin detrimento de su calidad visual.

En base a todo lo anterior se han elaborado fichas individualizadas para cada una de las unidades de paisaje y escritas, además éstas han sido cartografiadas en un mapa adjunto. La representación de las variables paisajísticas, dentro de cada unidad, han sido valoradas utilizando la siguiente escala: muy baja, baja, media, alta y muy alta.

### Unidad “Cono de piroclastos”

El desarrollo de actividades de transformación de la orografía primigenia para el acondicionamiento agrícola mediante la creación de bancales para los cultivos, y su posterior abandono ha condicionado la fisonomía de determinadas zonas de los terrenos. Topográficamente, se configuran los terrenos como una ladera en sentido descendente hacia el naciente, que se ve interrumpida por determinados enclaves de topografía más plana, en los que tradicionalmente se han situado los cultivos agrícolas mediante la creación de terrazas. En el primer enclave superior, de mayor superficie, se construyeron la edificación principal con las bodegas, el acceso a la finca, y se acondicionaron las mejores zonas para el cultivo de la vid. En el vértice sur de la finca se localiza otro enclave conformado artificialmente a modo de “hoya”, que presenta unas aptitudes orográficas y de abrigo adecuadas para la agricultura. Entre las cotas 180 m.s.n.m. y 190 m.s.n.m., aparece una zona intermedia en la que se han conformado, mediante abancalamiento, superficies de huertos escalonados para los cultivos. Por último, junto al Camino de El Socorro, en la parte más baja de la finca, se ha creado mediante excavación un pequeño enclave horizontal igualmente aprovechado para el uso agrícola.

Cromáticamente estas transformaciones, dado que han sido colonizadas por matorrales, no difieren de las características paisajísticas del resto de la zona, caracterizándose en una visión cercana por la presencia de las palmeras, la Casa Fierro y Massieu, la portada de la finca y las infraestructuras agrícolas,

En línea con lo anterior, podemos constatar que, en la superficie restante de los terrenos objeto del presente documento, el otro gran condicionante de las características paisajísticas está asociado al abandono de la actividad agrícola pretérita que colonizaba el lugar. Actualmente las líneas y formas que configuran los muros de los bancales siguen presentes aunque el avance del matorral de sustitución las ha mimetizado a lo largo del plano inclinado sobre el que se asientan. En lo que respecta a los colores, los tonos ocre y verdes del matorral junto con su textura de grano y densidad media se convierten en los protagonistas a lo largo de su superficie. A ello se le superponen las formas y líneas artificiales de las edificaciones así como de las palmeras aisladas existentes en todo el espacio del ámbito.

La recuperación paisajística que se ha hecho en el entorno de la Casa Fierro y Massieu, en los cultivos de viñedos próximos y en el palmeral, han mejorado notablemente la visión desde la carretera LP-204. Respecto al resto de los terrenos, cuya visión se aprecia fundamentalmente desde el camino de El Socorro, caracterizados por el abandono de las funciones agrarias y la proliferación de matorrales de sustitución han mermado paulatinamente la calidad visual de esta zona. Es por ello que ha establecido como ALTA la calidad de la parte superior del ámbito, y como MEDIA la calidad de los terrenos situados más bajos, en la zona este de la finca.

Respecto a la fragilidad y capacidad de absorción visual se considera como MEDIA.

Por su parte, la incidencia visual se establece como ALTA ya que el sector está limitado por dos vías, al suroeste por la carretera LP-204, desde la que se observa la parte superior de la finca con la Casa Fierro y Massieu, la portada y el palmeral, y el Camino de El Socorro desde el cual se aprecian los terrenos situados al este de la finca. La exposición visual se considera parcial y limitada a las visuales desde ambas vías y desde la zona donde se sitúa el Parador nacional de Turismo de El Zumacal.

CARACTERÍSTICAS VISUALES		
CASA FIERRO Y MASSIEU (CONO DE PIROCLASTOS)		
Componentes del paisaje		
Abiótico:	Coladas basálticas y materiales piroclásticos	
Biótico:	Matorral de sustitución	
Culturales:	Zonas extractivas abandonadas, bancales y huertas, pistas de acceso, etc.	
Color:	Ocres y verdes	
Forma:	Geométricas en las zonas objeto de extracción, en el resto viene marcado por la disposición del plano inclinado.	
Línea:	Líneas (Muros de los bancales, pistas, silueta de las edificaciones, etc.).	
Textura	Grano	Medio
	Densidad	Denso
	Regularidad	Al azar
	Contraste Int.	Poco contrastado
Escala		Efecto distancia
Espacio	Composición	Dominados
	Posición	
	Fondo	MONTAÑA
La incidencia visual	Alta	
Calidad visual	Baja	
Fragilidad visual	Media	
Capacidad de absorción	Media	

#### Unidad “Conjunto y elementos de valor patrimonial”

En el límite sureste del ámbito se localiza la casona “Casa Fierro y Massieu”, que constituye un elemento arquitectónico protegido, perteneciente al patrimonio insular, y que en la actualidad precisa de obras de restauración. Así mismo, se encuentran en los terrenos infraestructuras agrícolas de gran originalidad y de un indudable valor etnográfico.

Los elementos visuales que la definen y su entorno, justifican su tratamiento paisajístico diferenciado. Las formas y líneas están marcadas por la propia disposición del conjunto, fundamentalmente de carácter geométrico debido a los muros y volúmenes de la edificación, envuelta en su perspectiva por el palmeral que la rodea y enmarca.

La valoración final otorgada se fundamenta en las características patrimoniales del conjunto.

CARACTERÍSTICAS VISUALES		
CASA FIERRO Y MASSIEU (CONJUNTOS Y ELEMENTOS DE VALOR PATRIMONIAL)		
Componentes del paisaje		
Abiótico:	Materiales piroclásticos	
Biótico:	Palmeral	
Culturales:	Edificación principal de valor histórico y arquitectónico, edificaciones auxiliares, aisladas, bancales y huertas, camino de acceso, e infraestructuras agrarias.	
Color:	Ocres y verdes.	
Forma:	Geométricas	
Línea:	Líneas (Muros de los bancales, camino, silueta de las edificaciones, palmeral, etc.).	
Textura	Grano	Grueso
	Densidad	Denso
	Regularidad	Ordenado
	Contraste Int.	Contrastado
Escala		Efecto distancia
Espacio	Composición	Dominados
	Posición	
	Fondo	Cono de piroclastos
La incidencia visual	Alta	
Calidad visual	Alta	
Fragilidad visual	Alta	
Capacidad de absorción	Baja	

#### 5.7. RIESGOS NATURALES

La directriz 50.1 exige que el planeamiento en todos sus niveles dedique un apartado específico a la prevención de riesgos sísmicos, geológicos, meteorológicos u otros, incluyendo los incendios forestales.

Para el cumplimiento de esta directriz se ha acudido a la información existente en materia de riesgos naturales que pueda ser de interés al proyecto que nos ocupa. Entre esta documentación podemos destacar la siguiente:

- Plan Especial de coordinación frente al riesgo de incendios forestales en La Palma (INFOPAL)
- Plan Territorial Insular de Emergencias de Protección Civil de la isla de La Palma
- Proyecto de deslinde del barranco de Aduares.

Como se puede apreciar se trata de información muy generalista cuando se emplea la escala insular o muy detallada al emplear la escala local, no existiendo ningún Plan Territorial Parcial de ámbito comarcal que puede ser de total utilidad al planeamiento urbanístico, no obstante pasaremos a destacar aquellos aspectos que puedan ser tenidos en cuenta por la ordenación urbanística y que se desprendan de los contenidos de los mencionados estudios.

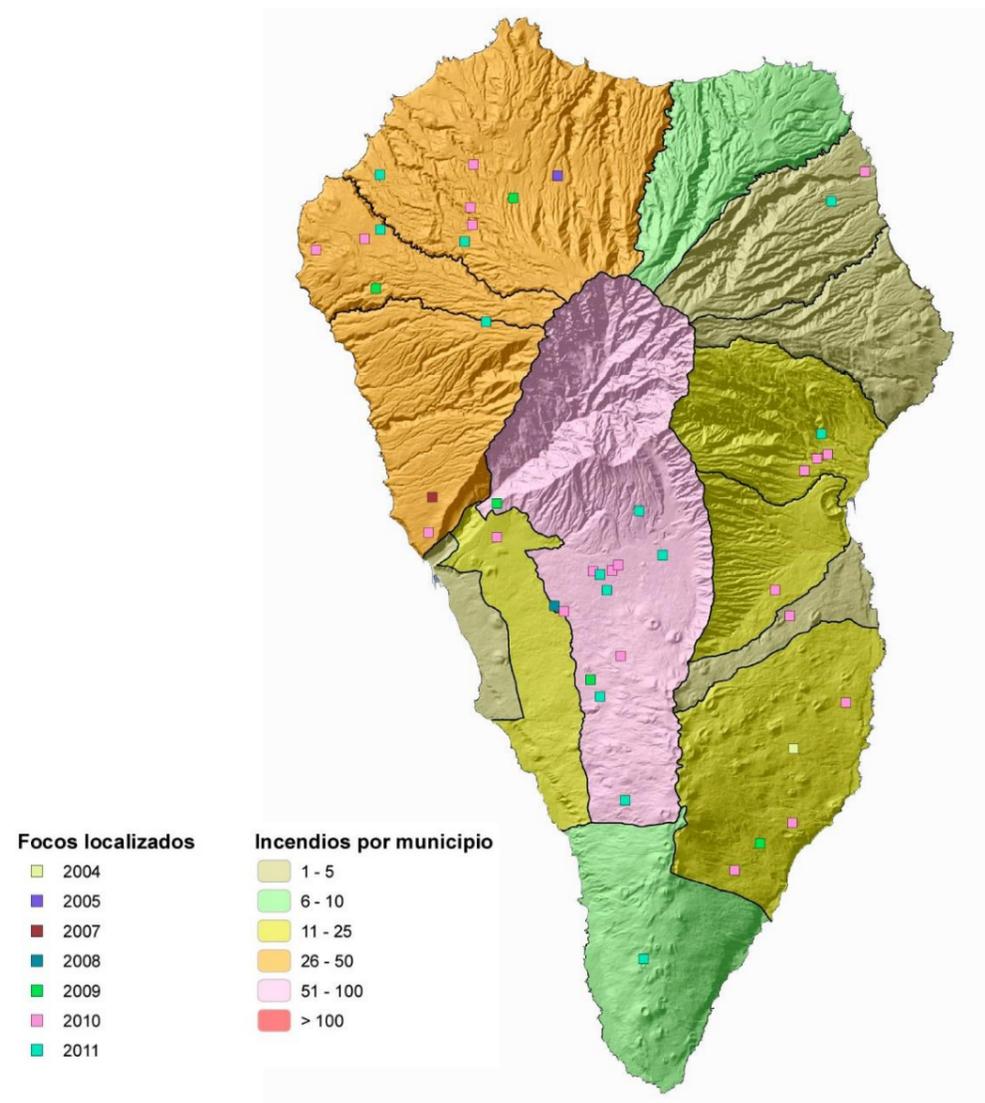
Respecto al Plan Territorial Insular de Emergencias de Protección Civil se puede destacar el dato de que de los 541,75 has de masa forestal, con las que cuenta el municipio, el 3.32% presenta un riesgo de incendios extremo, 6.87% muy alto, 10.40% alto, 31.08% moderado y 48.34% bajo.

De estos porcentajes y considerando las variables climáticas y estadísticas, Breña Baja por municipios se situaría en el grupo de riesgo bajo junto a Breña Alta, Tazacorte y Los Llanos; por el contrario son catalogados como municipios de riesgo extremo Garafía; riesgo muy alto Puntagorda, Tijarafe; riesgo alto El Paso, Fuencaliente y; riesgo moderado S/C de La Palma, Mazo, Barlovento, Puntallana, San Andrés y Sauces.

Según el INFOPAL, Breña Baja se incluye en la zona 1 (división del territorio para la defensa contra los incendios forestales) junto a Breña Alta, Villa de Mazo, Fuencaliente de La Palma, Los Llanos de Aridane, El Paso y Tazacorte.

En cuanto a Riesgos por aguas torrenciales el Plan menciona que para el término municipal de Breña Baja el Barranco de Amargavinos no presenta actualmente problemas importantes. Parte de ello puede ser debido a la derivación de buena parte de su caudal hacia la cuenca del Llanito mediante un azud y canal de desvío situados en el lugar conocido como Salto de Los Mendoza. Por todo anterior no existen riesgos de avenidas en los terrenos vinculados al proyecto turístico de la Casa Fierro y Massieu.

Respecto a las áreas de concentración industrial, la zona más próxima es el Parque empresarial de El Molino, situado en la zona de La Grama, en el término municipal de Breña Alta, por lo que el riesgo de incendios para el ámbito que nos ocupa resulta muy bajo.



Inventario de incendios de la isla en los últimos años

## 6. MEDIO BIÓTICO

### 6.1. VEGETACIÓN

La vegetación, entendida como el conjunto de comunidades vegetales que ocupan un territorio determinado, es el resultado de la confluencia de diversos factores, entre ellos, el de la presencia del hombre en dichos territorios. Por lo tanto, la vegetación puede ser estudiada teniendo en cuenta las alteraciones producidas por fenómenos estocásticos y por la intervención humana, lo que define la vegetación actual, o bien puede estudiarse la vegetación potencial, la que llegó a tener un desarrollo óptimo.

En este caso, interesa conocer la vegetación que actualmente ocupa las diferentes áreas de estudio, describiéndose, por tanto, la vegetación actual de cada ámbito. En general, y a excepción de algunos reductos, se trata de formaciones vegetales sometidas a diversos grados de alteración antrópica. Se descartan en este análisis las zonas ocupadas por áreas urbanas, caseríos y cultivos. Para la elaboración de este inventario se ha partido de la información procedente del Mapa de Vegetación de Canarias 2006, editado por GRAFCAN ediciones.

El piso bioclimático correspondiente a este ámbito es el Inframediterráneo Xérico Semiárido Superior. El tipo de vegetación correspondiente a este piso bioclimático es la de los bosques termófilos. Las comunidades vegetales que se desarrollan en el ámbito delimitado son:

**Comunidad nitrófila frutescente** (Inciensal-vinagreral) *Artemisio thusculae-Rumicetum lunariae*. El inciensial-vinagreral es una vegetación antropógena de sustitución que se desarrolla en territorios degradados, frecuentemente en campos de cultivo y eriales. Las plantas más comunes en esta asociación son *Argyranthemum frutescens* spp. *frutescens* (magarza), *Artemisia thuscula* (inciense), *Lavandula canariensis* (mato risco), y *Rumex lunaria* (vinagrera). La comunidad climatófila se correspondería con el sabinar palmero.

El Mapa de Vegetación de Canarias representa en este ámbito una zona de **Bosque termófilo** (Sabinar palmero) *Rhamno crenulatae-Juniperetum canariensis* (*Junipero- Rhamnetum crenulatae*) con palmeral *Periploco laevigatae-Phoenicetum canariensis*. Asimismo, esta comunidad coincidiría con el **Hábitat Natural de Interés Comunitario 9560 Bosques mediterráneos endémicos de Juniperus spp.**, espacio perteneciente al Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo de 21 de mayo de 1992 relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, considerado además como prioritario. **Sin embargo, el trabajo de campo realizado ha servido para descartar la presencia de estas formaciones vegetales**, encontrándose en su lugar un matorral de sustitución dominado por inciensos (*Artemisia thuscula*), vinagreras (*Rumex lunaria*) y verodes (*Kleinia neriifolia*). Así mismo hay que destacar algunos ejemplares de palmera canaria (*Phoenix canariensis*) mezclada con otras especies de palmeras introducidas, observándose en general un cierto grado de hibridación.

Los terrenos han sido históricamente explotados para la producción de uva para la elaboración de vino en las bodegas existentes en la propia finca. El cultivo de estas tierras con este fin se mantuvo hasta mediados del siglo XIX, momento en el cual decae el comercio del vino canario por distintas vicisitudes. En la finca se encuentran numerosos vestigios de las infraestructuras realizadas en su época, tales como muros de piedra para la formación de bancales, senderos, red de riego y acequias, etc., así como cepas centenarias de distintas variedades, cuya recuperación constituye una finalidad del proyecto.

En el plano de vegetación real del portal IDE Canarias del Gobierno de Canarias, se recogen los terrenos vinculados al proyecto turístico que nos ocupa con las siguientes características:

ZONA SUPERIOR (suroeste)	VEGETACIÓN REAL
Fisionomía	BOSQUES Y ARBUSTEDAS   Naturales   Palmeral
Vegetación	Periploco laevigatae-Phoenicetum canariensis
Nombre Común	Palmeral

ZONA INFERIOR (noreste)	VEGETACIÓN REAL
Fisionomía	BOSQUES Y ARBUSTEDAS   Naturales   Bosque termófilo
Vegetación (I)	Rhamno crenulatae-Juniperetum canariensis (=Junipero-Rhamnetum crenulatae)
Nombre Común (I)	Sabinar palmero
Vegetación (II)	Periploco laevigatae-Phoenicetum canariensis
Nombre Común (II)	Palmeral

ZONA SUPERIOR (noroeste)	VEGETACIÓN REAL
Fisionomía	OTROS   Áreas urbanas, rurales, industriales u otras áreas antrópicas de escasa vegetación vascular
Vegetación	Caseríos, áreas urbanas, industriales y de servicios
Nombre Común	Caseríos

La coincidencia espacial de los asentamientos rurales con los dominios del bosque termófilo en Canarias, supuso la desaparición o deterioro de esta formación vegetal. A partir de los siglos XVI y XVII estos bosques de las zonas bajas y de medianías fueron ocupados por cultivos y núcleos urbanos, con lo que se taló casi la totalidad del bosque termófilo, quedando hoy en día sólo algunos vestigios diseminados.

### 6.2. FLORA

El conjunto de especies vegetales que se encuentran en un determinado lugar de forma espontánea se denomina flora nativa. No obstante, la flora está constituida por elementos tanto autóctonos como introducidos. Para determinar el listado completo de flora presente en cada una de las áreas de estudio, se procedió a realizar una serie de consultas al Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias (BIOTA), mediante el uso de la aplicación ATLANTIS 3.0. Como resultado de dichas consultas se obtuvo un listado correspondiente a las especies y subespecies cuya presencia ha sido registrada para las cuadrículas de 500 m de lado en la que se incluyen cada uno de los ámbitos, en base a datos obtenidos en fechas posteriores al año 1969 y registrados con niveles de precisión "1" y "2" y nivel de confianza "seguro". Por otro lado, estos inventarios fueron enriquecidos y/o corregidos con observaciones realizadas in situ. Dicho listado se recoge en el apartado 8.2.2 siguiente.

El listado completo de flora permite una aproximación al tipo de comunidad vegetal presente en cada ámbito, así como al estado de conservación de las mismas. En general, se trata de espacios con un nivel medio-alto de alteración antropogénica, lo que se refleja en la riqueza florística, que incluye especies exóticas.



Vista parcial de los jardines exteriores de la “Casa Fierro y Massieu”

A continuación se detalla, a modo de tabla, el listado de especies vegetales presentes en el ámbito que, habiendo consultado el Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias, y siguiendo los mismos criterios que para la elaboración del listado completo, presentan alguna categoría de protección y/o amenaza, de acuerdo con:

- La Orden de 20 de febrero de 1991, de la Consejería de Política Territorial, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias (B.O.C. 35, de 18.3.1991).
- El Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas (B.O.E. 46, de 23.2.2011).
- La Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas (B.O.C. 112, de 9.6.2010).
- La Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Directiva de Hábitats.

Además, se especifican para la zona en la que se sitúan los terrenos objeto del proyecto, aquellas especies del listado completo de flora incluidas en el Real Decreto 1628/2011, de 14 de noviembre, por el que se regula el listado y catálogo español de especies exóticas invasoras. Se destacan, asimismo, de las anteriores,

aquellas incluidas en el trabajo sobre “Flora y Fauna Terrestre Invasora en La Macaronesia. TOP 100 en Madeira, Azores y Canarias”, de Silva L, et al, 2008.

Taxón	Orden de 20 de febrero de 1991	Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero	Ley 4/2010, de 4 de junio	Directiva 92/43/CEE
<i>Argyranthemum haouarytheum</i> **	All	-	-	-
<i>Carlina falcata</i> *	All	-	-	-
<i>Dorycnium eriophthalmum</i> *	All	-	IEC	-
<i>Dracaena draco ssp. draco</i>	All	RPE	IEC	IV
<i>Maytenus canariensis</i> *	All	-	-	-
<i>Olea cerasiformis</i> *	All	-	-	-
<i>Phoenix canariensis</i> *	All	-	-	-
<i>Ruta pinnata</i> *	AI	-	-	-
<i>Todaroa aurea</i> *	All	-	-	-
<i>Visnea mocanera</i>	All	-	-	-

\* Endémica de Canarias

\*\* Endémica de La Palma

**Orden de 20 de febrero de 1991:**

**AI Anexo I.** Las especies incluidas en el anexo I 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.

**All Anexo II.** Las especies incluidas en el anexo II se declaran protegidas, quedando sometidas a previa autorización de la Dirección General de Medio Ambiente y Conservación de la Naturaleza para su arranque, recogida, corta y desraizamiento de dichas plantas o parte de ellas, destrucción deliberada y alteración, incluidas sus semillas, así como su comercialización, su cultivo en vivero, traslado entre islas, introducciones y reintroducciones.

**Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero:**

**RPE** Especies en Régimen de Protección Especial.

**La Ley 4/2010, de 4 de junio:**

**IEC** Especies de Interés para los Ecosistemas Canarios.

**Directiva 92/43/CEE:**

**AIV Anexo IV.** Especies de interés comunitario que requieren una protección estricta incluso fuera de la red Natura 2000.

Tal y como se muestra en la tabla anterior, y de acuerdo con Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas y con la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas, ninguna de las especies catalogadas en el ámbito, se encuentra amenazada. *Dracaena draco ssp. draco*, y *Dorycnium eriophthalmum* se encuentran catalogadas como “De Interés para los Ecosistemas Canarios”, por la Ley 4/2010, de 4 de junio, pero no coinciden en el ámbito con espacio alguno de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos, ni de la red Natura 2000.

Taxón	Real Decreto 1628/2011, de 14 de noviembre	TOP 100
<i>Acacia cyanophylla</i>	AII	76-100
<i>Agave americana</i>	AI	1-25
<i>Argemone mexicana</i>	AII	-
<i>Cardiospermum grandiflorum</i>	AII	51-75
<i>Carpobrotus edulis</i>	AII	1-25
<i>Eschscholzia californica</i>	AII	1-25
<i>Opuntia maxima</i>	AI	1-25
<i>Pennisetum setaceum ssp. orientale</i>	AI	1-25
<i>Phoenix dactylifera</i>	AI	-

Real Decreto 1628/2011, de 14 de noviembre:

AI Anexo I. Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras.

AII Anexo II. Listado de especies exóticas con potencial invasor.

TOP 100:

1-25. Intervalo de posiciones del ranking en el que se encuentra el taxón.

26-50. Intervalo de posiciones del ranking en el que se encuentra el taxón.

51-75. Intervalo de posiciones del ranking en el que se encuentra el taxón.

76-100. Intervalo de posiciones del ranking en el que se encuentra el taxón.

### 6.2.1. En relación con las áreas de interés florístico

Para establecer áreas de interés relacionadas con las comunidades vegetales, se adoptaron como tales aquellas cuya vegetación actual coincide con la vegetación potencial, o bien, aquellas comunidades que, no cumpliendo con este axioma, pertenezcan a un Hábitat Natural de Interés Comunitario del Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo de 21 de mayo de 1992 relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Por otro lado, se tuvo en cuenta la presencia de elementos florísticos incluidos en alguna categoría de amenaza del Catálogo Español de Especies Amenazadas o del Catálogo Canario de Especies Protegidas, no aconteciendo en el ámbito que nos ocupa.

Además, se han considerado las Áreas de Importancia Ecológica detectadas por el equipo técnico de La Reserva Mundial de La Biosfera La Palma y recogidas en el Plan Insular de Ordenación de La Palma (PIOLP).

En base a los criterios establecidos, existiría en el ámbito el área de interés florístico coincidente con el sabinar palmero, que a su vez coincidiría con el Hábitat Natural de Interés Comunitario 9560 Bosques mediterráneos endémicos de *Juniperus* spp. **Sin embrago, como ya se ha comentado en el apartado de vegetación, dicha formación no existe actualmente en el ámbito, por lo que se ha descartado como zona de interés florístico.**

### 6.2.2. Listado completo de flora presente en el área de estudio

Taxón	Origen
<i>Acacia cyanophylla</i>	II
<i>Agave americana</i>	II
<i>Argemone mexicana</i>	II
<i>Argyranthemum frutescens ssp. frutescens*</i>	NS
<i>Argyranthemum haouarytheum**</i>	NS
<i>Artemisia thuscula*</i>	NS
<i>Austrocylindropuntia exaltata</i>	IS
<i>Cardiospermum grandiflorum</i>	II
<i>Carlina falcata*</i>	NS
<i>Carpobrotus edulis</i>	II
<i>Didymodon rigidulus</i>	NP
<i>Disphyma crassifolium</i>	IS
<i>Dorycnium eriophthalmum*</i>	NS
<i>Dracaena draco ssp. draco</i>	NS
<i>Drusa glandulosa</i>	NS
<i>Eschscholzia californica</i>	II
<i>Hylocereus undatus</i>	IS
<i>Hyoscyamus albus</i>	NO
<i>Maytenus canariensis*</i>	NS
<i>Mirabilis jalapa</i>	IS
<i>Olea cerasiformis*</i>	NS
<i>Opuntia maxima</i>	II
<i>Pennisetum setaceum ssp. orientale</i>	II
<i>Pericallis papyracea**</i>	NS
<i>Phoenix canariensis Chabaud*</i>	NS
<i>Phoenix dactylifera</i>	II
<i>Rhamnus crenulata*</i>	NS
<i>Ruta pinnata*</i>	NS
<i>Scilla latifolia</i>	NS
<i>Sedum dendroideum</i>	IS
<i>Todaroa aurea*</i>	NS
<i>Visnea mocanera</i>	NS

\* Endémica de Canarias  
 \*\* Endémica de La Palma  
 NS Nativa Seguro  
 NP Nativa Probable  
 NO Nativa Posible  
 IS Introducida Seguro  
 II Introducida Invasora  
 IP Introducida Probable

### 6.3. FAUNA

Para determinar el listado completo de fauna presente en cada una de las áreas de estudio, se procedió a realizar una serie de consultas al Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias (BIOTA), mediante el uso de la aplicación ATLANTIS 3.0. Como resultado de dichas consultas se obtuvo un listado correspondiente a las especies y subespecies cuya presencia ha sido registrada para las cuadrículas de 500 m de lado en la que se incluyen cada uno de los ámbitos, en base a datos obtenidos en fechas posteriores al año 1969 y registrados con niveles de precisión “1” y “2” y nivel de confianza “seguro”. Por otro lado, estos listados fueron enriquecidos con observaciones realizadas in situ. Además, se han señalado las especies nidificantes que ocupan los ámbitos. Dichos listados aparecen recogidos en el 8.3.2 siguiente.

Hay que tener en cuenta los modelos faunísticos de los distintos ecosistemas no son cerrados, por lo que aún menos lo son en cada uno de los ámbitos de estudio. Existen animales más o menos ubiquestas y otros que, dada la gran capacidad de dispersión que poseen, especialmente aves y determinados artrópodos de vuelo potente, pueden realizar migraciones estacionales.

La fauna que se puede encontrar en el ámbito que nos ocupa es, a grandes rasgos, un tipo de fauna generalista, de amplia distribución geográfica, y bien adaptada a vivir en este tipo de ambientes antropizados. Destacable es el caso de la avifauna, teniendo en cuenta que los hábitats asociados a algunos tipos de cultivo no intensivo son típicamente ocupados por ciertas aves. De este modo, y tal y como se puede observar en los listados anexos, conviven con la fauna autóctona una serie de especies introducidas con menor o mayor abundancia dependiendo de los usos y actividades que se desarrollan en cada ámbito.

A continuación se detalla el listado de especies de fauna presentes en el ámbito que, habiendo consultado el Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias, y siguiendo los mismos criterios que para la elaboración del listado completo, presentan alguna categoría de protección y/o amenaza, de acuerdo con:

- El Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas (B.O.E. 46, de 23.2.2011).
- La Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas (B.O.C. 112, de 9.6.2010).
- La Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Directiva de Hábitats.
- La Directiva 2009/147/CEE, relativa a la conservación de las aves silvestres.

Clase	Taxón	Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero	Ley 4/2010, de 4 de junio	Directiva 92/43/CEE	Directiva 2009/147/CEE
Aves	<i>Falco tinnunculus ssp. canariensis</i>	RPE	-	-	-

Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero:

RPE Especies en Régimen de Protección Especial.

La especie inventariada en el ámbito, de acuerdo con Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas, **no se encuentra amenazada. Tampoco es nidificante en el área de estudio.**

#### 6.3.1. En relación con las áreas de interés faunístico

No se consideran los terrenos vinculados al proyecto turístico que nos ocupa dentro de un área de interés faunístico.

#### 6.3.2. Listado completo de fauna presente en el área de estudio

Invertebrados	
Taxón	Origen
<i>Aphanarthrum glabrum ssp. nudum**</i>	NS
<i>Aphanarthrum subglabrum**</i>	NS
<i>Aphelinus abdominalis</i>	NP
<i>Aphelinus asychis</i>	NP
<i>Dipoena striata**</i>	NS
<i>Dolycoris numidicus</i>	NO
<i>Eupelmus moroderi</i>	NP
<i>Leptopilina heterotoma</i>	NP
<i>Mesostenus grammicus</i>	NP
<i>Napaeus subgracilior**</i>	NS
<i>Neanastatus turneri</i>	NP
<i>Neochrysocharis formosa</i>	NP
<i>Nigma tuberosa*</i>	NS
<i>Parapharyngodon echinatus</i>	NP
<i>Parapharyngodon lilfordii</i>	NP
<i>Platygaster tenerifensis*</i>	NS
<i>Skrjabinodon medinae</i>	NP
<i>Smicronyx albosquamosus</i>	NO
<i>Trichomalus elongatus</i>	NP

\* Endémica de Canarias

\*\* Endémica de La Palma

NS Nativa Seguro

NP Nativa Probable

NO Nativa Posible

Mamíferos	
Taxón	Origen
<i>Felis catus</i>	II
<i>Mus domesticus</i>	II
<i>Rattus rattus</i>	II
<i>Oryctolagus cuniculus</i>	II

II Introducida Invasora

Reptiles	
Taxón	Origen
<i>Gallotia galloti ssp. palmae</i> **	NS

\*\* Endémica de La Palma  
NS Nativa Seguro

## 7. RECURSOS CULTURALES Y PATRIMONIALES

El territorio de Breña Baja se considera como patrimonio del Municipio en cuanto debe entenderse como la herencia de las generaciones anteriores. Sin embargo, esto no implica impedimento alguno para hacer un uso razonable del mismo en la medida y forma que la colectividad estime conveniente, con la responsabilidad debida hacia las generaciones posteriores.

Se puede hablar de un Patrimonio Etnológico Natural y de un Patrimonio Etnológico Cultural, si bien, habiendo sido analizado en otros puntos de este estudio el Patrimonio Natural que alberga el terreno objeto del presente documento, se centrará este apartado en la parte relativa al Patrimonio Cultural, entendido éste como aquellos elementos significativos con valor cultural, heredados de las generaciones anteriores, y que constituyen parte fundamental de la identidad municipal.

Forma parte de la propuesta conceptual de la presente Actuación Turística, la creación de un equipamiento cultural de carácter etnográfico y enológico, dados los valiosos recursos, tanto de carácter intangible como material, presentes en el ámbito delimitado.

La importancia de esta Hacienda en la historia de Las Breñas, y concretamente en el dilatado período de los siglos XVII y XVIII, durante los cuales se mantuvo el comercio del vino en las islas Canarias, **constituye en sí mismo un relevante recurso cultural y etnográfico, a la vez que una oportunidad para la creación de un Centro** donde se divulgue y reinterprete de forma visual las costumbres de la época dentro de una relevante Hacienda vinícola, conjuntamente con el patrimonio vinculado a la producción de vino. Tal Centro aspira a convertirse en un equipamiento complementario turístico, no solamente vinculado al proyecto que nos ocupa, sino como elemento que coadyuve en la cualificación y diversificación de la oferta turística insular.



Imagen del palmeral de la “Casa Fierro y Massieu”

## 7.1. LA HISTORIA COMO RECURSO

### 7.1.1. La Propiedad de la tierra

El análisis de la estructura de la propiedad de la tierra y del poblamiento nos permite distinguir, a grandes rasgos, por un lado, a las haciendas de campo, pertenecientes a los grandes propietarios que habitan en la ciudad, y por otro la vivienda campesina.

- Repartimientos

Finalizada la conquista, se dio comienzo a los repartimientos o datas, es decir, la concesión de tierras y aguas entre los participantes -ya fuesen conquistadores o financieros de la empresa- en premio a los servicios prestados.

En 1496, los Reyes Católicos confirieron poder en Burgos al Adelantado Alonso Fernández de Lugo para repartir las tierras, montes y aguas de La Palma. Estas grandes datas solían ser de “lomas” situadas entre barrancos y de mar a sierra (desde la costa hasta la cumbre), sobre todo en el norte de la isla.

Sus beneficiarios, pertenecientes al grupo social dirigente –generalmente eran regidores del cabildo- residían en la ciudad, de manera que estas tierras eran arrendadas, bien en régimen de tributo perpetuo o por vidas, a campesinos del lugar, obligados a pagar una renta fija, generalmente en especie –vino, trigo, centeno, cebada-.

- El vino y las grandes haciendas

Desde principios del siglo XVI, La Breña se convirtió en la mejor zona vinícola de la isla. Las tierras, pedregosas y faltas de aguas, eran especialmente apropiadas para este cultivo (Hernández Rodríguez, 170). Como escribe Frutuoso, los pobladores europeos “plantaron viñas, y al ver la gran abundancia de vinos que daban, llenaron de cepas toda la tierra hasta meterse en la sierra en el las laderas altas y bajas, barrancos, espesuras y montañas, eriales, pedregales y breñas, tanto que por el Sur en las 18 leguas de largo que tiene la isla todos son viñas...” (Frutuoso, 110). Por entonces, la exportación de vinos a las colonias americanas representaba la principal riqueza de La Palma, de tal manera que se convirtió en la mayor escala de Indias y de todas estas islas, según refiere el mismo Frutuoso:

*Fue creciendo la tierra y con la noticia de su fertilidad acudieron flamencos y españoles, catalanes y aragoneses, levantinos, portugueses, franceses e ingleses con sus negocios, de lo que vino tanto aumento, que vino a ser la mayor escala de Indias y de todas estas islas.*

El Comerciante inglés Tomás Nichols menciona la gran contratación de vinos que se envían a las Indias Occidentales, indicando que “los mejores vinos se dan en un lugar llamado La Breña donde hacen cada año 12.000 pipas de vino como el malvasía” (Cioranescu, 118). El mismo Frutuoso señala que “en ambas breñas hay tantas viñas, que dan de diezmo cada año más de 1.500 botas de buen vino, el mejor de la isla; también da trigo, granados, cardos y otras frutas” (Frutuoso, 121). Igualmente, las sinodales del obispo Cámara y Murga (1634) hablan de buenos heredamientos de viñas y tierras de pan otras semillas.

Desde un principio, la propiedad de la tierra quedó en manos de grandes hacendados que residían en la ciudad, importantes exportadores de vinos como el mercader flamenco Luis Van de Walle el Viejo o el burgalés Lesmes de Miranda, comerciante rico, que enviaba cada año a la isla Española, según viajero portugués Juan Méndez Nieto (1561), “gran cantidad de vino y otros productos” (Bataillon, 17)

Algunos de estos comerciantes flamencos perpetuaron su nombre en la toponimia de la zona. Tal es el caso del lugar conocido como Vandama, en El Cantillo, Breña Baja, nombre que figura entre la amplia nómina de apellidos flamencos arraigados en La Palma a partir del siglo XVI. Díaz Alayón ha documentado la presencia en la isla del mercader Juan Vandama, vecino de La Palma en 1606, y de Daniel Vandama, vinculado al Flamenco Estacio Banboern (Díaz Alayón 164).

Como los mercaderes flamencos, los negociantes castellanos burgaleses adquirieron igualmente tierras en la mejor zona vinícola de la isla: el ya citado Lesmes de Miranda, natural de la ciudad de Burgos, avecindado en La Palma desde mediados del siglo XVI, y su yerno, el capitán Juan del Valle, nacido en el Valle de Burgos y casado con Juana de Miranda. Regidor del antiguo cabildo de La Palma, y poderoso comerciante, Juan del Valle poseía su principal hacienda en la *Breña de Arriba*. En ella trabajó a finales del siglo XVI el carpintero portugués Gaspar Núñez, que construyó un tanque de madera de tea y un lagar, obras que a su muerte, en 1612, todavía no le habían pagado los herederos del capitán Valle (Pérez Morera, t. III,163).

De Breña Alta escribe Escolar y Serrano su estadística de las islas Canarias en 1793-1806:

*Expuesto al este-sureste corre su término de mar a cumbre. Colocada su mejor porción a media altura, y vestida de castaños, nogales, guindas, laureles, hayas y otros árboles, las montañas que formando quebradas y grupo muy variados, separan este pueblo del de los Llanos por el oeste, su clima no es sólo templado y agradable y la campiña risueña y pintoresca en extremo, sino que el terreno es sumamente fértil, porque las tierras tienen mucho fondo. El concurso feliz de todas estas circunstancias ha sido causa de que los mayorazgos pudientes de la isla tengan casas de campo en el sitio ameno que llaman Buenavista, donde mucha parte del verano y otoño pasan verdaderamente deliciosos (Hernández Rodríguez, 175).*

El desarrollo de la agricultura era, según el mismo autor, el siguiente:

*Las tierras de Buenavista, que son las mejores del término, dan 8 por 1 de trigo y 10 ó 12 de papas, por o mismo se aprecia la fanegada en 3.500 y 4.000 reales. Nunca descansan, y producen al año dos cosechas: una de papas inverneras que se siembran en noviembre para cogerlas en enero, y otra de trigo que se siembra en febrero después de haber dado a la tierra dos labores y enterrado con ellas las hojas y rama de las papas. Las demás tierras si son de mediana calidad tampoco descansan regularmente, dan 3 ó 4 por 1; producen trigo o cebada, otro legumbres; y se aprecia la fanegada en 1.500 y 2.000 reales. Las restantes descansan 2,3 y 4 años, y se aprecian 75 ó 100 reales, y apenas dan semilla.*

Como señala Escolar y Serrano, en La Breña radicaban las propiedades de los mayorazgos más pudientes de la isla. Para mantenerse como grupo social dominante, la aristocracia palmera se valió tanto de los contratos matrimoniales de carácter endogámico como de la institución del mayorazgo a favor de la primogenitura familiar. La fundación de mayorazgo, que actuaban como instrumento de

protección de los patrimonios familiares. Estos bienes no podían partirse ni dividirse, evitando la disgregación de la fortuna familiar al permanecer vinculados en cabeza del hijo mayor.

Así, el maestro de campo don Nicolás Massieu Van Dalle y Vélez, señor de Lilloot y Zuitland, en Flandes, y su esposa doña Jerónima de Sotomayor Massieu, fundaron en el testamento que otorgaron ambos esposos en 1712, dos mayorazgos, el primero a favor de su hijo primogénito, don Nicolás Massieu Sotomayor, y el segundo, en cabeza de su hijo segundo don Esteban Massieu de Van Dalle, sobre el décimo indiviso en el ingenio de azúcar de Argual y la hacienda de viña que poseían en la Montaña de La Breña, con el cáliz, patena, platillo y vinajeras del oratorio. El poseedor de este segundo mayorazgo estaba obligado a firmar con el apellido de Sotomayor Massieu y *ponerse las armas que tocan a dichos apellidos*. La propiedad, apreciada en 20.000 reales en 1667, consta en esta fecha como **“una hacienda de viña que tenemos en el término de la breña en la medianía junto a la montaña que disen de la breña con sus cassas altas y baxas, tanque, lagar y quinse cascós y pipas para enserrar mosto”**.

El vecindario de 1603 cita las viñas del capitán Miguel Brito, del capitán Antonio Salgado de Faria, de Santa Cruz, del capitán García de las Muñecas, del capitán Juan del Valle, de Pedro Núñez de Jaén, de Giraldo Botazo, del capitán Benito Cortés de Estupiñán, del capitán Gaspar Van de Walle, del capitán Domingo Corona, de Juana de Abreo, de doña Ana *la Flamenca* (posiblemente doña Ana de Monteverde) y de Roberto Hernández de Aguiar (Lobo Cabrera, 548, 555-558), todos ellos vecinos de la ciudad.

- El campesinado: condiciones de vida

Según este vecindario, elaborado en 1603 por el cura Vicente Rodríguez de Leria, los vecinos residían en viñas propias o arrendadas. La mayoría, por la situación de sus viviendas eran labradores, con sus cultivos de viñas y sementeras. Sólo en una ocasión se citan otros oficios, el de un herrero, algunos representantes de las milicias insulares, alférez y sargento, así como al mayordomo de la iglesia, al párroco y al alcalde (Lobo Cabrera, 548). Se trata, pues, de un término rural de pequeños campesinos, que generalmente trabajaban en viñas ajenas, en régimen de arriendo o medianería. Según Escolar y Serrano (1793-1806):

*Esta clase de medianero es una especie de criado de los dueños de las tierras de peor condición mil veces que los más infelices esclavos; ellos, sus hijos y mujeres deben estar prontos a cuanto el amo les mande; sus caballerías dispuestas para hacer los viajes que se le ofrezcan al propietario; el producto de los ramos de la economía rural que fomenta al medianero, tiene que partirlos en especies con el propietario; y el ganado, aves, etc. que éste mande poner en la heredad que tiene a medias ni pueda reclamar a medias éste la mitad de lo que se crió en ella. Esto tiene a esta clase infeliz en suma dependencia y en un gran atraso la agricultura (Hernández Rodríguez,170)*

Muy pocos campesinos eran propietarios de la tierra que trabajaban y a lo sumo poseían pequeñas suertes, cercados y asientos de viña o tierra calma (dentro del cual construían su vivienda), de no más de una fanega de extensión. Igualmente, Escolar y Serrano (1793-1806) confirma esta situación: *“A penas hay en él uno que sea propietario de una fanegada de tierra. Todas las del término son de*

*amortización civil y eclesiástica o de propios de la Ciudad. Las tienen repartidas éstos entre infinitos medianeros...”* El mismo autor, detalla las duras condiciones de arrendamiento:

*...si es de viña, los gastos de cultivo son de cuenta del medianero, y los censos, y mandas y demás cargas con que están gravadas todas las tierras, de cuenta del propietario; si son de pan llevar o su calidad es buena mediana o ínfima, en el primer caso gastos de cultivo y semillas son de cuenta del medianero, en el segundo, media semilla pone el propietario, y toda en el tercero, pero los gastos de cultivo siempre son de cuenta del medianero. Algunas de estas tierras de pan llevar suelen arrendarse; pero nunca por más de 9 años, y aún éstas sin que proceda escritura de arriendo, de modo que en arbitrio del dueño está desahuciar al arrendador cuando bien le parece, así como lanzar de la tierra al medianero que puso en ella (Hernández Rodríguez,170).*

Estas duras condiciones de vida quedan reflejadas en las actas de defunción, como la de Catalina Rodríguez (1672), mujer de Blas Duarte (1609-1690), que no testó por ser pobre *“y que solo es de ella y su marido una cassilla de paja con un pequeño cerco y que deja cuatro hijos pobres”*. Su hijo Sebastián Duarte, con su esposa María del Rosario, continuó siendo medianero en las viñas de doña Margarita Pinelo. Del mismo modo, el capitán Juan del Valle, en su codicilo, otorgado en 1609, perdonó a Melchor Morera, su medianero en su hacienda de La Breña, las deudas que éste le debía, por ser pobre y cargado de hijos:

*Yten por cuanto yo e tenido por mi medianero a Melchor Morera a más de veinte años y me es deudor de muchos maravedies y es pobre y cargado de hijos mando que no se le pida cosa ninguna.*

## 7.1.2. La Arquitectura doméstica

- Haciendas y casas de campo

El conjunto más importante de haciendas y casas de campo de la isla de La Palma –si exceptuamos los de Argual y Tazacorte- se encuentran en Las Breñas. En el siglo XVIII Viera y Clavijo describía a Breña Alta como paraje alegre, lugar de los mejores de la isla, donde pasaban el verano muchas familias de la ciudad que allí tenían sus haciendas. Del mismo modo, el doctor R. Vernau, señala la existencia –a finales del siglo XIX- de algunas propiedades bastante bonitas pertenecientes a las gentes de la ciudad, que van a pasar allí el verano. Desde ese lugar –Buenavista- se divisa una vista bonita. Esta abarca toda la parte oriental de la isla, de Norte a Sur, y se distinguen muy claramente las islas de Tenerife y La Gomera. Desgraciadamente, no hay otra agua que la que se recoge en los aljibes. Igualmente, Escolar y Serrano (1793-1806) indica que la fertilidad del terreno, el clima templado y agradable y la campiña risueña y pintoresca en extremo justificaba que los mayorazgos pudientes de la isla tengan casas de campo en el sitio ameno que llaman Buenavista, donde mucha parte del verano y otoño pasan verdaderamente deliciosos. Es precisamente en Buenavista de Arriba, como señala este autor, donde se concentran el mayor número de haciendas y casas de campo, gran parte de ellas situadas a la vera del antiguo camino real de la banda.

Se distinguen estas casas de campo del resto de las casas rurales por el mejor tratamiento de los elementos arquitectónicos, las dos plantas de altura y la presencia de balcones, muros y portadas

almenadas, escudos –como el que ostentan los cuarteles de Monteverde, Massieu, Van Dalle y Sotomayor en la hacienda Alvarez Massieu de Buenavista –ermitas y oratorios privados- privilegio concedido al estamento nobiliario- jardines y paseos empedrados con guijas de playa, elementos todos que reflejan la preponderancia y diferenciación social de sus propietarios.

De dos plantas de altura –aunque las hay también de un solo piso-, estas casas de campo son el núcleo principal de grandes haciendas, que combinan normalmente la agricultura de subsistencia con los cultivos lucrativos de exportación: el azúcar –en Argual, Tzacorte y Los Sauces- y el vino en el resto de la isla.

Por esta razón, constituyen conjuntos de edificaciones rurales, en las que junto a la casa de los señores, aparecen las bodegas, el lagar, importantes graneros para almacenar el grano –con el cual se especulaba en épocas de carestía-. Así, por ejemplo, la hacienda de viña malvasía y tierra calma de los Lorenzo Monteverde, en Breña Baja, constaba en 1672 de una casa sobradada y cocina y una casa que sirve de establo, toda de tea cubierta de texa, con sus terreros y sitio; tanque de tea de recoger agua, lagar cubierto de tablado de tea, con sus peltrechos para hazer mosto, con mas ocho pipas y un casco que están la longa de dichas casas que sirve de bodega.

Del mismo modo, en el inventario de los bienes que quedaron por muerte del capitán don José Fierro de Espinosa y Valle (1706) figura la hacienda de Buenavista –hoy monasterio de El Cister- como vna propiedad de tierras, viñas devidueño y árboles frutales y cassa de viuienda y vn pajero de madera de tea y teja, lagar y tanque de madera de tea y otro de algamasa que fabrico en dicha propiedad el Sargento maior Don Joseph fierro, y asimismo vn quarto alto que fabrico junto a dichas cassas y latadas con esteos y lasos de tea que toda la dicha propiedad linda por auajo y vn lado caminos Reales y por el otro lado el barranco que disen de Juan Mayor.

Elementos arquitectónicos y decorativos propios de la casa señorial campestre son:

– Balcones

Generalmente, abiertos y con antepecho de balaustres torneados, pies derechos y tejado, que en algunos casos (casa Massieu Campos y Castilla, en San Isidro; casa Lugo Rodríguez, en Buenavista) pueden apoyar jabalcones (vigas diagonales). De época más reciente (siglo XIX y XX) son los balcones cerrados y acristalados, como el de la casa Alvarez Massieu en Buenavista (1877).

– Esgrafiados

Consiste en una técnica decorativa –de origen hispanomusulmán- que trabaja sobre una superficie enlucida levantando su primera capa de acuerdo con un dibujo previo. Los motivos ornamentales, de ritmo geométrico repetitivo, suelen formar bandas que encuadran los paramentos: estrellas inscritas en círculos, rombos, ajedrezados. Con frecuencia se representan fingidas sillerías almohadilladas con el fin de dar un aspecto noble a las paredes y especialmente a las esquinas.

– Portadas almenadas

Otro elemento arquitectónico propio de las haciendas y casas de campo son los muros y portadas almenadas. Es frecuente –como señala el doctor Martín Rodríguez- la portada adintelada con triple almena y una cruz en su centro, principalmente en las tres islas mayores. La existencia en Portugal de portadas idénticas hacen pensar al mismo autor en una posible influencia lusitana, sin olvidar su carácter mudéjar (Martín Rodríguez, 171).

De origen hispanomusulmán, la almena es un cubo de mampostería enlucida rematada en punta de diamante. Como elemento propio de la arquitectura militar, es un símbolo de poder y fuerza. Por esta razón, en la sociedad estamental del Antiguo Régimen, la almena sólo podía ser utilizada por los estamentos privilegiados: La Iglesia y la nobleza (Martín Rodríguez, 175).

– Miradores

De origen hispanomusulmán, los miradores –como los de la Alhambra- servían de atalayas desde los cuales se disfrutaba de una agradable vista sobre jardines y la naturaleza circundante. Eran lugares escogidos para la cómoda contemplación del paisaje. La función de estos miradores era, pues, eminentemente lúdica o recreativa. Suelen ser de planta cuadrada y volumen cúbico, cubiertos con tejado en punta de diamante. Los más altos se levantan sobre torreones. Se colocan generalmente en la parte trasera de las viviendas, sobre el patio. El acceso se practica desde el último piso de la casa (Martín Rodríguez, 199-200).

– Oratorio

El privilegio de poseer oratorio particular era concedido por la santa sede o el nuncio apostólico en su nombre en razón de *enfermedad y nobleza*. Así, en 1720, el sargento mayor don Juan Ignacio Fierro y su esposa doña Jerónima Juana de Sotomayor obtuvieron la gracia y privilegio por breve apostólico *de la santidad de Clemente Vndecimo de feliz memoria en 28 de mayo de 1720 como a personas nobles para tenerlo en las casas de campo de su habitación*. Pueden ser de tipo doméstico, formado por un armario empotrado en la pared con puertas –que contiene el altar donde oficia el sacerdote-, situado en el salón principal de la casa. De este tipo es el oratorio de la antigua hacienda Fierro Monteverde, hoy monasterio de El Cister, el cual –según se dice en la visita del doctor don Manuel Massieu en 1725- *hallamos decente y separado de los vssos domesticos con puertas y cerraduras y con los ornamentos necesarios*. En otros casos constituye un espacio independiente, con la debida división del resto de la casa, *en parte decente y separada de los ussos comunes*. De la existencia de estos numerosos oratorios domésticos dan cumplido testimonio las periódicas visitas e inspecciones eclesiásticas:

- oratorio de la hacienda del maestre de campo don Ventura de Frías Salazar, caballero de la orden de Calatrava (1680).
- oratorio de doña Margarita Portillo y Grave, viuda de Serván Grave, mercader francés (1680).
- oratorio de la hacienda don Juan Fierro Monteverde y doña Tomasina de Espinosa y Valle (1680)
- oratorio de la hacienda del sargento don Gaspar de Frías Van de Walle (1706 y 1711).

- oratorio de la hacienda del sargento mayor don José Fierro de Espinosa (1706)
- oratorio de don Nicolás Van Dalle Massieu y Vélez, en su hacienda de la montaña de la Breña (1711).
- oratorio de don Juan Ignacio Fierro (1711 y 1718).
- oratorio de don Juan Massieu Van Dalle en su hacienda de Velhoco (1718).
- oratorio de doña Ursula Urtusaústegui, viuda del sargento mayor don Gaspar de Frías (1718).
- oratorio de don Juan Ignacio Fierro en su hacienda de Buenavista (1725 y 1733).
- oratorio de don Luis Van de Walle Cervellón en su hacienda de Buenavista (1733).
- oratorio de doña Clara Margarita Sotomayor en su hacienda de Buenavista (1733).
- oratorio de doña María Massieu y Monteverde en su hacienda de Buenavista (1733).
- oratorio en la hacienda de don Nicolás Amaro Fierro (1778).
- oratorio en la hacienda de don Pedro Vélez (1778).

– Jardines

En alguna de estas casas de campo el jardín adquiere una importancia singular, especialmente en las quintas y haciendas suburbanas. En estos casos se adornan con estatuas, fuentes, canales, grutas artificiales, paseos empedrados, kioscos, pabellones y cenadores para retirarse a disfrutar de la naturaleza.

En Argual y Tazacorte existen desde el siglo XVI, aunque es a finales del siglo XIX, por influencia del pintoresquismo romántico, cuando los jardines a la inglesa toman carta de naturaleza en la isla. Sobresalen los de la residencia de la familia Yanes en Buenavista y especialmente el jardín de la hacienda de Bajamar por el conjunto de las especies arbóreas que posee.

*“Sus dos araucarias son probablemente de las más altas de Canarias, y lo mismo ocurre con las ceibas americanas, que llaman la atención por sus tamaños. El paraje es como un jardín de aclimatación; tiene viñáticos y laureles, propios de zonas más altas, y además se pueden admirar, entre otros ejemplares, cedros de ribera, pitangas, magnolias, moreras, mirtos, yambos, palmeras muy antiguas y cocoteros” (Pérez García:1983).*

• Otras edificaciones rurales anexas

Otras construcciones anexas generalmente a la casa habitación, constituyendo un conjunto de edificaciones rurales, son la era para trillar el grano, el lagar, la bodega, los pajeros y el aljibe para recoger el agua. También pueden aparecer aisladas o independientes, aunque es menos frecuente.

– Alijibes

Consiste el aljibe en un depósito subterráneo que recoge y conserva el agua de la lluvia, canalizada generalmente desde el tejado. Presentan normalmente forma cúbica, con paredes y fondo de mampostería, aunque también las hay cilíndricas.

Superiormente se cierran con una cubierta horizontal constituida por vigas y una tablazón de tea. El brocal, de madera, es también cúbico. El desarrollo de los aljibes estuvo subordinado a la

abundancia de cal, imprescindible para las paredes de mampostería. Generalmente aparecen inmediatas a la vivienda campesina, junto al límite del patio o terrero y paralelamente a la fachada, un poco hacia un lado, el aljibe. Pueden encontrarse también al lado de pajeros y corrales para el ganado (Pérez Vidal: 1967, 32-33).

– Tanques de madera de tea

Hasta el siglo XIX y debido a la falta de cal abundaron los tanques de madera de tea. Como señala Abreu y Galindo, se calafateaban con brea o pez para hacerlos impermeables. Se emplearon desde los primeros tiempos de la colonización y ya en el siglo XVI llamaron la atención del viajero portugués Gaspar Frutuoso. Según éste en Mazo y La Breña los vecinos tenían tanques de madera de tea para recoger el agua de lluvia:

Por no haber fuentes en estos lugares tienen tanques de agua tan grandes, hechos de madera de tea, que algunos llevan mil botas de agua, que conservan fresca y gustosa, que los médicos dicen que es gracias a esta agua que beben los isleños el ser tan sanos.

Abreu y Galindo indican en el mismo sentido que debido a la falta de fuentes de agua:

*..y no poderse los vecinos del campo sustentar con ellas, la necesidad les hizo inventar tanques de madera de tea, los cuales calafateaban y breaban y al tiempo del invierno recogen en ellos de los tejados o de las quebradas y vallados el agua que han menester para el servicio de sus casas y sustentación de sus ganados, especialmente vacas y bueyes y yeguas; porque todo el demás ganado de ovejas y cabras y puescos que se crían donde no hay fuentes, se sustenta todo el más de año sin beber más que con solas raíces de gamones y helechos, que su humedad les sirve de bebida.*

De su construcción se han conservado varios contratos de ejecución. Así, por ejemplo, en 1612, Francisco Afonso, morador en La Breña, se obligó a hacer al capitán Miguel Pérez un tanque de madera de tea para su hacienda de Tamano:

*...de dies y siete pies de agua y dies pies de testero y nueve palmos de alto sin tabique la madera a de ser buena negra fina de dar y rresebir a uista de oficiales... conforme a la obra y a gusto y boluntad de juan mendes ahijado del dicho capitan migel peres y su medianero... y lo hare en el dicho termyno en la parte y lugar donde el dicho juan mendes señalare... y todo ello dare acabado en blanco sin calafetar... y me obligo de poner buen fundamento de piedras fijas y seguras donde se a de asentar el dicho tanque...*

Del mismo modo, en 1617, Juan Pérez se obligó a hacer junto a las casas del capitán Gaspar Van de Walle en Breña Alta “vn tanque de madera para rresebir agua que sea de tea bueno e de rresebir calafeteado e breado y acabado en toda perfession”.

– Eras

Cerca de los pajeros se encuentra la era para trillar el grano, es decir, para separar el cereal de la paja. Son construcciones circulares empedradas, con juntas encaladas con mortero para mantener

el grano limpio y enjuto. Consta, por ejemplo, que en 1619, Barbola Luis declaró tener junto a la Montaña de Pabón, en la Breña de Arriba, una casa pajisa y una era empedrada junto a ella que le había dado su padre en dote cuando contrajo matrimonio con Andrés González. En la época de la cosecha, se recogían por las eras las limosnas que a beneficio de parroquias, ermitas y cofradías daban los vecinos. Así, las cuentas de la parroquia de San Pedro mencionan 76 reales que en 1648 importó la limosna de trigo por las eras.

## 7.2. RECURSOS PATRIMONIALES DEL ÁMBITO VINCULADO AL PROYECTO.

### 7.2.1. Casa Fierro y Massieu

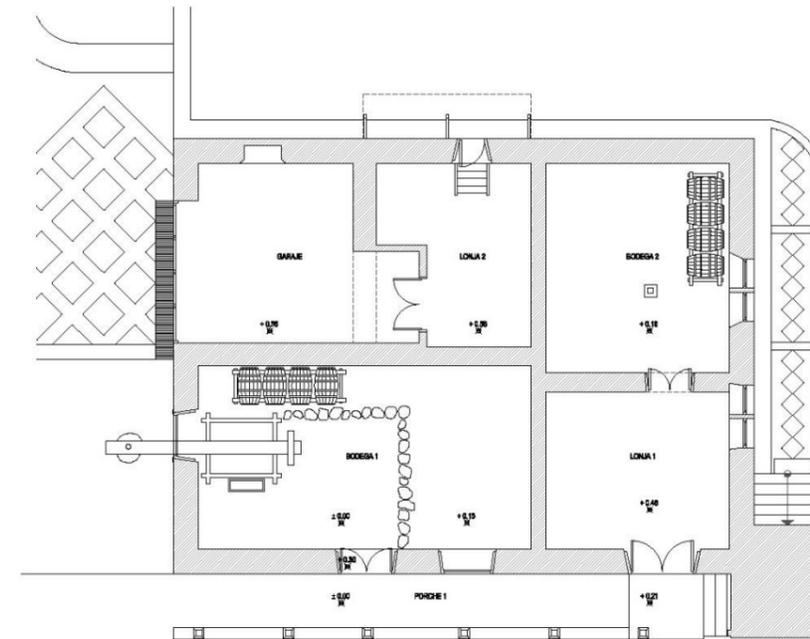
Esta edificación es la principal de una serie de construcciones, que incluyen casas para colonos y pajeros, junto con aljibe, de una de las principales haciendas vitícolas de Las Breñas, lugar donde, tras la conquista, se cosechaban los mejores vinos de la isla de La Palma.

Rodeada de un singular palmeral, la Casa Fierro y Massieu es una casa de dos plantas, sin patio central, con cubiertas en forma de U y plana, cuya fachada principal presenta una balconada a lo largo de toda la última planta (aquí el balcón apoya directamente sobre vigas perpendiculares a la pared y éstas en una larga que, al mismo tiempo, lo hace en las zapatas de los pies derechos que sostienen el conjunto), mientras que en la fachada posterior hay un balcón de celosías que procede de un lateral de la casa Sotomayor de Argual, destruida en el incendio de 1961. El lagar con su viga sobresaliendo al exterior y la bodega, ocupan la planta inferior, hallándose en la superior el salón principal y los antiguos aposentos de los señores.

Esta casa fue adjudicada a doña Ana Teresa Massieu y Vélez en 1673 en la partición de bienes de sus padres y reedificada por su hijo el capitán don Nicolás Amaro Fierro (1709-1784) a mediados del siglo XVIII, quien la heredó con la hacienda y la madera de un lagar con su viga. Ha sido propiedad de la Casa de Sotomayor desde que su hija doña Jerónima Fierro y Massieu la llevara en dote al casar en 1753 con el capitán don Nicolás de Sotomayor y Massieu.

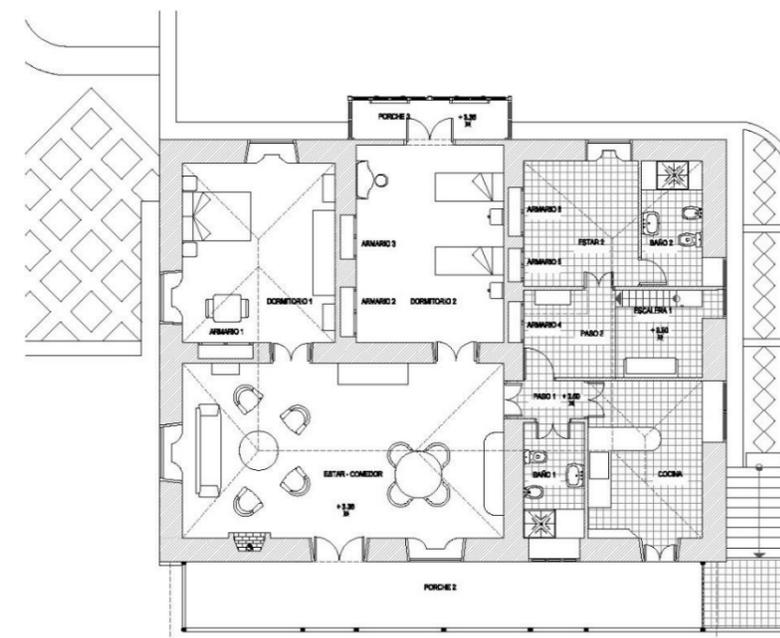
En la planta baja se ubican la bodega y demás dependencias auxiliares, todas vinculadas al cultivo de la vid y a la producción de vinos para la exportación, actividad que se mantuvo desde principios del siglo XVI hasta el año 1850 cuando se produce el declive definitivo del comercio del vino con Inglaterra y las américas.

Presenta una tipología compacta de planta rectangular, que contrasta con las de patio central o bien de patio abierto abrigado en "L" por los volúmenes edificatorios, más común en la isla, que denota una influencia portuguesa en su concepción inicial.



Planta baja. Distribución

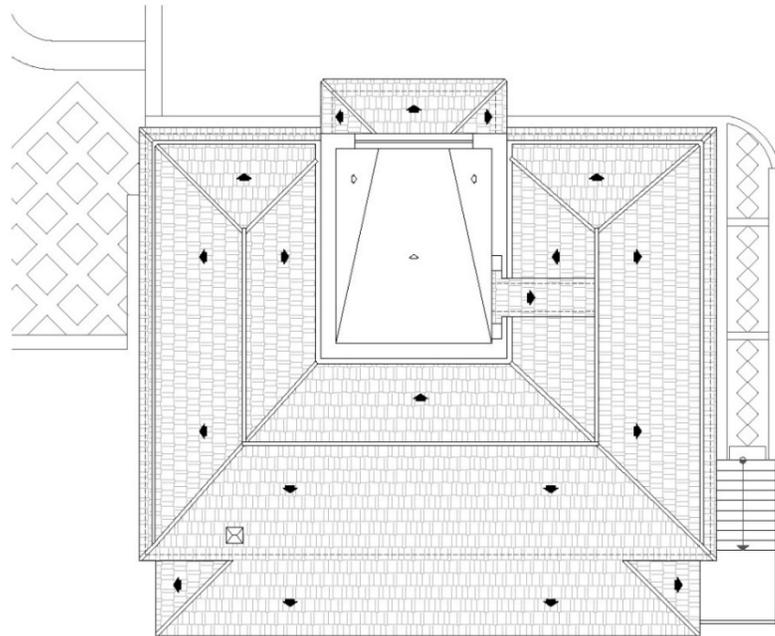
El acceso a la vivienda, situada en la planta superior, se realiza a través de una escalera abierta que se adosa a la fachada noroeste, desembarcando en un amplio corredor que hace la función de vestíbulo-distribuidor en la planta superior. Este modo de acceder contrasta con el tradicional de zaguán central, patio y galería propio de la arquitectura más castellana y andaluza. La justificación de esta solución tipológica, podría encontrarse en disponer de la máxima amplitud y superficie en la planta baja destinada a la más rentable producción vinícola para su exportación.



Planta alta. Distribución

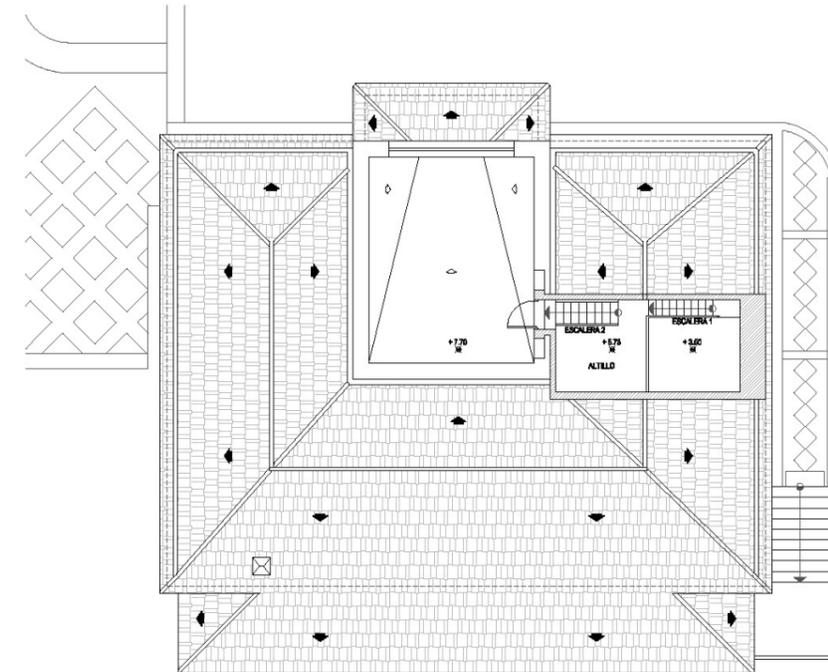
La disposición de las fábricas de carga y arriostramiento, parece obedecer más a las necesidades de la propia bodega que al programa funcional de la vivienda. Tal consideración se deduce de la pérdida de linealidad de la fábrica de carga central, que se desplaza para dar mayor amplitud al habitáculo de la bodega.

La galería corredor situada en la planta superior, con orientación al naciente, adquiere la doble función de elemento de acceso y distribución interior, a la vez que espacio de estancia para el descanso y contemplación de los cultivos y del mar.



Planta de cubierta. Distribución

Planta de la cubierta en “U” que envuelve una pequeña azotea transitable, a modo de mirador desde que se atisba el mar y el monte, y a la que se accede desde un pequeño pabellón con cubierta a un agua, integrado en los tejados. La disposición geométrica de la cubierta denota una intervención culta, poco común a principios del siglo XVIII, cuando fue reedificada.



Planta de altillo. Distribución

Obsérvese en la planta general de cubiertas la integración del pequeño pabellón de acceso al mirador (azotea), cuya ornamentación barroca es muy posterior a la fábrica primigenia.



Alzado principal



**Alzado posterior**



**Alzado lateral derecho**

El balcón con celosía que aparece en la fachada oeste de la edificación, fue introducido en el pasado siglo XX tras el incendio acaecido en la Casa de Sotomayor de Argual (Los Llanos de Aridane). Para su sustentación se recurrió a la colocación de jabalcones.



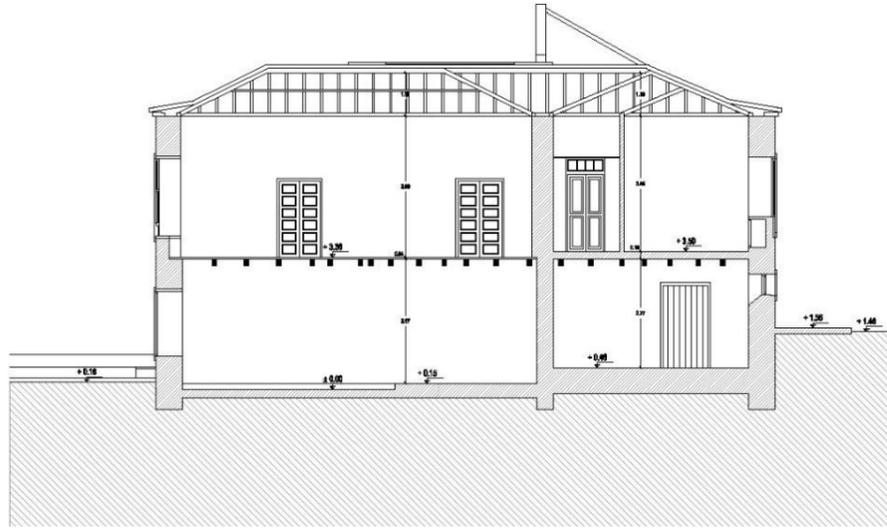
**Alzado principal**



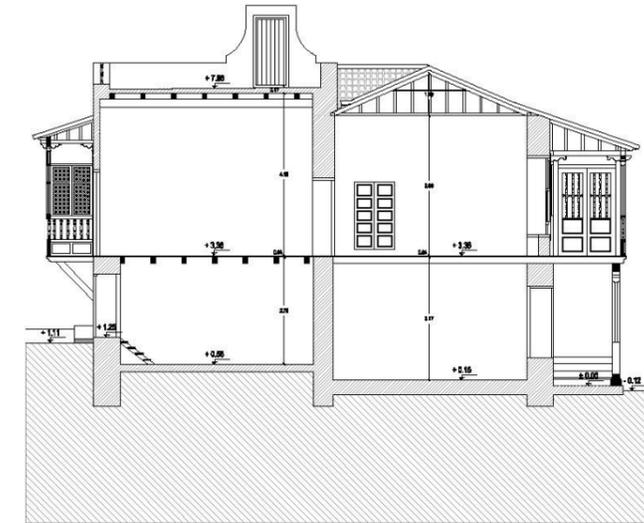
**Alzado lateral izquierdo**



**Alzado posterior**



Sección A-A

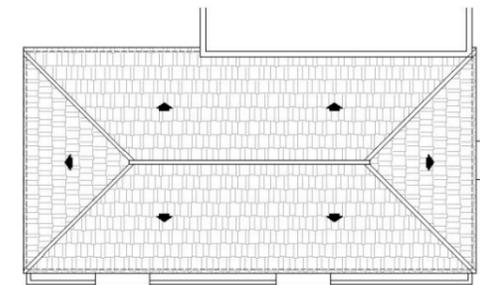


Sección C-C

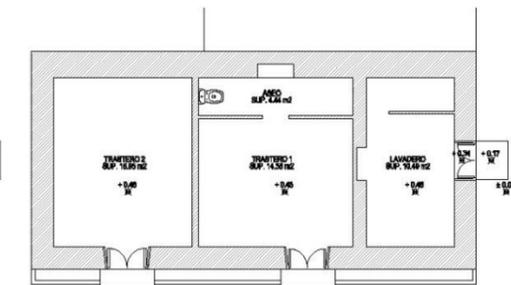
La denominada “Casa de colonos”, de una altura, y planta rectangular, con cubierta piramidal a cuatro aguas, presenta una conformación arquitectónica de suma austeridad. Constructivamente se encuentra compuesta por cuatro fábricas de carga perimetrales de mampostería argamasa a doble hoja, arriostrada en las esquinas con mampuesto de piedra basáltica entrecruzado, tomado y revestido exteriormente con mortero de cal.



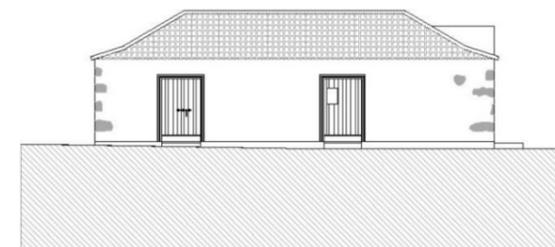
Sección B-B



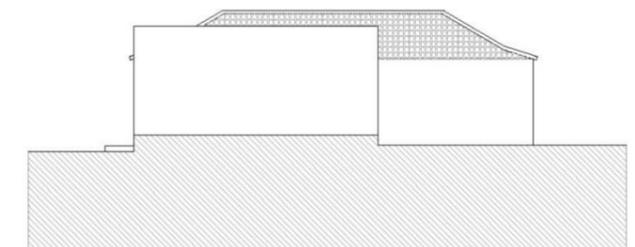
Planta de cubierta



Planta de edificación. Distribución.



Alzado principal



Alzado trasero

**Infraestructuras agrarias**



**Acceso principal a la “Casa Fierro y Massieu” y a la plantación de viña**

**Bodega**



**Vista del alzado a naciente con acceso a la bodega**



**Vista parcial de la plantación de viña**



**Vista lateral del acceso a la bodega y del palmeral y conjunto de dragos del entorno**

## 8. CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN

Dentro del ámbito del proyecto no se afectan Espacios Naturales Protegidos de la Red Canaria, declarados por Ley 12/1987, de 19 de junio, de Declaración de Espacios Naturales de Canarias; reclasificados por Ley territorial 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias, y posteriormente recogidos por el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

Respecto a los espacios de la red Natura 2000, no se ve afectado el ámbito que nos ocupa por espacios declarados como Zonas Especiales de Conservación (ZEC) por el Decreto 174/2009, de 29 de diciembre, por el que se declaran Zonas Especiales de Conservación integrantes de la Red Natura 2000 en Canarias y medidas para el mantenimiento en un estado de conservación favorable de estos espacios naturales, ni tampoco por espacios declarados como Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) por Directiva del Consejo de 2 de abril de 1979 relativa a la conservación de las aves silvestres (79/409/CEE).

## 9. SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE

### 9.1. UNIDAD AMBIENTAL EN LA QUE SE INTEGRAN LOS TERRENOS.

Los terrenos objeto del proyecto se enclavan en una unidad territorial más amplia constituida por el ámbito de El Zumacal. En los siguientes cuadros se sintetizan las características de mayor significación de las unidades que conforman los terrenos del ámbito de estudio, y definitorias de las mismas.

#### UAH01 ZONAS AGRÍCOLAS EN DESUSO

DESCRIPCIÓN	
<b>Geología</b>	Conos de piroclastos basálticos y coladas basálticas cuaternarias
<b>Geomorfología</b>	Conos de piroclastos basálticos (Montaña El Zumacal)
<b>Climatología</b>	Piso bioclimático Inframediterráneo Xérico Semiárido superior
<b>Hidrología</b>	No existen cuencas de drenaje en su interior
<b>Hidrogeología</b>	Alta permeabilidad debida a la juventud de los materiales geológicos
<b>Edafología y cap. agrológica</b>	Cambisoles esqueléticos con bajas potencialidades agrícolas
<b>Vegetación</b>	Inciensial-vinagreral y palmeral.
<b>ENP</b>	-
<b>Paisaje</b>	Unidad de paisaje "El Zumacal"
<b>Patrimonio</b>	Vestigios de antiguas infraestructuras agrarias
<b>Usos y aprovech.</b>	Cultivos de viña, y hortalizas
<b>Impactos</b>	- Presencia de especies exóticas invasoras - Apertura de pista
Esta Unidad Ambiental Homogénea, se corresponde con las zonas de topografía menos abrupta de la mitad-inferior de la finca, y se ubica sobre la ladera de un cono de piroclastos y está definida por los vestigios de una actividad agrícola de cultivo de la viña que permaneció en explotación hasta finales del siglo XIX.	

#### PROBLEMÁTICA AMBIENTAL PREEXISTENTE

No se detectan problemas ambientales relevantes.

#### TENDENCIA DE TRANSFORMACIÓN

La recuperación de la finca para el cultivo de viñedo parece constituir la tendencia natural de transformación de los terrenos, lo que evitará la invasión de especies extrañas como el "rabo de gato" y otras especies invasoras.

#### IMÁGENES

--	--	--

### UAH02 CONJUNTOS Y ELEMENTOS DE VALOR PATRIMONIAL

DESCRIPCIÓN	
<b>Geología</b>	Coladas basálticas cuaternarias
<b>Geomorfología</b>	Conos de piroclastos basálticos (Montaña El Zumacal)
<b>Climatología</b>	Piso bioclimático Inframediterráneo Xérico Semiárido superior
<b>Hidrología</b>	No existen cuencas de drenaje en su interior
<b>Hidrogeología</b>	Alta permeabilidad debida a la juventud de los materiales geológicos
<b>Edafología y cap. agrológica</b>	Cambisoles esqueléticos con bajas potencialidades agrícolas
<b>Vegetación</b>	Áreas antrópicas con escasa vegetación vascular
<b>ENP</b>	-
<b>Paisaje</b>	Unidad de paisaje "El Zumacal"
<b>Patrimonio</b>	Casa Fierro y Massieu, edificaciones auxiliares, bodega, infraestructura agrícola, portada y palmeral.
<b>Usos y aprovech.</b>	Vivienda, bodega y cultivo de viñedos.
<b>Impactos</b>	El patrimonio histórico edificado y las infraestructuras agrarias precisan de una actuación de recuperación.

Esta UAH, se ubica en la parte superior de la finca, entre las cotas 205 msnm y 230 msnm, con una topografía adecuada, donde se sitúan las edificaciones, el palmeral y los cultivos agrícolas más cuidados. Este conjunto patrimonial, de gran valor se considera como representativo de etapas pasadas de la historia de la zona de las Breñas.

En las faldas de la montaña de El Zumacal está ubicada la Casa Fierro y Massieu, una hacienda cuya construcción data del siglo XVI. La casa, rodeada de un palmeral y esmerados cultivos de viñedos en "paredones", presenta una estampa inigualable en la que coexisten de forma armónica la arquitectura tradicional canaria, el palmeral y los espacios transformados para la agricultura.

#### PROBLEMÁTICA AMBIENTAL PREEXISTENTE

La problemática de esta unidad, por mencionar algún aspecto, se centra en la necesidad de recuperación de la finca en su conjunto, es decir las zonas de cultivos y las edificaciones existentes.

#### TENDENCIA DE TRANSFORMACIÓN

La transformación de esta unidad vendrá determinada por el nivel de preservación del patrimonio que alberga, así como por su potencialidad para albergar otros usos como el turístico, dentro del modelo de desarrollo establecido por el Cabildo Insular para la isla de La Palma y esta comarca en concreto.

#### IMÁGENES

--	--	--

### UAH03 CONO VOLCÁNICO CON MATORRAL DE SUSTITUCIÓN

DESCRIPCIÓN	
<b>Geología</b>	Conos de piroclastos basálticos
<b>Geomorfología</b>	Conos de piroclastos basálticos (Montaña El Zumacal)
<b>Climatología</b>	Piso bioclimático Inframediterráneo Xérico Semiárido superior
<b>Hidrología</b>	No existen cuencas de drenaje en su interior
<b>Hidrogeología</b>	Alta permeabilidad debida a la juventud de los materiales geológicos
<b>Edafología y cap. agrológica</b>	Cambisoles esqueléticos con bajas potencialidades agrícolas
<b>Vegetación</b>	Inciensal-vinagreral
<b>ENP</b>	-
<b>Paisaje</b>	Unidad de paisaje "El Zumacal"
<b>Patrimonio</b>	No se identifican elementos patrimoniales de relevancia
<b>Usos y aprovech.</b>	Actualmente sin uso específico, si bien antiguamente estos terrenos fueron utilizados para cultivos de viñedos a pesar de su elevada inclinación.
<b>Impactos</b>	- Presencia de especies exóticas invasoras - Alteración de la comunidad vegetal original

Esta UAH comprende aquellos terrenos dentro de la finca que presentan una topografía más abrupta, con pendientes superiores al 40%. Se ubican, como el resto de la finca, sobre la ladera de un cono de piroclastos basálticos perteneciente al "Segundo Ciclo Volcánico" y pendiente acusada, en el que la acción antrópica ha propiciado que el sustrato original se encuentre muy transformado. Actualmente se encuentra cubierto por un matorral de sustitución, un inciensal vinagreral, en el que además hay abundancia de especies exóticas invasoras. Entre estas últimas hay que destacar la presencia de rabo de gato (*Pennisetum setaceum*).

#### PROBLEMÁTICA AMBIENTAL PREEXISTENTE

La problemática de esta unidad está relacionada con la alteración de la cubierta vegetal. Más allá de encontrar allí un inciensal-vinagreral, matorral de sustitución en un ámbito en el que la comunidad climatófila se correspondería con un sabinar palmero, proliferan en él varias especies exóticas invasoras, algunas de ellas de gran agresividad, como es el caso del rabo de gato, actualmente muy abundantes.

#### TENDENCIA DE TRANSFORMACIÓN

De no aplicarse las medidas de control y/o erradicación oportunas, la tendencia en esta unidad será la proliferación de especies exóticas invasoras, pudiendo alcanzar niveles de cobertura elevados, con las consecuentes repercusiones ambientales que ello conlleva. Sería deseable su recuperación para la agricultura de viñedos.

#### IMÁGENES

--	--	--

## 10. RECURSOS TURÍSTICOS

La finca de El Zumacal, que comprende la antigua hacienda vinícola de Fierro y Massieu, situada en la medianía volcánica de Las Breñas en la comarca centro oriental de la isla de La Palma, atemperada por los vientos alisios y la suavidad climática, reunía unas condiciones magníficas para la producción de los apreciados y afamados caldos breñuscos desde el siglo XVI.

Topográficamente presenta una ligera pendiente descendente hacia el este, que se acentúa en la mitad inferior, conformando una inmejorable balconada sobre el mar y el paisaje de la medianía.

Su transformación histórica para la agricultura del vino, ha dejado valiosos vestigios de carácter etnográfico, así como una relevante edificación solariega de bodega y vivienda, que constituyen todo un referente en la arquitectura rural de las haciendas palmeras del siglo XVI.

Actualmente esta finca ha quedado limitada a poniente por el camino vecinal de El Zumacal, hoy carretera LP-204, y por el camino de El Socorro en su límite naciente, lo que le confiere unas excelentes condiciones de accesibilidad, que unido a la proximidad de la capital insular, centro administrativo y de servicios de la isla, al puerto de Santa Cruz de La Palma, al aeropuerto y al sistema viario insular, convierten este enclave territorial en una oportunidad para el establecimiento de actividades vinculadas al turismo. No en vano, el Parador Nacional de Turismo se ubicó justamente en los terrenos situados por encima y al oeste de esta finca.



Vistas oblicuas del ámbito de actuación

Estas favorables condiciones para el desarrollo de una actuación turística dentro del modelo establecido para la isla de La Palma, se ve complementado por los singulares recursos de carácter intangible que concurren en esta Hacienda vinícola:

- La historia de esta Hacienda vinícola del siglo XVI
- Los recursos etnográficos derivados de la explotación agrícola y de la producción de vinos con variedades históricas.
- La tranquilidad y la calma del enclave.

- La naturaleza volcánica de los terrenos.
- El equilibrio y armonía entre del paisaje agrícola, la arquitectura y la presencia del palmeral.
- La orientación y las vistas.

### 10.1. LA HISTORIA

Finalizada la conquista, Alonso Fernández de Lugo, distribuyó tierras y agua entre conquistadores, financiadores y primeros colonos. La naturaleza de los terrenos de “La Breña”, caracterizada por su pedregosidad y por la presencia de matorrales y maleza, hizo que se destinaran inicialmente a la actividad ganadera heredada de la comunidad indígena.

Posteriormente, el colonato europeo que en su mayor parte era de origen lusitano, especializado en la viticultura, supo captar bien pronto la óptima adecuación de la naturaleza volcánica del terreno al desarrollo del viñedo. Como escribe el portugués Gaspar de Frutuoso, que visitó La Palma en el siglo XVI, realizando una memoria de su viaje, los nuevos pobladores “plantaron viñas, y al ver la gran abundancia de vinos que daban, llenaron de cepas toda la tierra hasta meterse en la sierra y en las laderas altas y bajas, barrancos, espesuras y montañas, eriales pedregales y breñas, tanto que por el sur en las dieciocho leguas de largo que tiene la isla todos son viñas”.

El patrimonio comunal ocupado por la improductiva “breña” y los terrenos de helechales, granadillares e higueras que habían quedado baldíos tras el corte de madera, se vieron afectados de inmediato por el afán roturador y privatizador desencadenado por la expansión vitícola, de modo que del dominio comunitario destinado a pasto común, solamente quedó la Montaña de la Breña y sus inmediaciones.

Las exportaciones de vinos a las colonias americanas, representaba la principal riqueza de La Palma, de tal manera que “vino a ser la mayor escala de Indias y de todas estas islas”. El comerciante inglés Tomás Nichols menciona la “gran contratación de vinos que se envían a las Indias Occidentales”, indicando que “los mejores vinos se dan en un lugar llamado La Breña, donde se hacen cada año doce mil pipas de vino como el malvasía”. El mismo Frutuoso señala que en Las Breñas “hay tantas viñas, que dan de diezmo cada año más de mil quinientas botas de bien vino, el mejor de la isla; también da trigo, granados, cardos, y otras frutas”.

La riqueza vitícola alteró la estructura de la propiedad de la tierra surgida a raíz de la primera colonización, pues generó la formación de grandes hacendados, residentes en la capital insular y exportadores de caldos, como es el caso del mercader flamenco Luis Van de Walle, el viejo, que donó la primera imagen del titular de la Iglesia de Breña Baja, o del burgalés Lesmes de Miranda, “comerciante rico”, que “enviaba cada año a la Isla Española gran cantidad de vino y otros productos”. Según el vecindario de La Breña, elaborado en 1603 por el cura Vicente Rodríguez de Leria, los vecinos residían en viñas propias – “suertes, cercados y asientos de viña” de no más de una fanega de extensión – o arrendadas, lo que confirma la riqueza vinícola del lugar. Junto a las casas pajizas diseminadas por las pendientes, junto a viñas y pomares, se levantaban las casas terreras, cuya denominación no es sino una castellanización del portugués “casa terreira”, y las casas “sobradadas”, término de origen también portugués que servía para designar a las viviendas de dos o más plantas. El piso alto es el que sirve verdaderamente de vivienda, mientras que el bajo se suele destinar a guardar aperos de labranza y productos agrícolas.

La riqueza vitícola permitió la consolidación y mejora de las iglesias parroquiales de San Pedro y San José y además la construcción de grandes casonas, así como la fundación de capellanías y ermitas que enriquecieron el patrimonio histórico artístico de Las Breñas. En 1620, el presbítero Pedro Escudero de Segura fundó la ermita de San Antonio en una hacienda de viña que poseía en Breña Baja y entre 1615 y 1621 el hacendado Pedro Fernández Camillón fundó la ermita de Nuestra Señora del Socorro dentro de *“una hacienda de viña malvasía y tierra de pan sembrar de su propiedad”* dándose licencia para celebrar misa en 1628.

Ahora bien, el tiempo de fundación de obras pías y de crear un legado artístico con la riqueza insular, se acabó a finales del siglo XVIII como consecuencia de la ruina de la economía vitícola por la competencia de los caldos lusitanos y peninsulares en los mercados de Europa y América, si bien la viticultura continuaba siendo la principal ocupación de los vecinos de La Breña, seguida de la ‘producción de cultivos ordinarios, sobre todo de papas, reduciéndose la industria a hilar lino y lana en el telar doméstico para consumo familiar, a hacer jabón y a elaborar 600 arrobas de aguardiente en dos alquitaras.

La evolución económica de la zona de Las Breñas se caracteriza pues por la proliferación de haciendas de viña, malvasía y vidueño hasta el siglo XVII, pero según avanza el siglo XVIII van apareciendo más parcelas de pan sembrar, tierras calmas, pomares, morales y árboles frutales, que sustituyen a buena parte de los viñedos otrora dominantes como consecuencia de la pérdida de los mercados del vino. Los documentos de mediados del siglo XIX revelan la drástica desaparición de viñas, vidueños, lagares y bodegas, por lo que las haciendas son descritas en las escrituras notariales, por lo general como tierras de pan sembrar con nopales y aljibes de madera de tea.

Como señala Escolar y Serrano, en La Breña radicaban las propiedades de los mayorazgos más pudientes de la isla. Para mantenerse como grupo social dominante, la aristocracia palmera se valió tanto de los contratos matrimoniales de carácter endogámico como de la institución del mayorazgo a favor de la primogenitura familiar. La fundación del mayorazgo actuaba como instrumento de protección de los patrimonios familiares. Estos bienes no podían partirse ni dividirse, evitando la disgregación de la fortuna familiar al permanecer vinculados en cabeza del hijo mayor.

Así, el maestro de campo don Nicolás Massieu Van Dalle y Vélez, señor de Lilloot y Zuitland, en Flandes, y su esposa doña Jerónima de Sotomayor Massieu, fundaron en el testamento que otorgaron ambos esposos en **1712, dos mayorazgos**, el primero a favor de su hijo primogénito, don Nicolás Massieu Sotomayor, y el segundo, en cabeza de su hijo menor don **Esteban Massieu de Van Dalle**, sobre el décimo indiviso en el ingenio de azúcar de Argual y la hacienda de viña que poseían en la Montaña de La Breña, con el cáliz, patena, platillo y vinajeras del oratorio. El poseedor de este segundo mayorazgo estaba obligado a firmar con el apellido de Sotomayor Massieu y ponerse las armas que tocan a dichos apellidos. La propiedad, apreciada en 20.000 reales en 1667, consta en esta fecha como *“una hacienda de viña que tenemos en el termino de la breña en la medianía junto a la montaña que disen de la breña con sus cassas altas y baxas, tanque, lagar y quinse cascos y pipas para enserrar mosto”*.

El vecindario de 1603 cita las viñas del capitán Miguel Brito, del capitán Antonio Salgado de Faria, de Santa Cruz, del capitán García de las Muñecas, del capitán Juan del Valle, de Pedro Núñez de Jaén, de Giraldo Botazo, del capitán Benito Cortés de Estupiñán, del capitán Gaspar Van de Walle, del capitán Domingo Corona, de Juana de Abreo, de doña Ana la Flamenca (posiblemente doña Ana de Monteverde) y de Roberto Hernández de Aguiar (Lobo Cabrera, 548, 555-558), todos ellos vecinos de la ciudad.

Los caminos reales vertebraban esta geografía dispersa de La Breña, los asentamientos y lógicamente, las construcciones. Estos caminos conectaban la isla horizontalmente en el nivel de costa y medianías -

bajando y subiendo incesantemente barrancos y lomas - y verticalmente, recorriendo las lomas entre los barrancos.

La vía terrestre más importante de La Palma era el llamado *“camino real que va a la Banda”* o *“camino real de la cumbre”*, que unía la vertiente este, donde estaba situada la capital, con la vertiente oeste, el valle de Aridane, la zona más rica de la isla, donde se encontraban los prósperos ingenios de azúcar de Argual y Tazacorte. A la vera de este camino y de sus ramales se encuentran las haciendas y casas de campo más importantes. El camino de El Zumacal, que se supone atravesaba el mayorazgo de *“Sotomayor Massieu”*, dividía la finca en dos partes.

Con la supresión de los vínculos y mayorazgos a mediados del siglo XIX, las haciendas sometidas a este régimen, comienzan a experimentar una progresiva fragmentación. Los propietarios que hasta entonces sólo disfrutaban del usufructo y las rentas de la tierra, ven ahora la posibilidad de enajenarlas. Para muchos de ellos – algunos ni siquiera tenían la residencia en la isla – estas suntuosas heredades, administradas por medianeros y personas de confianza, sólo eran una pesada losa de la que querían desprenderse obteniendo el mayor rendimiento posible.

Los “indianos” llegados de las colonias de ultramar con abundante caudal eran óptimos compradores, en primera instancia de extensas superficies. Así se entiende que la parte superior de la finca originaria, que llegaba hasta la Montaña de La Breña, situada por encima del camino de El Zumacal, fue enajenada en tal época.

**D. Nicolás Amaro Fierro de Espinosa**, nacido en Santa Cruz de La Palma el 15 de enero de 1709, contrae matrimonio con **D<sup>a</sup> Antonia María Massieu Van Dalle y Campos**, nacida igualmente en Santa Cruz de La Palma el 18 de junio de 1724, hija de D. Esteban Massieu Van Dalle. De este matrimonio nacieron cinco hijas, María Josefa, Jerónima Ignacia del Rosario, Antonia María, Ana y Clara, Fierro y Massieu.

A mediados del siglo XVIII, D. Nicolás Amaro Fierro de Espinosa y Sotomayor, capitán de infantería, construyó su residencia de verano en los altos de El Zumacal, que disfrutó con su esposa D<sup>a</sup> Antonia María Massieu Van Dalle y Campos.

El viejo inmueble, de dos plantas, se halla enclavado dentro de un bello palmeral, y presenta la particularidad de poseer lagar en su parte baja. Destaca su fachada principal, la más interesante desde el punto de vista arquitectónico, que da al naciente, y que es relativamente poco conocida al no poderse contemplar desde el camino de El Zumacal.

Don Nicolás Amaro Fierro, dio esta propiedad en dote a su segunda hija **D<sup>a</sup> Jerónima Ignacia Fierro y Massieu**, al contraer nupcias con D. Nicolás de Sotomayor y Massieu, su primo, capitán de las milicias de La Palma y de éstos se transmitió a su descendencia a través de los Sotomayor y Fierro.

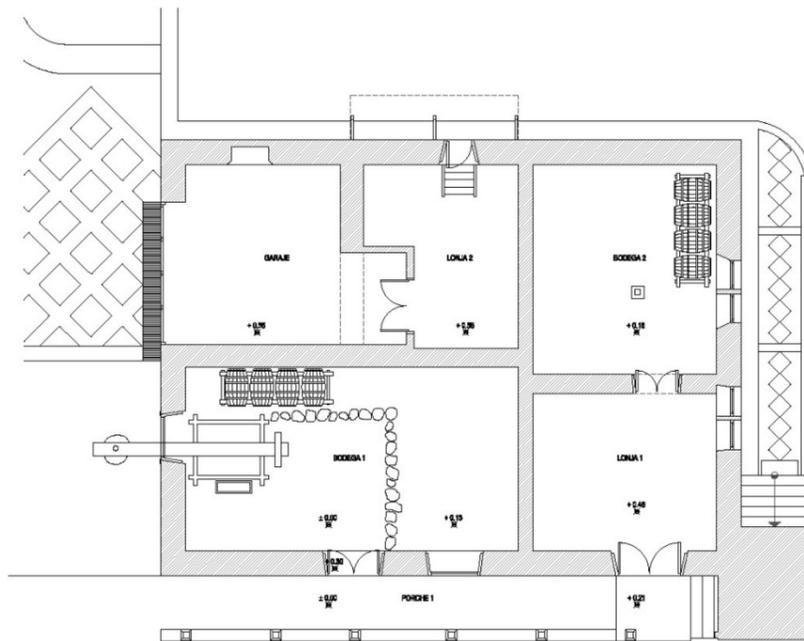
La historia de esta Hacienda vinculada a la historia de Las Breñas, constituye un recurso turístico de carácter intangible, que debe ponerse en valor dentro del proyecto que se propone, y que se incorpora a la conceptualización de la actuación turística, como elemento característico de la misma.

El espíritu de la hacienda vitícola de la primera etapa colonizadora de la isla de La Palma y del auge del comercio del vino hasta mediados del siglo XVIII, se pretende trasladar a determinados espacios, tanto interiores como exteriores de la instalación hotelera diseñada.

## 10.2. LOS RECURSOS ETNOGRÁFICOS

Los elementos etnográficos que alberga la finca, derivados en su mayor parte de su transformación como hacienda vitícola en los siglos XVI y XVII, constituyen unos recursos turísticos que han de incorporarse necesariamente al proyecto que nos ocupa, debiendo plantearse no sólo la recuperación de dichos viñedos, lo que implica la rehabilitación de las singulares infraestructuras agrarias (muretes tendidos, aljibes, terrazas, eras, canales, etc.), sino además las antiguas variedades que se cultivaban en la hacienda.

La elaboración de los vinos se llevaba a cabo en la bodega construida en la planta baja de la casona principal donde se mantiene aún el lagar tradicional de madera de tea, los utensilios de la época y los distintos recintos donde fermentaban y maduraban los afamados vinos de Las Breñas. La recuperación de la bodega y su puesta en funcionamiento para la elaboración de vinos propios de la finca constituye un objetivo primordial en la conceptualización del proyecto



Planta baja. Distribución

## 10.3. LA CULTURA DEL VINO EN LA ISLA DE LA PALMA

La vides y vinos de La Palma son el resultado de un mestizaje largo y reposado a lo largo de más de tres siglos. De Andalucía vinieron los refrescantes racimos de “palomino” (hoy llamado listán blanco). Del mediterráneo, vía Portugal, la aromática “malvasía”. De la cuenca castellana del Duero, el recio “verdejo” o “verdello”. Y así hasta más de una veintena de cepas de individualísima personalidad, que la tradición insular ha sabido transformar en un néctar muy apreciado a lo largo de la historia. La variada procedencia de éstas y de los colonizadores ha dado lugar a una riqueza varietal inigualable en otras zonas.

La Palma conserva un patrimonio enológico incalculable. Los colonos que se establecieron en la isla durante el siglo XVI, trajeron hasta aquí variedades tan antiguas como escasas. Malvasía, sabro, bujariego,

gual, almuñeco, verdello, albillo, negramoll, listán prieto y listán blanco, son algunas de estas cepas, que se perdieron 300 años después de llegar a la isla.

Las plantaciones de vides en la isla de La Palma comenzaron en una fecha temprana tras la conquista alcanzando en el siglo XVII su máxima extensión. Se cree que en 1505 se plantaron las primeras cepas en la isla de La Palma, traídas a manos de los conquistadores. De forma progresiva, las parras de viña fueron desplazando a la caña de azúcar que quedó como cultivo residual.

Los caldos canarios, especialmente el malvasía, gozaron desde muy pronto de merecida fama, sobre todo en Inglaterra y colonias americanas. Daniel Foe, Shakespeare y Sir Walter Scott, entre otros, se hicieron eco de esta reputación. Los “factores” ingleses y de otros países del norte de Europa (especie de “agentes comerciales”) llenaron la historia comercial del archipiélago. Ellos fueron los que estimularon el desarrollo de los cultivos, al comercializar el producto en sus naciones de origen, fundan, a su vez en los puertos canarios, y especialmente en el de Santa Cruz de La Palma, casas comerciales o agencias, que se ocupan de la importación y exportación de mercancías de todo tipo.

La demanda inglesa por los vinos canarios hizo que las relaciones comerciales entre Inglaterra y Canarias se estrecharan notablemente. De aquí parte la secular tradición comercial anglo-canario.

Como consecuencia de la exportación de vinos, grupos de comerciantes europeos, se establecen en Santa Cruz de La Palma y crean haciendas fundamentalmente en las medianías de la comarca centro oriental de la isla.



A partir de 1715, la exportación de vinos a Inglaterra y colonias sajonas desciende verticalmente, lo que llevó consigo la decadencia del cultivo. Las causas de su decadencia fueron la puesta en cultivo de tierras no aptas para la vid, con el consecuente deterioro de precio y calidad, la fuerte competencia de los vinos portugueses y mediterráneos y la política anti-inglesa de España.

Por otra parte se producen unas restricciones en el comercio con Indias, pues los permisos para comerciar siguen teniendo carácter temporal, pero lo que realmente caracteriza a este período son las restricciones que se implantan en cuanto a cantidad de mercancía embarcada y a puertos de destino. A partir de 1678, la licencia para comerciar estaba condicionada a que de las islas saliese obligatoriamente un determinado número de familias para poblar aquellas tierras (5 familias por cada 100 toneladas embarcadas), condición que algunos historiadores han dado en llamar “cuota o impuesto de sangre”.

En el siglo XIX llega a Europa desde América la temible filoxera, una plaga de enorme proporciones que arrasó con una gran parte de la producción del continente europeo. Entre ellas el grupo varietal al que

pertenece la malvasía palmera y otras de enorme valor enológico. Pero el aislamiento de Canarias permitió que las variedades isleñas no se vieran afectadas por dicha plaga.

Sin embargo, la decadencia del mercado vinícola se consuma con dos enfermedades aparecidas a lo largo del siglo XIX: el oídio en el año 1852 y el mildío en 1878, que producen un daño tal que conjuntamente con las dificultades comerciales, produjeron la muerte del sector económico del vino hasta el último tramo del siglo XX.

En el siglo XX el vino se produce fundamentalmente para el consumo local. Es a partir de la creación de la Denominación de Origen “Vinos de La Palma”, en 1994, cuando el sector vitivinícola insular sufre una importante transformación, se recuperan viñas abandonadas, se plantan nuevas y el vino comienza a conocerse dentro y fuera de la isla y a venderse a buen precio. Adquiere gran importancia el reforzado interés por conservar y promover muchas de estas cepas antiguas, que se encontraban en trance de desaparición.

Cabe destacar la enorme recuperación de los malvasía de La Palma, vinos naturalmente dulces, es decir, elaborados artesanalmente y que adquieren la graduación y azúcares de forma natural sin adición de levaduras foráneas, alcohol etílico o mostos concentrados. El vino de malvasía es probablemente el vino más emblemático y conocido de los vinos palmeros. Las últimas investigaciones sugieren que en Canarias hay dos variedades distintas de esta cepa. La variedad de La Palma es, al tiempo que la más antigua, la que conserva una relación genética más estrecha con sus antepasados griegos. Las cepas de malvasía son extraordinariamente longevas (lo que ayuda a explicar la considerable antigüedad de este cultivo).

La recuperación de las antiguas cepas presentes en la Hacienda Fierro Massieu, así como la elaboración de un vidueño propio mediante procedimientos artesanales, constituye uno de los principales objetivos del proyecto turístico, conjuntamente con la puesta en valor y divulgación de la historia de los vinos en La Palma, y concretamente en esta Hacienda.



#### 10.4. LA TRANQUILIDAD Y LA CALMA DEL ENCLAVE

La isla de La Palma, como se ha puesto de manifiesto por profesionales especializados en turismo sostenible, tiene unas grandes cualidades para posicionarse como “*turismo slow*”, pero ha de ponerse en valor a través de una concepción transversal en las estrategias turísticas. La Palma, es uno de esos paraísos “*slow*” donde el turista tiene la oportunidad de sentirse viajero en un lugar donde la vida aún transcurre despacio y el tiempo se aprecia de otra manera, por lo que las posibilidades de vivir una experiencia auténtica es mayor.

La sensación de urgencia permanente que caracteriza a las sociedades avanzadas, la velocidad en las telecomunicaciones y el estrés que marca la agenda de lo cotidiano ha hecho que surja un nuevo movimiento llamado “*slow life*”. Esta nueva filosofía de vida apuesta por un cambio de actitud para afrontar la vida de forma más pausada, es decir, se trata de disfrutar y compartir experiencias gratificantes con los ritmos del lugar y de la comunidad local.

La singular localización del proyecto turístico, del moderado aislamiento, el contacto con la naturaleza y con la historia de la Hacienda vitícola de la Casa Fierro Massieu, permite conceptuarlo desde la filosofía “*slow*”.

#### 10.5. LA NATURALEZA VOLCÁNICA DE LOS TERRENOS

La influencia del hábitat con el ambiente físico y especialmente con la geología y la naturaleza de los terrenos donde se implantan las edificaciones destinadas a la residencia, adquiere cada vez mayor importancia. La geobiología es el campo científico interdisciplinario que explora las interacciones entre la vida, por un lado, y el ambiente fisicoquímico de la Tierra, por otro.

La implantación de las construcciones sobre terrenos carentes de radiaciones perjudiciales para la salud, evitando zonas geopatógenas y potenciando las zonas energéticamente positivas para las actividades cotidianas y de ocio constituye un elemento cada más valorado en las sociedades modernas.

La Geobiología es una ciencia muy antigua. Desde hace siglos el hombre ha detectado las radiaciones que genera la tierra y ha sido capaz de entender la influencia del magnetismo del planeta en nuestro organismo.

En la Grecia clásica Hipócrates, padre de la medicina, elaboró un tratado sobre los aires, las aguas y los lugares donde ya explicaba que era necesario tener en cuenta todos los factores externos que influyen en la salud. También en la Antigua China se estudiaban las fuerzas y energías que emanaban de la tierra.

En general todos los pueblos y las culturas de la antigüedad daban mucha importancia a la situación y orientación de los edificios y monumentos. No es casualidad que las construcciones tradicionales seleccionaban el “sitio o locus” adecuado para implantar las viviendas y otras edificaciones apoyados en conocimientos ancestrales, y que hoy se han recuperado a través de disciplinas modernas como la geobiología.

La naturaleza volcánica de los terrenos en los que se ubica la actuación turística de la Casa Fierro Massieu, y la ausencia de corrientes subterráneas, garantizan la ausencia de radiaciones conformando una zona energéticamente positiva idónea para la implantación de un establecimiento turístico ligado a la salud y el bienestar.

## 10.6. EL PAISAJE COMO RECURSO

El turismo es una actividad que está totalmente identificada con el medio ambiente. Necesita de él no sólo como soporte de una actividad determinada, sino también como lugar de estancia. Por ello, el medio y su representación física, el paisaje, son considerados tanto por los expertos como por los mismos visitantes como el principal recurso turístico.

La contemplación y disfrute de un paisaje de calidad, tanto en la percepción próxima como la visión global lejana, constituye uno de los principales elementos valorados por el visitante y el turista. La Hacienda Fierro y Massieu, tanto por su situación territorial como por su configuración topográfica, independientemente de la vegetación, flora, y elementos arquitectónicos y etnográficos que alberga, ofrece un entorno rural y natural que conforman un paisaje de gran calidad y singularidad.

Por otra parte, el paisaje de las Breñas, y concretamente la zona de El Zumacal, ausente de la colonización intensiva de las plataneras e invernaderos que han invadido otras zonas agrícolas de la isla, ofrece uno de los paisajes rurales y agrícolas en los que la ocupación edificatoria, la transformación histórica y los enclaves naturales presentes mantienen un valioso equilibrio a preservar.

## 10.7. LA ORIENTACIÓN Y LAS VISTAS

La orientación de los terrenos y su configuración orográfica, conforman una amplia balconada distinguida por la omnipresencia del mar y las medianías de la comarca centro-oriental de La Palma.

La implantación edificatoria se ve favorecida por la singular topografía de los terrenos en la que se enclava, caracterizada por las inflexiones de pendientes que posibilitan que la totalidad de las unidades alojativas dispongan de amplias terrazas abiertas al mar.

Podemos hablar por tanto de una percepción próxima diferenciada por la presencia de un exuberante palmeral y por los cultivos históricos recuperados de viñedos de malvasía dispuestos en bancales y terrazas sobre terrenos de naturaleza volcánica, y otra visión lejana que nos permite disfrutar del paisaje rural y agrícola de las Breñas, la bahía de Santa Cruz de La Palma y en el horizonte la permanente visión del mar.

La inmejorable orientación de la Hacienda Fierro Massieu, abierta hacia el naciente, y las excelentes vistas y referencia del paisaje en su entorno próximo y lejano, constituyen un valioso recurso intangible que ha de ser explotado convenientemente en el proyecto arquitectónico de la instalación turística de la Hacienda Fierro Massieu.

## 10.8. LA HACIENDA FIERRO MASSIEU: UN CONCEPTO DE HOTEL- SPA PARA LA SALUD

### 10.8.1. Introducción

El concepto de turismo de salud, se incorpora complementariamente al proyecto de la Hacienda Fierro Massieu, no tanto como turismo médico de curación, sino con una orientación dirigida al bienestar o wellness, que en general tiene más que ver con la prevención de dolencias que minoren la salud del turista y con los tratamientos de mejora física. En tal sentido, se considera el “*turismo de salud*” como aquel que incorpora al ocio y descanso vacacional del turista las actividades dirigidas al mantenimiento, mejora o recuperación del bienestar individual físico y mental.

Los servicios de wellness que se incorporan al proyecto van dirigidos a la atención de una demanda creciente que trata sobre la búsqueda de programas de prevención sanitaria o de recuperación de dolencias mientras el turista se encuentra de vacaciones. Estos tratamientos están agrupados dentro de los conocidos como “*medical wellness*”, otros tratamientos terapéuticos para rehabilitaciones y dolencias e incluso tratamientos preventivos más específicos, con especial atención al asesoramiento dietético y psicológico.

### 10.8.2. Variedad de servicios integrados

Los servicios que se planten incorporar al proyecto del Spa de salud incluyen tratamientos con aguas, SPA, actividades deportivas, así como una serie de servicios asociados con la idea de bienestar, como pueden ser:

- Servicios de estética con tratamientos naturales.
- Hidrotermal.
- Imagen personal
- Masajes estéticos y técnicas sensoriales asociadas.
- Tratamientos estéticos.

A continuación se destacan los principales servicios de salud de bienestar que se pretenden incluir:

- Tratamientos de belleza y bienestar

Se plantea la prestación de un conjunto de servicios que son muy demandados por el turista de salud y que engloban igualmente tratamientos con agua (talasoterapia y spa) y otros servicios de muy diferente índole como terapia corporal, facial, masajes, dieta sana, tratamiento “anti-aging”, desintoxicaciones, etc.

La búsqueda del bienestar y aprovechamiento del tiempo de ocio, junto a la creciente preocupación por la estética y hábitos saludables, ha sido el motivo por el que se ha producido el auge por estos tratamientos.

- Hotel saludable

El concepto de hotel saludable se incorpora al proyecto de la Hacienda Fierro Massieu incluyendo además de los tradicionales gimnasios, piscinas y spas, servicios adaptados al consumidor, como rutas para correr, ejercicios en el gimnasio, programas de sueño y menús veganos y libres de gluten.

- Las terapias alternativas

Dentro del concepto de turismo de salud incorporado al proyecto, se encuentra la prestación de servicios médicos alternativos, entendidos éstos como el «conjunto diverso de sistemas, prácticas y productos médicos y de atención de la salud que no se considera actualmente parte de la medicina convencional», comprenden técnicas como el Reiki, el Yoga, la medicina holística ayurvédica y otras terapias no médicas que se dirigen al tratamiento de numerosas dolencias.

Estas técnicas, con un origen fundamentalmente oriental, tienen en cuenta al paciente de una manera integral (holística), es decir, que no separa los problemas corporales de los mentales, a diferencia de la medicina tradicional que se ocupa de las dolencias por partes, de una manera disgregadora, aislándolas del todo cuerpo-mente que es la persona.

### 10.8.3. Técnicas de tratamiento en balneoterapia

#### A. Balneocinesiterapia

Es la realización de ejercicios y movimientos en el seno del agua con fines terapéutico aprovechando el empuje y resistencia que proporciona el medio acuático, unido a la desgravación (disminución del peso aparente) provocada por el principio de Arquímedes. Lo que nos da mucho juego para realizar determinados movimientos que de otra forma no sería posibles. Además se produce una gran coordinación entre los músculos agonistas-antagonistas a la hora de realizar dichos movimientos, un mejor manejo del equilibrio, y se produce una mayor consciencia de nuestro cuerpo a través de la propiocepción que nos permite elaborar en nuestro cerebro un más preciso esquema corporal que nos puede ayudar para realizar con mayor facilidad ejercicios más complejos.



Producen un incremento de la vascularización de la zona bañada, mejora el metabolismo, oxigenación, nutrición y trofismo de los tejidos. Tiene un efecto sedante general, disminuyendo a nivel local la excitabilidad muscular, siendo descontracturante, y también analgésico, incrementando el umbral al dolor y la tolerancia al esfuerzo. Produce un masaje que facilita la circulación de retorno con drenaje de líquidos y de catabólicos, y una activación cardio-respiratoria, sin citar todos aquellos efectos biológicos derivados de la composición del agua termal, ya que es durante la balneación cuando se produce el fenómeno de la transmineralización percutánea, o paso de gases, minerales y oligoelementos a través de la piel.

El baño es generalmente sedante, como hemos comentado, sobre todo si se realiza a temperatura de 37-38°C y a baja presión. Pero puede ser, si nos interesa, tonificante y estimulante, si bajamos la temperatura de aplicación a 34-36°C y el burbujeo o chorros subacuáticos se realizan a mayor presión, como suele suceder en el jacuzzi.



#### B. Chorro y ducha a presión

Es la aplicación hidroterápica basada en la proyección de una cantidad variable de agua, que surgiendo de un receptáculo o deposito es propulsada a través de un conducto, (manguera en el chorro y tubería en la ducha), siendo impelida a la desembocadura (por un único orificio a una presión entre 3 y 6 atmósferas en el chorro, o por varios de número y diámetro diverso y a menor presión, de 1 a 3 atmósferas), para percutir de forma tópica sobre la piel del sujeto.



En su aplicación se consideran diferentes parámetros debiéndose individualizar el tratamiento, en función de la extensión de la zona a tratar, temperatura de aplicación, duración de la técnica, presión del agua, o tiempo de reposo posttécnica.

El chorro a presión es quizás la técnica más específica de los Spa-Wellness, una de las más precisas y que necesita de formación específica del terapeuta que la aplica. Podemos decir que es una especie de masaje habitualmente caliente, a más de 40°C, con agua a presión que percute de forma vibratoria sobre el sujeto.



Sus principales efectos e indicaciones son:

- Descontracturante, muy útil en estados espásticos y anquilosis.
- Analgésicos, por efecto de la temperatura y de la presión, disminuye el dolor.

- Sedante, relajante.
- Estimulante general del organismo a nivel neuro-endocrino.
- Indicado en afecciones del aparato locomotor de todo tipo.
- En arteriopatías periféricas (alternando con frío) fuerza una gimnasia vascular.
- Procesos tróficos de la piel, ayuda a realizar un peeling renovador de la piel.

Una variante que combina chorro a presión y baño termal, es el **chorro subacuático**. Es la aplicación de un chorro a presión localizado y dirigido por un terapeuta mientras el sujeto se encuentra inmerso en el baño. La boca de salida del chorro se sitúa a pocos centímetros de la piel pero sin tocarla de tal forma que el agua interpuesta actúa como tamiz, atenuando la potencia del mismo y disminuyendo su agresividad, obteniéndose un gran resultado en sujetos hiperexcitables, en fibromialgia y en todos los casos en los que la percusión directa del chorro a presión "fuera del agua" sea dolorosa y por tanto, paradójicamente contracturante. Especialmente indicado en fuertes contracturas musculares localizadas y en casos de celulitis.

#### C. Duchas

La ducha tiene muchas variantes. Quizás la más utilizada en los balnearios es la llamada ducha circular, donde los chorros se proyectan en el plano horizontal desde unas tuberías en forma de herradura o semicírculo distanciados cada uno en unos 20 ó 30 cm. Pudiendo cada tubería tener una temperatura diferente, lo que la hace muy útil para estimular la circulación y el drenaje. Los efectos e indicaciones son parecidas a los del chorro aunque más acentuados,

#### D. Ducha Masaje

Ducha con manipulación.



#### E. Ducha Vichy

Se trata de una sesión de masaje mientras sobre la camilla se proyectan duchas de agua termal caliente. Efectos:

- Mejora la circulación periférica.
- Reduce las contracturas musculares.
- Facilita el movimiento articular.
- Favorece la respuesta general del sujeto.

Indicada en afecciones reumáticas y musculares, fibrositis, paniculitis, tensión emocional, estrés, recuperación post-esfuerzos, etc.



#### F. Ducha escocesa

Aplicaciones alternantes de agua caliente y fría en forma de chorro. Tiene un efecto descontracturante, sedante y analgésico y muy relajante. Está indicado en casos de debilidad orgánica, depresión nerviosa, insomnio, reumatismos crónicos, y distintas alteraciones del estado de ánimo.



#### G. Estufas

Se distinguen dos tipos bien diferenciados:

- **Sauna o estufa seca**, de alta temperatura, (entre 70-110°C) y bajo grado de humedad (<25%). Es la aplicación de termoterapia general por excelencia. Tiene efecto sedante general, relajante de la musculatura, desintoxicante, antiflogístico (anti-inflamatorio), analgésico, trófico y estimulante cardio-respiratorio.



- **Baño de vapor o estufa húmeda**, de alto grado de humedad (>90%) y menor temperatura (40-45°C). Tiene efectos similares, aunque menos intensos; si bien se suman otros derivados de los minerales del agua minero-medicinal, y es además una de las más importantes técnicas de la cura atmiátrica.



## 11. CLAVES Y CONDICIONANTES PARA LA INTERVENCIÓN

Para la conceptualización, implantación y formalización arquitectónica del proyecto turístico de la Hacienda Fierro-Massieu en El Zumacal (Breña Baja), es preciso identificar y concretar el conjunto de condicionantes y/o limitaciones, bien de índole ambiental, bien de naturaleza normativa, y los referidos a la actividad turística en sí, derivados del producto turístico que se determine y de su viabilidad económica.

Toda vez que el actual marco normativo de incidencia en esta actuación turística, constituido por el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de La Palma (PTETLP) y por el Plan Insular de Ordenación de La Palma (PIOLP), y concretamente por el cuerpo normativo de aplicación general al denominado territorio difuso o espacio de admisibilidad turística, que impide su implantación por mor de las limitaciones normativas introducidas, se hace necesario modificarlo con la finalidad de habilitar proyectos de interés insular como el que nos ocupa. Todo ello en coherencia con la Estrategia Turística diseñada y aprobada por el Cabildo Insular.

La ordenación y diseño de la Actuación Turística de la Hacienda Fierro Massieu, como parte del denominado Sistema Motriz Turístico Insular, ha de enmarcarse dentro del objetivo general de la Revisión del PIOLP y por ende del propio PTETLP, y por tanto habrá de cumplir las condiciones normativas de ambos que no sean objeto de revisión.

Los condicionantes ambientales han quedado puestos de manifiesto en la documentación ambiental incorporada al presente documento y descrita en los apartados anteriores.

Respecto al producto turístico, se plantea inicialmente por la propiedad la implantación de un establecimiento turístico en modalidad hotelera, con una categoría mínima de cuatro estrellas. Como equipamiento complementario de la instalación, se plantea la incorporación de un **Spa de salud** (Wellness-Spa), así como un **Centro Enológico y Etnográfico vinculado a la tradición vitivinícola de la Hacienda** y su recuperación para el cultivo de las viñas de malvasía y la producción de vinos de autor.

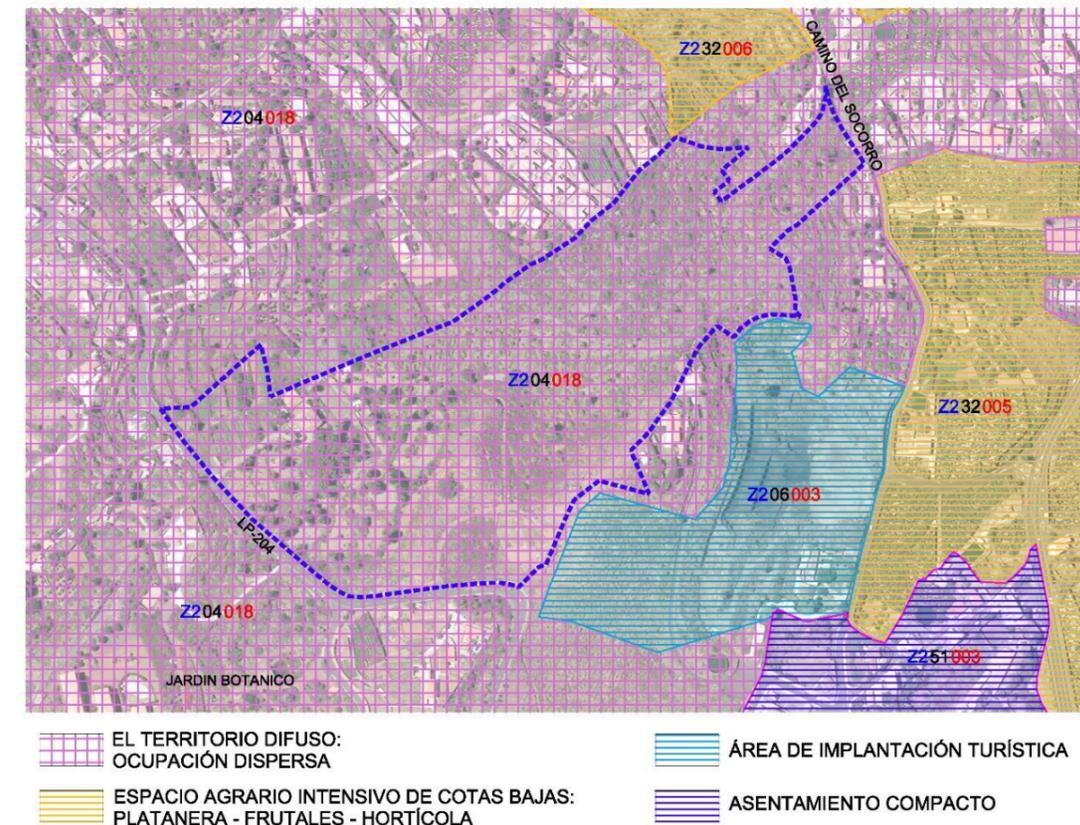
### 11.1. CONDICIONANTES NORMATIVOS. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE LA PALMA

El Plan Insular de Ordenación de La Palma (PIOLP), resultó aprobado definitivamente mediante Decreto 71/2011, de 11 de marzo, habiéndose publicado su normativa en el BOC nº67, de 1 de abril de 2011.

En virtud de la **Disposición Adicional Única del PIOLP**, la ordenación de la actividad turística de la isla de La Palma se regula por lo dispuesto en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la actividad Turística de la isla de La Palma (PTETLP), cuya vigencia se mantiene excepto un conjunto de normas relativas a aspectos no turísticos que quedan expresamente derogadas. Entre las determinaciones vigentes, se encuentran las relativas a la implantación turística en suelo rústico, a través de la regulación de la situación aislada, fundamentalmente a través de la exigencia de una parcela mínima vinculada al establecimiento turístico, una separación mínima entre instalaciones turísticas, y una distancia mínima de éstas a las infraestructuras viarias. La aplicación de estos condicionantes normativos impediría la materialización de la propuesta que se describe y justifica en el presente documento.

Concretamente, para una capacidad alojativa de 250 plazas sería necesario una superficie mínima de 312.500 m<sup>2</sup> y una distancia mínima de separación del Parador Nacional de Turismo de El Zumacal de 2.000m, independientemente de guardar la distancia mínima a la carretera LP-204 de 50m. Estas limitaciones impedirían lógicamente la implantación del proyecto turístico que se propone.

PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA DE LA PALMA

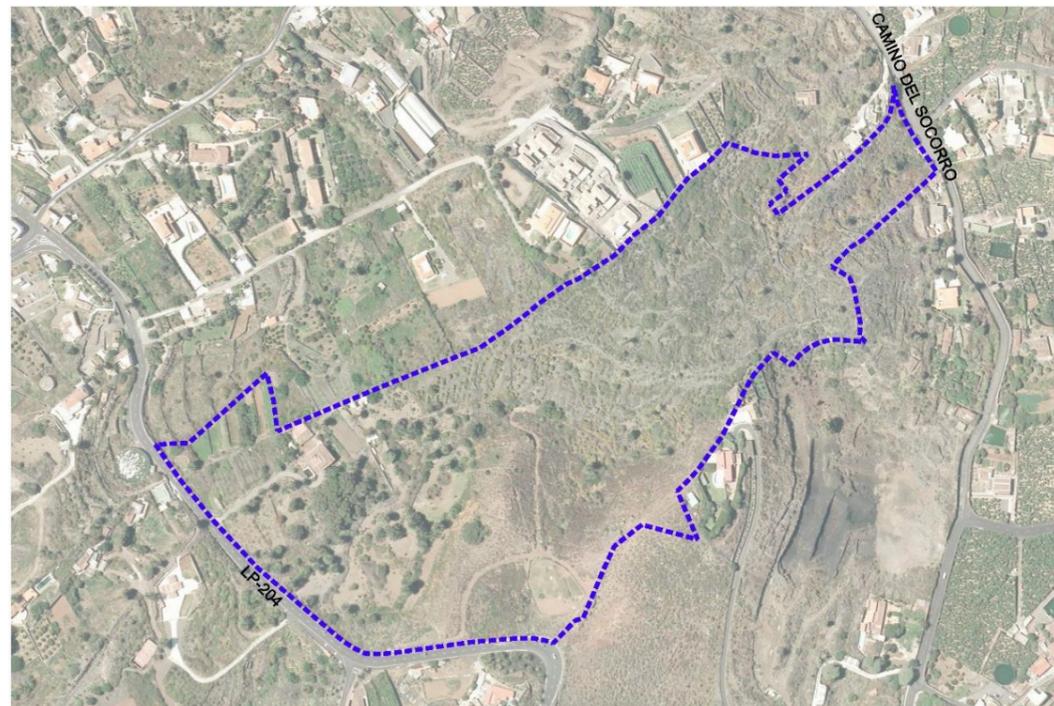


De la experiencia habida hasta la fecha, así como en atención a las nuevas tendencias turísticas, parece aconsejable que la nueva ordenación territorial turística flexibilice las exigencias relativas a modalidad, tipología y categoría turística, de modo tal que la concreción del definitivo producto turístico que se decida implantar se lleve a cabo desde otras consideraciones, más acorde con la racional explotación de los recursos turísticos de la zona, las condiciones del mercado turístico en cuanto a satisfacción de la demanda y competitividad del producto, independientemente de la necesidad de resolver adecuadamente los condicionantes ambientales derivados de la integración paisajística y la protección de los recursos botánicos y etnográficos.

En cuanto a la **documentación gráfica del PIOLP**, se recogen íntegramente los terrenos de la Hacienda Fierro Massieu dentro de la **zona Bb 4.1 "Área de Interés Agropecuario"**, en la que se admite el uso turístico en situación compatible y autorizable con limitaciones cuando lo autorice, como es el caso, el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de La Palma.



Fragmento del Plano de Ordenación P.1.02 del PIOLP



Terrenos delimitados para la Actuación Estratégica Insular "Hacienda Fierro y Massieu"

Del análisis pormenorizado de la **Normativa del PIOLP**, considerando que la habilitación administrativa del proyecto que nos ocupa, se pretende llevar a cabo mediante la Estrategia Turística aprobada por el Cabildo Insular mediante actuaciones aisladas en suelo urbanizable que se corresponden con la zona D3.3 PORN del PIOLP, se extraen los siguientes preceptos, fundamentalmente de índole paisajístico, que habrán de ser preceptivamente considerados en el proyecto turístico:

- a) Respecto a la protección del paisaje, y en tanto estas normas no son objeto de Revisión, habrá contemplarse lo establecido en el **Artículo 77. Objetivos Generales (NAD)** y el **Artículo 84. Inserción paisajística de los núcleos urbanos, urbanizables y asentamientos rurales (ND)**, adquiriendo para la actuación Turística de Hacienda Fierro Massieu especial importancia el apartado 3. **"Medidas aplicables a aquellas áreas urbanas o urbanizables que puedan generar un especial impacto paisajístico o ambiental"**.

- 3. *Medidas aplicables a aquellas áreas urbanas o urbanizables que puedan generar un especial impacto paisajístico o ambiental:*

- a) *Se considerarán áreas urbanas o urbanizables que puedan generar un especial impacto paisajístico o ambiental aquellas que se sitúen a menos de 500 metros de la costa o los ámbitos de especial valor ambiental incluidos en zonas A y Ba PORN en este Plan Insular.*

- b) *En estos casos, el planeamiento pormenorizado de estas áreas deberá atender a las siguientes condiciones:*

- 1) *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.*
- 2) *Valoración de los impactos visuales con previsión de las medidas concretas adoptadas para minimizarlas, tales como adaptación topográfica o plantaciones, entre otras.*
- 3) *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.*

- b) En el **Artículo 258. Zona D3.3 Área Especializada Turística. Planeamiento y sectorización del suelo urbanizable turístico. (ND)**, en su apartado 3 se establecen las condiciones ambientales aplicables a la ordenación y desarrollo de las actuaciones turísticas en suelo urbanizable:

- 3. *La ordenación y desarrollo de las áreas especializadas turísticas atenderán a las siguientes condiciones ambientales:*

- a) *Se justificará la integración ambiental incluyendo un apartado de impacto e integración paisajística de las actuaciones proyectadas, donde se debe considerar 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 el paisaje y el ambiente litoral costero.*

- b) *El planeamiento de las áreas especializadas turísticas deberá justificar el abastecimiento de recursos hídricos, aprovechando como mínimo la totalidad de las cubiertas, y la reutilización de aguas usadas, sin perjudicar actividades implantadas ni cauces o acuíferos existentes. Se deberá cubrir al menos el 60% de las necesidades de agua caliente sanitaria mediante placas.*
- c) *Se justificará la menor apertura de viarios de acceso y el aprovechamiento de caminos existentes. Las especies vegetales utilizadas para el ajardinamiento deberán ser autóctonas y propias del hábitat, salvo justificación expresa motivada y siempre excluyendo eventuales especies invasoras.*
- d) *En el desarrollo del suelo urbanizable turístico se plantearán medidas de integración ambiental y de gestión de las aguas residuales del conjunto. Los equipamientos turísticos complementarios no deben suponer mayores impactos.*
- e) *Las actuaciones turísticas en suelo rústico deben garantizar la correcta adecuación de las edificaciones, accesos e instalaciones complementarias en el medio en que se implantan, respetando las condiciones morfológicas y de vegetación del lugar. En caso que sea necesaria la repoblación o ajardinamiento se recurrirá exclusivamente a especies autóctonas y a un tratamiento tradicional de las mismas y los espacios que generan.*

- e) Desde la ordenación pormenorizada se favorecerá la solución de integración de los volúmenes edificados y de máxima explotación de las vistas al mar y a las medianías de Las Breñas, debiéndose evitar efectos de apantallamiento desde la carretera LP-204 y garantizar la visión del mar desde la misma.
- f) En cuanto a la Casa Fierro Massieu, habrá de adecuarse la ordenación urbanística a las potencialidades de explotación de dicho recurso, así como habrá de estudiarse la conveniencia y oportunidad de vincular el mismo al equipamiento vinculado al proyecto turístico: Centro Enológico y Etnográfico”.

## 11.2. OTROS CONDICIONANTES AMBIENTALES

De la información ambiental incorporada al presente documento, se extraen los siguientes condicionantes, derivados de los recursos ambientales presentes en los terrenos:

- a) Ha de garantizarse **la conservación del palmeral**, así como de los especímenes aislados de palmeras existentes en la Hacienda, cuya situación se recoge en la información topográfica incorporada al presente documento. En tal sentido, habrán de ubicarse dichos enclaves botánicos dentro del sistema de espacios libres y jardines de la instalación turística, introduciendo las medidas normativas en la ordenación pormenorizada necesarias para su protección.
- b) El paisaje constituye el principal recurso a preservar. Con la finalidad de garantizar la correcta integración paisajística de la actuación turística dentro de la propia Hacienda, así como en el área territorial de El Zumacal donde se inserta, se deberá realizar un estudio de integración paisajística donde los aspectos cromáticos y la garantía de la visión del mar desde la carretera LP-204, constituyan condiciones normativas de partida.
- c) Desde la ordenación pormenorizada se establecerán medidas tendentes a la protección de la geomorfología de la finca.
- d) En la propuesta de ordenación pormenorizada habrá de garantizarse la adecuada protección del patrimonio etnográfico existente, vinculado a la explotación vitícola histórica de la Hacienda Fierro Massieu, así como del patrimonio arquitectónico.

## 12. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN TURÍSTICA PROPUESTA

Partiendo de los recursos presentes en la finca y de sus potencialidades de explotación dentro de la filosofía y concepto del proyecto turístico, de los condicionantes de índole normativo y ambiental, así como los requerimientos planteados por la propiedad, sin perjuicio de su validación ambiental y urbanística en el marco del procedimiento de evaluación ambiental y de ordenación, se adopta inicialmente una solución urbanística y arquitectónica derivada y caracterizada por las siguientes decisiones de ordenación pormenorizada y de índole proyectual y arquitectónica:

### A. Respecto a la ordenación pormenorizada.

- a) Se plantea una ordenación donde el sistema lucrativo privado de uso turístico hotelero se concentra en una única parcela en la zona superior oeste de la finca, contiguo a la zona donde se sitúan las edificaciones históricas y el palmeral.
- b) El suelo situado en la zona inferior, con orientación este, de la finca, se propone incluirlo íntegramente en el sistema dotacional y de equipamientos, en el que se incluyen además de los equipamientos y dotaciones, los de espacios libres de dominio y uso público, adscritos al “uso de equipamientos” en la categoría de “parques, espacios libres y área recreativas” en concordancia con lo dispuesto en el artículo 276.3 de la normativa del PILOLP. Dicha reserva de suelo se sitúan en directa relación con el Camino de El Socorro y el asentamiento rural próximo, de modo tal que contribuya a paliar la necesidad de equipamiento comunitario de la zona.
- c) Dentro del sistema de equipamientos de la ordenación pormenorizada, se habrá de acotar y ordenar el espacio vinculado al Centro Enológico y Etnográfico situado junto a la Casa Fierro Massieu, así como establecer las medidas de carácter normativo, ordenación y de diseño, en aras a garantizar su protección y racional explotación.
- d) Respecto al sistema viario público se plantea una reserva de suelo para la mejora del Camino de El Socorro y la dotación de aparcamientos vinculados.
- e) Se plantea dentro de la ordenación pormenorizada el tratamiento del borde lineal de contacto de la carretera LP-204.

### B. Respecto a la integración paisajística.

1. 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 carretera. En todo caso se permitiría por razones funcionales la construcción localizada de volúmenes de dos plantas en la zona de acceso general a las instalaciones hoteleras.
2. El tratamiento de cubiertas por razones cromáticas, atendiendo al paisaje de Las Breñas donde se integra la actuación, se propone realizarlo mediante cubiertas ajardinadas

combinadas con cubiertas invertidas con lastre de roca volcánica procedentes de la excavación.

3. En las fachadas predominarán las superficies acristaladas de modo tal que desde la mayor parte posible del espacio interior se visualice el mar, la bahía de Santa Cruz de La Palma, el amanecer y el Teide en el horizonte.
4. Las superficies opacas de las fachadas se tratarán preferentemente mediante revestimientos continuos, prohibiéndose las soluciones con aplacados de materiales cerámicos o artificiales de cualquier tipo.
5. 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.
6. El criterio que se propone de los espacios ajardinados, tanto públicos como privados es el de recurrir a vegetación autóctona propia del piso bioclimático de la medianía de El Zumacal así como a rocalla volcánica realizada con material procedente de la excavación, que pudieran integrarse con la propia vegetación y con láminas de agua.
7. 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.
8. Las soluciones que se proponen 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 palmeral, evitándose los cerramientos opacos de protección de brisas.
9. El pavimento de los solariums y terrazas habrá de integrarse cromáticamente en el conjunto edificado, así como en la unidad paisajística de El Zumacal.

### C. Respecto a la solución arquitectónica.

1. Frente a una actitud arquitectónica de protagonismo de la actuación dentro del espacio de El Zumacal, se plantea una presencia lo más limitada posible, adoptándose un criterio de máxima integración.
2. Se plantean soluciones formales alejadas de lenguajes arquitectónicos tradicionales, evitándose el empleo de pastiches con elementos descontextualizados.
3. La necesaria interrelación y adecuada articulación entre el espacio arquitectónico, el espacio agrario vitícola y el palmeral, entendido éstos como un recurso sumamente valioso, constituye un objetivo primordial del proyecto.
4. La fragmentación volumétrica se plantea 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.

5. La máxima explotación de las vistas al mar, y al paisaje de las Breñas, determinará la orientación de la edificación.
6. La adecuada protección frente a la carretera LP-204 constituye en sí mismo un objetivo básico en la propuesta arquitectónica.
7. 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. La jardinería y el agua formarán parte integrada de este sistema de recorridos y accesos.
8. Los recursos geológicos volcánicos, que se pongan de manifiesto tras las excavaciones para la apertura del encaje de la edificación, habrán de entenderse 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.
9. El encastre de la edificación en la orografía se plantea no solamente en términos de conseguir una obligada integración paisajística dentro del espacio rural de El Zumacal, sino como una oportunidad para conseguir espacios arquitectónicos singulares de gran atractivo.
10. Las unidades alojativas propuestas en su mayoría tipo suite, se plantean conceptualmente como un modelo alejado de la habitación convencional hotelera, ofreciendo unas amplias terrazas concebidas como una prolongación del espacio interior, abiertas hacia el mar, el paisaje de las Breñas y al palmeral, sin elementos opacos que la interrumpen.
11. La propuesta arquitectónica adoptada para los baños de las unidades alojativas, a la que se le presta una especial atención, se aleja de soluciones domésticas convencionales. Independientemente de la amplitud de los espacios y de la singularidad y calidad de las piezas sanitarias previstas, se dotan de una gran luminosidad y aireación, esta última potenciada directamente desde aperturas al exterior. La dotación de los baños se compone de un amplio plato de ducha dotado de sistemas de hidromasaje de gran caudal, una bañera de gran formato, encimera de gran dimensión a la que se encastran dos lavabos, e inodoro suspendido dotado de fluxor y tanque empotrado.
12. Los criterios adoptados para la asignación superficial a los distintos usos y servicios que componen el establecimiento hotelero son los siguientes:
  - a) La zona de alojamiento, compuesta por 250 plazas alojativas turísticas, se organiza en base a las siguientes tipologías y cuantías:

- 100 plazas alojativas correspondientes a 48 suites con una superficie superior a 45 m<sup>2</sup> útiles.

- 150 plazas alojativas correspondientes a 75 unidades alojativas en tipología de habitaciones estándar, con una superficie útil superior a 35 m<sup>2</sup>.

- La zona general se compone de un amplio vestíbulo donde se ubica la recepción directamente vinculada a los servicios administrativos, 2 salones polivalentes con una superficie cada uno de ellos superior a 200 m<sup>2</sup>, salón de comedor principal y comedor complementario especializado, ambos vinculados a terrazas cubiertas parcialmente, cafetería-bar, aseos generales y zona de aparcamiento de clientes con una superficie de unos 3.150m<sup>2</sup> para 95 plazas.

La cuantificación inicial de la superficie cubierta de la zona general, sin considerar la destinada a aparcamiento de clientes, se establece en 5m<sup>2</sup> útiles/plaza alojativa, lo que supone aproximadamente 1.100 m<sup>2</sup> útiles.

- La zona de servicio y mantenimiento, constituida por la cocina, almacenes, despensa y bodega, cuartos de limpieza, cuartos de residuos, vestuario de personal y cuartos de máquinas e instalaciones, suponen una superficie útil de 1.900 m<sup>2</sup>, lo que equivale a 7,6 m<sup>2</sup>/plaza alojativa

- Las zonas exteriores y de esparcimiento, compuesta por los espacios ajardinados y los espacios del establecimiento destinados a actividades de ocio, deportivas y práctica de juegos suponen una superficie de 28.000 m<sup>2</sup>, lo que equivale a 112 m<sup>2</sup>/plaza alojativa

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

El carácter estratégico de la Actuación Turística “Hacienda Fierro Massieu”, 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 “Hacienda Fierro Massieu” pueda incorporarse al Sistema Motriz Turístico Insular.

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

#### 13.1. 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 (PIOLP) 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 PIOLP 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. 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 El Zumacal, del término municipal de Breña Baja, 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 PIOLP.

#### 13.1.1. 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 todas las propuestas de intervención territorial, y para evaluar los efectos de las actuaciones, constituye el primer principio rector que se adoptó para la concreción del Modelo Insular en el marco del PIOLP. 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 Hacienda Fierro Massieu 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 por el Cabildo Insular, 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 nº3 del PIOLP, **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 orientación estratégica del concepto adoptado para el proyecto y su visión de futuro, a la acreditación de la calidad y de la suficiente entidad del proyecto, a la capacidad para la diversificación y cualificación de la oferta turística insular, a la adecuación a las determinaciones generales del PIOLP y en especial a las de índole paisajística, al impacto en la economía local e insular y en la generación de empleo y por último a la viabilidad económica de la actuación.

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

El segundo principio adoptado por el PIOLP para la concreción del modelo insular fue la consideración del valioso patrimonio natural, ambiental y cultural, **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 la Hacienda Fierro Massieu, cuyos antecedentes y características han sido expuestos de forma detallada y extensa en apartados anteriores del presente documento, aspira a conformarse como un enclave de suelo urbanizable turístico dentro del área territorial de El Zumacal.

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

- El palmeral existente, así como las especies aisladas presentes en la Hacienda, que aparecen recogidas en la documentación planimétrica que se acompaña al presente documento.
- **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 espacio rural de la medianía de El Zumacal (las Breñas) y con la carretera LP-204, desde la cual habrán de resolverse los aparcamientos y accesos a las instalaciones hoteleras.
- La protección de la geomorfología mediante un adecuado encastrado de los volúmenes edificados.
- El patrimonio etnográfico de la Hacienda, resultado de la transformación del mismo para el cultivo de viñedos y la producción de vinos.
- El patrimonio arquitectónico constituido por la Casa Fierro Massieu y las edificaciones auxiliares.

**La propuesta de ordenación e intervención de la Actuación Turística de la Hacienda Fierro Massieu, 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 que ocupa la parte superior de la finca, localizándose las obligadas reservas para espacios libres públicos y aparcamientos en la zona este inferior de la finca, vinculada al Camino y asentamiento rural de El Socorro.
2. Dentro del ámbito delimitado para espacios libres privados y jardines, con objeto de garantizar su conservación, se plantea incorporar la zona ocupada por el palmeral, conforme al estudio botánico y ambiental que se realice, introduciéndose las medidas de conservación necesarias al respecto.

3. Se acota y ordena el espacio vinculado a la Casa Fierro Massieu y al Centro Enológico y Etnográfico previsto como equipamiento vinculado a la actuación turística, así como se establecen las medidas de carácter normativo, ordenación y de diseño, necesarias para garantizar la protección de la Casa Fierro Massieu y racional explotación.
4. Respecto al sistema viario se plantea la mejora del Camino vecinal de El Socorro y la dotación de aparcamientos vinculados al mismo y al asentamiento rural homónimo.
5. Se plantea dentro de la ordenación pormenorizada el tratamiento del borde lineal de contacto de la carretera LP-204 de El Zumacal.
6. 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 carretera. En todo caso se permitiría por razones funcionales la construcción localizada de volúmenes de dos plantas en la zona de acceso general a las instalaciones hoteleras.
7. El tratamiento de cubiertas por razones cromáticas, atendiendo al paisaje de las Breñas donde se integra la actuación, se propone realizarlo mediante cubiertas ajardinadas combinadas con cubiertas invertidas con lastre de roca volcánica procedentes de la excavación.
8. Las superficies opacas de las fachadas se tratarán preferentemente mediante revestimientos continuos, prohibiéndose las soluciones con aplacados de materiales cerámicos o artificiales de cualquier tipo.
9. 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.
10. El criterio que se propone de los espacios ajardinados, tanto públicos como privados es recurrir a vegetación autóctona propia del piso bioclimático de la medianía centro oriental 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.
11. 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.
12. 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, el paisaje de las Breñas, el palmeral y la bahía de Santa Cruz de La Palma, evitándose los cerramientos opacos de protección de brisas.
13. El pavimento de los solariums y terrazas habrá de integrarse cromáticamente en el conjunto edificado, así como en la unidad paisajística de El Zumacal.

14. Frente a una actitud arquitectónica de protagonismo de la actuación dentro del espacio rural de El Zumacal, se plantea una presencia lo más limitada posible, adoptándose un criterio de máxima integración.
15. Se plantean soluciones formales alejadas de lenguajes arquitectónicos tradicionales, evitándose el empleo de pastiches con elementos descontextualizados.
16. La necesaria interrelación y adecuada articulación entre el espacio arquitectónico, el espacio agrícola y rural, entendido éstos como un recurso sumamente valioso, constituye un objetivo primordial del proyecto.
17. 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.
18. El encastre de la edificación en la orografía se formula no solamente en términos de conseguir una obligada integración paisajística dentro del espacio agrícola y de las medianías de las Breñas, 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 espacio rural y agrícola de la medianía de las Breñas, 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.**

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

La Actuación Turística de la Hacienda Fierro Massieu se enclava dentro de un paisaje rural, de gran valor paisajístico y cultural, que lo han convertido en una referencia digna de conformar un espacio antrópico a preservar.

El Plan Insular de Ordenación reconoce la acumulación de inversiones económicas y sociales que la agricultura como actividad principal de la Isla ha concentrado a lo largo de los años en el espacio de las medianías insulares.

El tercer principio rector para la concreción del Modelo Insular es la consideración del suelo agrícola, con su infraestructura propia, como un elemento estratégico que sobrepasa a los vaivenes que puedan afectar a su propia productividad. En consecuencia, el suelo agrícola no debe ser, como principio general, malgastado 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 y la introducción de las infraestructuras de transporte, conexión y soporte a los otros usos que deben establecer relaciones de compatibilidad con el suelo agrícola,

atendiendo también a la diversificación de la economía agraria y a su compatibilización con actividades de mayor valor añadido que aprovechen las condiciones diferenciales de la Isla.

La necesaria y futura consideración por el PIOLP de la zona D3.3 “Área Especializada Turística” en el ámbito de la Hacienda Fierro y Massieu, de carácter aislado, cuya clasificación por el planeamiento urbanístico general ha de ser la de suelo urbanizable turístico, **ha de obedecer 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, la Actuación Turística planteada, atendiendo a sus antecedentes históricos, a los recursos ambientales y culturales que alberga y al grado de transformación agrícola del suelo, plantea la recuperación de los cultivos históricos de la Hacienda, concretamente de los viñedos de malvasía, así como la puesta en uso de la bodega para la producción de vinos propios de vidueño.

Se concibe esta actuación desde las propias previsiones del PIOLP como un ejemplo paradigmático, donde se concilian los recursos ambientales, turísticos y la recuperación agrícola para el cultivo de la viña con las variedades históricas. 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.

### 13.1.4. 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. Tal situación **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 turística, 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 la Hacienda Fierro Massieu, en tanto pretende incorporarse al Sistema Motriz Turístico insular, se enmarca dentro de la Estrategia Turística de la isla de La Palma.** Entre los objetivos de la misma se encuentra el de contribuir en la obtención de 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, y directamente de las condiciones y mecanismos que rigen los movimientos de personas y mercancías que entran o salen de la isla, asegurando la fluidez, la calidad, la recepción y el servicio a este tipo de desplazamientos.

#### 13.1.5. 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 PIOLP 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 de la Hacienda Fierro Massieu**, que pretende ser recogida por el PIOLP en zona D3.3 “Área Especializada Turística” PORN, consistente en la implantación aislada de una instalación turística en modalidad hotelera con capacidad para 250 plazas alojativas, vinculada a una histórica hacienda vitícola y a las medianías de las Breñas, 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 con una mayor preparación y que aporten mayores beneficios sociales.

#### 13.1.6. Infraestructuras: soporte y servicio a las actividades económicas

La implantación y puesta en funcionamiento de la instalación hotelera de la Hacienda Fierro Massieu, una vez quede habilitada administrativamente a través de la Revisión del PIOLP, 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 necesaria la mejora del sistema de accesibilidad conformado por la carretera LP-204, conforme a las previsiones del PIOLP, así como el refuerzo en su caso de las instalaciones de suministro eléctrico, la red de abastecimiento de agua, y los servicios de telecomunicaciones. Dichas actuaciones generarían directamente mejores servicios generales en la zona, concretamente a los núcleos de la zona.

#### 13.1.7. 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 PIOLP para la consecución del modelo territorial adoptado.

El Cabildo Insular de La Palma, ha instalado en el margen oeste de la carretera LP-204, frente a los terrenos de la actuación turística, la localización de una Parada de la Línea de transporte regular de viajeros entre Santa Cruz de La Palma y Las Breñas, cuya justificación deriva de la demanda del servicio por el incremento de usuarios en dicha zona.

La puesta en uso de la Actuación Turística de la Hacienda Fierro Massieu supondría una mejora ostensible en los servicios de accesibilidad y transporte público a la zona.

#### 13.1.8. 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 la Hacienda Fierro Massieu aporta al sistema de equipamientos turísticos de la isla de La Palma un **Centro Enológico y Etnográfico**, que potencia y mejora la oferta de servicios culturales de la comarca centro oriental y de la isla. El concepto de este equipamiento temático es la recreación de una hacienda vitícola de Las Breñas, del siglo XVII, ejemplo del vidueño de malvasía que tanto prestigio aportó a la isla de La Palma y a Las Breñas en particular. La Casa Fierro Massieu con su bodega y el recorrido a través de los cultivos de viñas de malvasía e infraestructuras agrícolas históricas, se incorporan al equipamiento que se propone.

A este equipamiento ha de añadirse el Spa-Wellness, cuyo dimensionamiento se realiza con la finalidad de abrirlo a la demanda turística de la isla. Ambos equipamientos quedan incorporados a la ordenación pormenorizada que se incorpore a la Revisión nº3 del PIOLP.

#### 13.1.9. 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.

En el área territorial de influencia, se reconocen varias zonas del municipio de Breña Baja que conforman un paisaje continuo donde la residencia rural, y la agricultura tradicional de medianías, conviven con pequeños núcleos urbanos proveedores de servicios básicos. Nos encontramos con el asentamiento rural del socorro, los núcleos de San Antonio y San José, el diseminado de El Zumacal y más alejada, la zona de Las Ledas.

La contribución que se plantea a través de la ordenación urbanística pormenorizada de esta actuación turística para el reforzamiento de la población del entorno, se dirige fundamentalmente, por elementales razones de proximidad, al asentamiento rural de El Socorro. En tal sentido se propone la localización de la obligada reserva de cesión de espacios públicos, dotaciones, mejora viaria y dotación de aparcamientos, en la parte inferior de la finca en continuidad con el asentamiento rural de El Socorro.

**La definitiva implantación y puesta en uso de la Actuación Turística de la Hacienda Fierro Massieu, producirá efectos positivos de carácter sinérgico en el área de El Zumacal y en general en toda la comarca centro oriental de la isla.**

#### 13.1.10. 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 que el desarrollo turístico no es una opción única, ni exclusiva. 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 Hacienda Fierro Massieu se recogió en el PTETLP del denominado Territorio Difuso, o espacio para la localización del turismo imbricado, concretamente dentro de la **Unidad Territorial Homogénea UTH 4**. A dicha UTH 4 de la Zona Turística Z2, se le da una capacidad alojativa o carga máxima de 7.821 plazas turísticas, y una carga asignable de 1.742 plazas alojativas. **Se localiza así mismo en la Unidad Territorial Específica UTE Z204018**. Se trata de una UTE muy extensa, con una superficie de 477,78 Ha, que ocupa gran parte de las medianías del término municipal de Breña Baja. Tiene una carga preasignada específica de **550 plazas alojativas**. **De lo que se deduce que la implantación turística en estos terrenos, ha quedado posibilitada por el PTETLP y posteriormente confirmada por el PIOLP.**

**Sin embargo, por razones obvias, puesto que no fue planteado en el proceso de formulación y formación del PTETLP, no se incorporó al sistema turístico insular del mismo, si bien se entiende que el concepto de proyecto propuesto se incardina 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.**

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

**El proyecto de la Hacienda Fierro Massieu, 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 la Hacienda Fierro Massieu, se pueden sintetizar en los siguientes:

- **La Palma ha de aspirar a constituir un auténtico territorio inteligente**, entendido éste por su capacidad de alcanzar la sustentabilidad, que se caracteriza por la 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 los agentes a los 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 conceptualización estratégica del **proyecto turístico de la Hacienda Fierro Massieu, 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 conceptualización 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 conceptualización 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 la Hacienda Fierro Massieu, 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 PTETLP.

Siguiendo con el orden expresado anteriormente, se procede a justificar la orientación conceptual del proyecto de la Hacienda Fierro Massieu 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 “Hacienda Fierro Massieu”, 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 etnográfico, 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 Hacienda Fierro Massieu, ubicado en la zona de El Zumacal, medianía de excepcionales condiciones climáticas de la isla de La Palma, directamente vinculado a una hacienda vitícola histórica, moderadamente alejado de los núcleos de Santa Cruz de La Palma, San Antonio y San José, que le prestan los servicios básicos, con una capacidad para **250 plazas alojativas** en modalidad hotelera de cuatro estrellas, con una **inversión entorno a los 36 millones de euros**, y con una **creación de empleo directo de 71 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 la Hacienda Fierro Massieu 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 proyecto hotelero con una capacidad de 250 plazas alojativas, y con las características del 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 la Hacienda Fierro Massieu, 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 etnográfico 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 la Hacienda Fierro Massieu 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 la Hacienda Fierro Massieu, tanto por su propuesta ambiental como arquitectónica, dentro del espacio singular de El Zumacal, 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 Hacienda Fierro Massieu contribuye a la explotación sostenible, revalorización y divulgación de los recursos que alberga esta hacienda vitícola histórica, cuyo conocimiento, reconocimiento y visibilidad, nacional e internacional, como paisaje cultural y antrópico de gran valor constituye un indudable atractivo para el visitante.**
- **La inversión prevista para la materialización turística de la Hacienda Fierro Massieu, 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 la Hacienda Fierro Massieu, 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 concepción 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.

### 13.3. 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 observación del cielo, el mar y del paisaje, el conocimiento de la cultura y etnografía de la hacienda vitícola, los espacios arquitectónicos integrados en el entorno rural y natural, etc.).

**El concepto turístico de la Hacienda Fierro Massieu** ha de plantearse en total sintonía con la Estrategia Turística aprobada por el Cabildo Insular, y concretamente respecto a la idea 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 la Hacienda Fierro Massieu 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 la Hacienda Fierro Massieu 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 la Hacienda Fierro Massieu 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 la Hacienda Fierro Massieu 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 (PIOLP) 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 concepción 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 la Hacienda Fierro Massieu**, 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 la Hacienda Fierro Massieu 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 integra 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 la Hacienda Fierro Massieu concurren las siguientes características y circunstancias:

- La utilización y apoyo del proyecto en los recursos naturales existentes: el paisaje de las Breñas, el palmeral, el patrimonio etnográfico, 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 la Hacienda Fierro Massieu es el mantenimiento de las señas de identidad que caracterizan al paisaje de Las Breñas: 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 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 la Hacienda Fierro Massieu.**

## 2) Capacidad de generar percepciones y emociones alejadas de lo cotidiano.

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 de que el tiempo transcurrido es más corto del real, al estar realizándose una actividad grata.

La Actuación Turística de la Hacienda Fierro Massieu, 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, el espacio rural y natural cercano y el directamente vinculado, y por otra parte las generadas dentro del espacio rural de El Zumacal y su área territorial de influencia.

El 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 palmeral.
- El paisaje, tanto cercano como lejano de Las Breñas.
- El paisaje cultural de los cultivos de viña.
- El patrimonio cultural y etnográfico.

- La naturaleza volcánica del enclave.

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 encastrado de los volúmenes edificados mediante la excavación de los terrenos, evita efectos de apantallamiento desde la carretera LP-204 y garantiza la visión del mar desde la misma. 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 explotación de los recursos históricos, etnográficos y naturales de gran valor, se garantiza a través de la ordenación urbanística. La puesta en valor de estos recursos como elemento de referencia y seña de identidad de este singular espacio y del municipio de Breña Baja, unido a la explotación sostenible de los mismos, conforman un relevante producto turístico que redundará en beneficio de la población de forma perdurable.

Del mismo modo, la presencia del palmeral y la singular geomorfología volcánica de los terrenos ofrece la oportunidad de su conservación, protección y explotación sostenible integrándose en el producto turístico de la Hacienda Fierro Massieu.

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

La interrelación y articulación entre el espacio arquitectónico, el palmeral y el espacio rural agrícola, y el patrimonio etnográfico, 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 El Zumacal 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 El Zumacal, 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 la Hacienda Fierro Massieu se emplaza dentro de un espacio rural y cultural de gran singularidad, resultante de la transformación histórica de los terrenos volcánicos para su explotación agrícola, 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 de El Zumacal, 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 paisaje de las medianías de Las Breñas, determina la orientación de la edificación, así como la adecuada protección frente a la carretera LP-204 lo que constituye en sí mismo, un objetivo básico en la propuesta arquitectónica.

Los cultivos de viñedos, el palmeral 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, integrados 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 la Hacienda Fierro Massieu.

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

No se puede dissociar 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 la Hacienda Fierro Massieu, 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 natural (palmeral), al espacio agrícola (viñedos) y al medio cultural (arquitectura, historia y etnografía).

- 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 la Hacienda Fierro Massieu, se enclava dentro de una hacienda vitícola histórica de las Breñas, que ha sido objeto de protección en el Catálogo de Elementos Protegidos del Plan General de Ordenación de Breña Baja en tramitación, tanto por sus valores naturales como por conformar un espacio agrícola de fuerte componente cultural. Al mismo tiempo, se inserta dentro del espacio rural de las medianías de Las Breñas, con un adecuado y necesario grado de aislamiento, compensado por la proximidad a todos los servicios (puerto, aeropuerto, hospital insular, comercio, administración, ocio...etc), y el excelente nivel de accesibilidad y conectividad, además con una vocación y capacidad de integración en el municipio y en la isla como establecimiento con una vocación de alcanzar un carácter emblemático y de referencia.

El proyecto hotelero de la Hacienda Fierro Massieu, se concibe como una iniciativa dirigida a la creación de un producto turístico novedoso y diferenciado, caracterizado por la innovación, la incorporación de los **recursos ambientales y culturales presentes en el territorio en el que se integra**.

8) Nivel de servicios turísticos óptimos.

El programa funcional planteado por el promotor para la creación del concepto turístico-hotelero de la Hacienda Fierro Massieu, 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 el palmeral y el mar, dispuestos para el disfrute del paisaje de las Breñas y de la bahía de Santa Cruz de La Palma.
- Servicios de piscina y solariums. Se conciben como espacios muy articulados con el palmeral y la geomorfología volcánica de los terrenos.

- Servicios de Spa. Se plantea un gran espacio relacionado con tratamientos de belleza, incorporando el concepto de salud vinculado al mismo (Spa-Wellness).
- Servicios para trabajo profesional, conferencias y congresos especializados. Se ha estimado la conveniencia de prever unos salones polivalentes, susceptibles de albergar diferentes eventos.
- Bodega y sala de cata.
- Centro enológico y etnográfico.

#### 13.4. 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 la Hacienda Fierro Massieu, con una capacidad de **250 plazas alojativas** en modalidad hotelera de cuatro estrellas, supone una inversión en la fase de establecimiento entorno a los **36 millones de euros**, y en la fase de funcionamiento se incrementa en **1,5 millones de euros** más.

En cuanto a la **generación de empleo directo** en la fase de funcionamiento asciende a **71 puestos de trabajo**, considerándose el **empleo inducido** en otros **50 puestos** más. La **generación de empleo directo** en la fase de construcción se estima en 100 empleos, considerándose el **empleo inducido** en 50 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 la comarca de las Breñas 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 75%, con un precio medio de venta de habitación 196 €, 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 **6.843.750 euros**, de los que se considera que el 60% se quedan en la comarca centro-oriental y el 40% restante en el resto de la isla.

El proyecto turístico de la Hacienda Fierro Massieu contribuye claramente a la consecución de un modelo de excelencia territorial, tanto por la ejemplaridad de la intervención en un espacio rural que alberga una enorme potencialidad paisajística, como por la propuesta espacial y arquitectónica de máxima explotación de los singulares recursos que posee el enclave territorial en que se ubica, favoreciendo claramente la mejora de la competitividad y la excelencia del destino turístico La Palma.

La conceptualización del Proyecto de la Hacienda Fierro Massieu, tal y como se ha expresado anteriormente, parte del principio de máximo respeto a los recursos ambientales, culturales y paisajísticos 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 la carretera LP-204 en el tramo de influencia, y del camino de El Socorro.

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 la Hacienda Fierro Massieu reúne las condiciones necesarias para lograr un éxito tanto económico como social, contribuyendo de este modo al desarrollo sostenible del territorio, lo que conlleva el progreso económico y el desarrollo de la sociedad dentro de una intervención altamente respetuosa con el medioambiente.

### 13.5. 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 además con 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 de la Hacienda Fierro Massieu, como actuación caracterizada por su vinculación a una hacienda vitícola del siglo XVII, por su inserción en la singular zona de El Zumacal, por la localización en su ámbito de recursos culturales de gran valor histórico como la Casa Fierro Massieu, las infraestructuras agrarias y la bodega de la antigua hacienda vitícola, y por el entorno de la geomorfología volcánica del enclave, 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**.

### 13.6. 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 conceptualización 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 de la Hacienda Fierro Massieu**.

**La lógica territorial, debe convertirse en un elemento clave en la conceptualización 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 de la Hacienda Fierro Massieu, 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 la Hacienda Fierro Massieu, directamente vinculado a una hacienda vitícola del siglo XVII; la gran preocupación por la integración paisajística y articulación con el territorio de El Zumacal; la incorporación a la propuesta de ordenación y puesta en valor de la Casa Fierro Massieu y las infraestructuras agrícolas históricas; y la explotación de los recursos ambientales derivados de la geomorfología volcánica y del palmeral, representan una contribución relevante a la cualificación de la oferta turística insular, ausente de un proyecto turístico vinculado a la enología y a la cultura vitícola de la isla de La Palma, que concentre tan valiosos y diferentes recursos dentro de la oferta turística planificada.

### 13.7. ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES GENERALES DEL PIOLP

Entre los principios rectores que el Plan Insular de La Palma (PIOLP) adopta programáticamente para la definición del modelo insular, destacan, por lo que conviene al proyecto de de la Hacienda Fierro Massieu, 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 de la Hacienda Fierro Massieu, no se incorporó específicamente por razones obvias al conjunto de “meras posibilidades de desarrollo” (Actuaciones Convencionales Propuestas [ACP] y Sistema deportivo y de Ocio [SDO]), que posteriormente, en cierto modo, se mantuvieron y afianzaron en el sistema de ordenación de la isla mediante el PIOLP.

Mediante la Revisión nº3 del PIOLP, prevista en la Estrategia Turística insular aprobada por el Cabildo, se pretende recoger los terrenos vinculados al presente proyecto en zona D3.3 PORN (Área Especializada Turística). Su desarrollo, conforme al artículo 258.2 de la Normativa del PIOLP, 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 de la Hacienda Fierro Massieu, en la actual propuesta objeto del presente documento, presenta una total coherencia con las determinaciones del PIOLP, y del PTETLP, independientemente de adecuarse a los principios y criterios recogidos en la estrategia turística insular recientemente aprobada por el Cabildo Insular.

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 PIOLP, medidos y valorados de acuerdo con las instrucciones que constan en el apartado 8 del informe de sostenibilidad del PIOLP. 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 de la Hacienda Fierro Massieu.

La adecuación y coherencia de la actuación turística planteada en la zona de El Zumacal con los principios rectores en que se sustenta el modelo territorial de la isla de La Palma, ha quedado justificada en el apartado 15.1 anterior del presente documento.

### 13.8. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PROYECTO A LAS PAUTAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL PIOLP

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 PIOLP 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 la Hacienda Fierro Massieu, son los siguientes:

- a) **Se plantea una ordenación** donde el sistema lucrativo privado de uso turístico hotelero se concentra en una única parcela en la zona oeste superior del sector, hoy en situación de erial improductivo, **destinando el suelo lindante con el Camino de El Socorro, en el extremo inferior del naciente, a espacios libres públicos (parques y jardines) y dotaciones.** La actuación urbanística edificatoria, se integra en otra de mayor amplitud, de recuperación de los cultivos de viñedos históricos de la Hacienda Fierro Massieu con sus elementos etnográficos. Esta área tendría una doble función, por un lado conformaría un paisaje agrario, y por otra actuaría como parte de la jardinería de la instalación hotelera.
- b) Respecto al sistema viario se plantea exclusivamente el ensanche y dotación de aparcamientos vinculados del Camino de El Socorro, límite este del sector.
- c) Se plantea dentro de la ordenación pormenorizada el tratamiento del borde lineal de contacto con la carretera LP-204, que constituye el límite superior oeste del sector, mediante la ampliación del palmeral existente.
- d) 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 carretera. En todo caso se permitiría por razones funcionales la construcción localizada de volúmenes de dos plantas en la zona de acceso general a las instalaciones hoteleras.

- e) El tratamiento de cubiertas por razones cromáticas, atendiendo al paisaje de El Zumacal donde se integra la actuación, se propone realizarlo mediante cubiertas ajardinadas combinadas con cubiertas invertidas con lastre de roca volcánica procedentes de la excavación.
- f) Las superficies opacas de las fachadas se tratarán preferentemente mediante revestimientos continuos, prohibiéndose las soluciones con aplacados de materiales cerámicos o artificiales de cualquier tipo.
- g) 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.
- h) El criterio que se propone de los espacios ajardinados, tanto públicos como privados es recurrir a vegetación autóctona propia del piso bioclimático de las medianías de Las Breñas, así como a rocalla volcánica realizada con material procedente de la excavación, que pudieran integrarse con la propia vegetación, además de láminas de agua.
- i) Frente a una actitud arquitectónica de protagonismo de la actuación dentro del espacio de El Zumacal, se plantea una presencia lo más limitada posible, adoptándose un criterio de máxima integración.
- j) La necesaria interrelación y adecuada articulación entre el espacio arquitectónico, el espacio agrícola recuperado y el palmeral, entendido éstos como un recurso sumamente valioso, constituye un objetivo primordial del proyecto.
- k) 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.
- l) 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 El Zumacal, 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 PIOLP.

**La instrumentalización urbanística** para la habilitación administrativa de la Actuación Turística, tanto de transformación urbanística como de carácter edificatorio, de la Hacienda Fierro Massieu, **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 PIOLP 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 El Zumacal, 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” de la Normativa PIOLP	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 la Hacienda Fierro Massieu, conforme a las características expuestas anteriormente, se integra y pone en valor los recursos que alberga la hacienda en su actual situación, caracterizada en primer lugar, por la imagen de la Casa Fierro Massieu y el exuberante palmeral que la envuelve; los vestigios de las antiguas infraestructuras agrícolas que se traducen en la presencia de muros de abancalamiento, canales, sendas, eras y especialmente la bodega histórica; y por último por la singular geomorfología volcánica del enclave territorial.  Conceptualmente el proyecto que se plantea parte de la recuperación de la antigua hacienda vitícola del siglo XVII con todos sus elementos, recuperando incluso los viñedos de malvasía del histórico vidueño, lo que comporta, independientemente de constituir un objetivo básico, la mejora de la calidad del paisaje de la zona dado su carácter netamente antrópico y cultural.
Priorizar la heterogeneidad paisajística por delante de la homogeneidad.	El paisaje generado como consecuencia de la implantación del proyecto turístico de la Hacienda Fierro Massieu, conlleva la introducción de un elemento singular y novedoso que altera sin estridencias la homogeneidad del paisaje rural de Las Breñas, caracterizado por su nivel de transformación histórica, donde convive el paisaje rural con el paisaje edificado y los enclaves de cierta naturalidad (barrancos, conos, escarpes, palmerales, brezales...). Tal alteración no implica un perjuicio en la calidad visual del paisaje existente, sino por el contrario supone una actuación enriquecedora y alternativa a la actual situación.  En tal sentido, el proyecto turístico de la Hacienda Fierro Massieu aspira a convertirse en una referencia ejemplar, de intervención urbanística en un espacio antropizado de enorme singularidad.
Preservar los paisajes a los cuales damos un alto valor estético, identitario y ecológico (por su excepcionalidad, fragilidad o escasez).	El paisaje rural de medianías de Las Breñas, y concretamente el de la zona de El Zumacal, se conforma como un paisaje carente de estridencias, caracterizado por la convivencia amble entre la transformación histórica por las infraestructuras, la implantación edificatoria con mayor o menor densidad, la presencia de cultivos menores, y los enclaves naturales que perviven en lugares de difícil orografía.  Ha de resaltarse dentro del paisaje de Las Breñas la diferente percepción entre el espacio geológico correspondiente a la paleopalma del territorio volcánico más joven o neopalma, caracterizado por la menor meteorización del suelo y por la presencia de estructuras volcánicas.  El proyecto de la Hacienda Fierro Massieu ocupa parcialmente una formación volcánica del espacio correspondiente a la neopalma.  Las claves de intervención adoptadas para el proyecto turístico de la Hacienda Fierro Massieu, no solamente garantizan la preservación de los valores ambientales y culturales presentes en la zona, sino que constituye una intervención de recuperación de una hacienda vitícola del siglo XVII, y su puesta en valor al servicio de la actividad turística.

OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA Artículo 77.3 “Objetivos generales” de la Normativa PIOLP	COHERENCIA DEL PROYECTO CON LOS OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA
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 la Hacienda Fierro Massieu con el paisaje volcánico próximo, con el espacio rural antropizado de Las Breñas y con 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 encastrado en la orografía, además de la recuperación agraria de la finca, 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 rural de Las Breñas, y en su entorno inmediato de naturaleza volcánica.
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 patrimonio etnográfico y arquitectónico de la Hacienda vitícola del siglo XVII Fierro Massieu, de gran valor histórico, y cultural. Por todo lo anterior, se entiende que quedan garantizados a través de la intervención los valores de índole cultural presentes en el ámbito territorial, suponiendo una indudable mejora paisajística por las razones expuestas.
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 a la Actuación Turística Hacienda Fierro Massieu, comporta la cesión gratuita al Ayuntamiento de Breña Baja de una superficie de suelo situada al poniente del Camino de El Socorro, en la parte inferior de la finca. La cesión de dichos terrenos, urbanizados conforme a la ordenación pormenorizada prevista, determinará una dotación de espacio libre público y de aparcamiento para el asentamiento rural de El Socorro, debidamente articulada con el camino del mismo nombre. Dicha dotación se incorporará al patrimonio público de suelo, independientemente de contribuir a la mejora funcional del referido asentamiento, así como a la articulación del sector urbanizable con su entorno rural.
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 la Hacienda vitícola del siglo XVII Fierro Massieu, su historia y su importancia en la historia económica de la comarca y del municipio, vinculada al comercio del malvasía; en segundo lugar, con el paisaje rural de Las Breñas, cuyos elementos característicos han de ponerse en valor en el proyecto; en tercer lugar, con la visión “limpia” del horizonte y el mar; y por último, con el paisaje volcánico del entorno inmediato fondo. La preservación de este patrimonio intangible, ligado a la naturaleza, el paisaje y la historia, queda perfectamente garantizada a través de la propuesta de intervención cuyas principales características han sido descritas anteriormente.

OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA Artículo 77.3 “Objetivos generales” de la Normativa PIOLP	COHERENCIA DEL PROYECTO CON LOS OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA
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: <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Ley 13/2014, de 30 de octubre, de accesibilidad.</li> <li>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.</li> <li>Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.</li> <li>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.</li> <li>Legislación europea sobre accesibilidad.</li> <li>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.</li> </ul> Mediante la propuesta de ordenación e implantación arquitectónica planteada para el proyecto de la Hacienda Fierro Massieu se garantizan íntegramente las vistas al naciente desde la carretera LP-204, evitándose cualquier efecto de apantallamiento desde dicha vía.
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 salvaguarda 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 la Hacienda Fierro Massieu, de máxima integración paisajística y de ausencia de protagonismo en la intervención arquitectónica y urbanizadora, contribuyen a garantizar la seña de identidad de la Hacienda Fierro Massieu y minimizar su transformación, completándose con las ordenanzas de uso que sean de aplicación a la futura hacienda vitícola. 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-204 y del Camino de El Socorro, se resuelve a través de la disposición y orientación de los volúmenes edificados respecto de la misma, así como por la propia orografía de los terrenos.

OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA Artículo 77.3 “Objetivos generales” de la Normativa PIOLP	COHERENCIA DEL PROYECTO CON LOS OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA
Garantizar la participación de los ciudadanos sobre las decisiones de futuro que afectan al paisaje.	El preceptivo <b>procedimiento para la evaluación ambiental</b> 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, <b>y el de aprobación de la ordenación urbanística y territorial</b> 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, <b>garantizan la participación de los ciudadanos respecto a las determinaciones y previsiones contenidas en los instrumentos de ordenación y en los proyectos técnicos ejecutivos.</b>
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 <b>planeamiento urbanístico de desarrollo</b> 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 Las Breñas, 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.
Atribuir valor al paisaje como recurso turístico.	El paisaje del Zumacal, como unidad paisajística y territorial diferenciada, de gran singularidad y calidad, además del correspondiente al enclave de la Hacienda Fierro Massieu y de su entorno rural, constituyen el recurso más valioso de apoyo y explotación por el proyecto turístico, cuya protección constituye un objetivo básico en la ordenación del espacio, en la recuperación agraria de la finca 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 la Hacienda Fierro Massieu, así como se describen las medidas adoptadas en la ordenación para garantizar su protección.

La actuación prevista se pretende habilitar en el marco de ordenación del PIOLP mediante su inclusión en zona D3.3 “Área Especializada Turística” PORN.

Para tal supuesto, en el Artículo 84.3 b) de la Normativa del PIOLP, se establecen las medidas y condiciones aplicables al planeamiento pormenorizado cuyo cumplimiento en el proyecto turístico de la Hacienda Fierro Massieu, 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” de la Normativa PIOLP	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.	Frente a propuestas anteriores en las que la edificación se extendía a la práctica totalidad de los terrenos situados por debajo de la carretera LP-213 hasta la servidumbre de protección de Costas, se plantea en este momento una nueva ordenación donde el sistema lucrativo privado de uso turístico hotelero se concentra en una única parcela en la zona sur del sector ocupada hoy por los cultivos de platanera, la que posee menor valor ambiental y alto grado de transformación como resultado del sorribado para la introducción del cultivo intensivo de platanera, destinando el suelo restante situado por debajo de la carretera LP-213, entre ésta y la línea de DPMT, íntegramente a espacios libres de dominio y uso público (parques y jardines), dotaciones, y equipamientos.  Para resolver la adecuada articulación entre la edificación hotelera y el suelo rústico colindante, se preverán áreas ajardinadas a lo largo del lindero, utilizando especies compatibles con los cultivos agrícolas de plataneras.
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 PIOLP.  Las medidas adoptadas, se encuentran descritas pormenorizadamente en el cuadro anterior de justificación del Artículo 77.3 de la Normativa del PIOLP 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 PIOLP, 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 y el ambiente litoral costero.  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,

### 13.9. 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 rural de Las Breñas y concretamente en el entorno de El Zumacal, y en la Hacienda Fierro Massieu**, la propuesta de ordenación pormenorizada del ámbito delimitado se ha planteado en base a los siguientes objetivos y criterios:

- a) La explotación agraria de la Hacienda recuperando su tradición e historia en el cultivo de viñedos de malvasía, así como de los vestigios de infraestructuras agrícolas y demás elementos etnográficos que aún alberga, contribuye no solamente a una mejor integración paisajística del proyecto sino a la recuperación histórica y puesta en valor para la comarca de una hacienda vitícola del siglo XVII.
- b) La preservación del conjunto paisajístico formado por la Casa Fierro Massieu y el palmeral que la envuelve, como imagen de referencia del proyecto, cuyo mantenimiento y menor distorsión constituye un objetivo básico de la actuación.
- c) La concentración del sistema dotacional del sector en directa colindancia con el asentamiento rural de El Socorro, así como la actuación urbanizadora de ensanche del camino del mismo nombre y la dotación de aparcamientos vinculados, actúa en una doble dimensión. Por una parte contribuye a la mejora de las dotaciones e infraestructuras del referido asentamiento, y por otra, actúa como un elemento de articulación con el medio rural próximo, de integración paisajística y de interrelación funcional entre la instalación agrícola y el espacio rural próximo de Las Breñas.
- d) La mínima incidencia de las actuaciones urbanizadoras, entendida como los sistemas infraestructurales de abastecimiento y servicio, que queda reducida a la mencionada actuación situada junto al Camino de El Socorro y las dotaciones vinculadas.
- e) La máxima integración paisajística de los volúmenes edificados conforme a los criterios descritos anteriormente.
- f) La nula incidencia en el equilibrio económico y administrativo municipal e insular, en tanto la ordenación se concibe para reducir a la mínima expresión el incremento de las cargas municipales.
- g) La contribución en el incremento de la recaudación municipal por diferentes impuestos, en especial por el correspondiente a los bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- h) La contribución al incremento y mejora de la economía local e insular, y a la creación de empleo tanto directa como inducida.

- i) La contribución a la mejora de la imagen turística de la isla, al incremento de la oferta de calidad y a alcanzar el umbral de masa crítica u oferta óptima de La Palma.

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 central superior, ocupando terrenos de inflexión entre plataformas, con objeto de aprovechar la configuración orográfica para garantizar las vistas al mar y del paisaje abierto de Las Breñas.
- b) Destinar íntegramente el suelo restante de la finca al cultivo de viñedos de malvasía, salvo el espacio correspondiente al palmeral y las edificaciones históricas, así como la reserva de suelo dotacional prevista junto al asentamiento rural de El Socorro.
- c) La ampliación del palmeral al espacio de acceso a la nueva instalación hotelera, extendiéndose a las zonas próximas a la carretera LP-204, garantiza una adecuada integración paisajística del proyecto turístico, potenciándose si cabe la imagen característica de la Hacienda Fierro Massieu.

La **calidad y la contribución a la diversificación de la oferta turística insular** del proyecto de la Hacienda Fierro Massieu, ha quedado justificada en los apartados 15.3 y 15.5 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 conceptualización del proyecto, garantizan la sostenibilidad del mismo.

En resumen, la Actuación Turística de la Hacienda Fierro Massieu, 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 la medianía de Las Breñas, altamente sostenible, dentro de un territorio y paisaje rural característico, contribuyendo claramente a la mejora y diversificación del destino “isla de La Palma”**.

### 13.10. IMPACTO EN LA ECONOMÍA LOCAL E INSULAR

La acreditación de que el proyecto turístico de la Hacienda Fierro Massieu produce un positivo y relevante impacto en la economía del término municipal de Breña Baja, en la comarca centro oriental 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 administraciones insulares, 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 la Hacienda Fierro Massieu, con una capacidad de **250 plazas alojativas** en modalidad hotelera de cuatro estrellas, supone una inversión en la fase de establecimiento entorno a los **36 millones de euros**, y en la fase de funcionamiento se incrementa en **1,5 millones de euros** más.

En base a lo anterior, podemos valorar globalmente los impactos derivados de la Actuación Turística de Hacienda Fierro Massieu 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 Hacienda Fierro Massieu, estima generar una producción bruta por encima de los **8 millones de euros anuales** una vez superado el período inicial de funcionamiento, estimado en cinco años, momento en el que la plantilla superará los **70 empleos directos**.

El **impacto indirecto**, considerado como la producción y el empleo generados en los **sectores que se benefician 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 **29,55 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 Baja 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 **dos 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 75%, con un precio medio de venta de habitación 196 €, 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 **6.843.750 euros**, de los que se considera que el 60% se quedan en la comarca centro oriental y el 40% restante en el resto de la isla.

**El empleo indirecto y el inducido, se estima en unos 56 puestos de trabajo.**

### 13.11. IMPACTO SOCIAL Y GENERACIÓN DE EMPLEO

La concepción innovadora del proyecto turístico de Hacienda Fierro Massieu, 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 El Zumacal, 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 **70 puestos de trabajo**, considerándose el **empleo indirecto e inducido** asciende a otros **56 puestos** más. La **generación de empleo directo** en la fase de construcción se estima en 200 empleos, considerándose el **empleo inducido** en 50 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 la comarca centro oriental 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.

### 13.12. 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 aproximadamente en una década, para empezar a obtener beneficios trascurrido dicho período temporal.

Para la determinación de la viabilidad económica de la Actuación Turística de la Hacienda Fierro y Massieu, se parte de la propuesta de ordenación pormenorizada, que se recoge en la siguiente Tabla:

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS	
Superficie bruta del sector:	84.257,13 m <sup>2</sup>
Edificabilidad bruta:	0,25 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s
Edificabilidad lucrativa Turística	0,23 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s
Edificabilidad Equipamiento	0,02 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s
Capacidad Turística	250 plazas
Densidad	30 plazas/ha
SISTEMA PÚBLICO SECTORIAL	
ELP (Espacios Libres públicos)	10.535,73 m <sup>2</sup>
Servidumbres del viario (coincidente con ZTH1 y E-SC, no computando en el cálculo de superficies)	1.359,89 m <sup>2</sup>
ELP (Espacios Libres públicos no computables a efectos de estándares)	3.636,44 m <sup>2</sup>
SV (Sistema viario)	190,09 m <sup>2</sup>
SISTEMA LUCRATIVO PRIVADO	
ZTH1 (Zona turística hotelera. Implantación hotelera)	35.927,44 m <sup>2</sup>
ZTH2 (Zona turística hotelera. Recuperación agraria)	20.437,97 m <sup>2</sup>
E-SC (Equipamiento Sociocultural. Centro enológico y etnográfico)	17.165,90 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO TOTAL	
Superficie edificable Turística:	19.379,14 m <sup>2</sup> e
Superficie edificable Equipamiento:	1.685,14 m <sup>2</sup> e

Se determinan los costes de inversión, estructurados en los siguientes apartados generales:

- Valor de los terrenos en su actual estado y potencialidad agrícola, considerando la inversión previa de transformación, acondicionamiento y dotación de infraestructura, así como los gastos inherentes de carácter administrativo.
- Los costes de acondicionamiento previo de los terrenos, que comporta la excavación de las áreas donde se sitúan las construcciones, las plataformas correspondientes a los espacios no ocupados

por la edificación, y los itinerarios exteriores. Así como los posibles terraplenados y los muros de contención de mampostería de piedra volcánica, ajenos a la edificación.

- Costes de acondicionamiento general de la finca para la recuperación y explotación con viñedos de malvasía, incluyendo las necesarias infraestructuras agrícolas.
- Los costes de la construcción de la edificación turística hotelera, que incluyen la construcción del Centro Enológico y Etnográfico. Dentro de este coste se incluye el importe correspondiente a la transformación a metálico del 10% del aprovechamiento medio lucrativo de obligada aportación al Ayuntamiento.
- Los costes de las obras de urbanización previstas en la ordenación pormenorizada,
- La inversión necesaria en obras interiores, instalaciones y equipos para la puesta en funcionamiento del SPA Terapéutico dentro de la edificación hotelera.
- Los honorarios profesionales correspondientes a la redacción de los distintos proyectos y a los trabajos de dirección de obra. Los costes correspondientes al control técnico se incluyen dentro de los de construcción.
- Licencia municipal de obra y de actividades.
- Gastos administrativos y de notaría y registro.
- Gastos varios e imprevistos.

#### Consideraciones a la ejecución del proyecto.

El mantenimiento de la integridad territorial de la Hacienda Fierro Massieu en El Zumacal, por sus connotaciones históricas y culturales, por ser una de las pocas haciendas vitícolas del siglo XVII que aún perduran, y por constituir un enclave diferenciado y característico dentro de la unidad paisajística de El Zumacal, aconsejan su preservación, lo que se traduce en la conservación de sus límites o linderos.

Ha de considerarse que la base conceptual del proyecto reside en la recuperación de esta hacienda vitícola del siglo XVII como recurso turístico que inspira el proyecto. **En tal sentido**, desde la ordenación urbanística pormenorizada, **se propone dar cumplimiento a las obligadas cesiones de suelo** derivadas del cumplimiento de las exigencias legales para los suelos urbanizables de promoción privada, **en terrenos situados en el exterior de la Hacienda Fierro Massieu**, garantizándose en todo caso, el mayor interés municipal de la reubicación de las dotaciones desde su ordenación urbanística municipal.

Tal propuesta habrá de formalizarse mediante la suscripción del correspondiente Convenio urbanístico de planeamiento, en el cual se determinará la ubicación del suelo de cesión que dará cumplimiento a las exigencias legales derivadas de la ordenación urbanística de la Hacienda Fierro Massieu.

CONCEPTO	PRESUPUESTO (€)
Valor del Terreno	908.870,00
Valor Casa Fierro y Massieu	412.900,00
Valor construcción auxiliar	27.072,00
Valor otros elementos agrícolas	60.000,00
Movimiento de Tierras	288.000,00
Obras de Construcción	23.100.000,00
Mobiliario	4.428.000,00
Urbanización, ajardinamiento, calle peatonal etc.	428.552,00
Acondicionamiento general de la finca	450.000,00
SPA Terapéutico	750.000,00
Honorarios profesionales	2.310.000,00
Licencia de obra y de actividades	1.386.000,00
Gastos administrativos, notaria y registro	330.064,00
Adecuación Centro Enológico y Etnográfico	300.000,00
Varios	500.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>35.679.458,00</b>

Para el estudio de la viabilidad económica de la explotación turística hotelera por parte de D, Enrique Luis Larroque del Castillo – Olivares y D. Fernando Larroque del Castillo – Olivares, se parte de un conjunto de hipótesis o parámetros fijos, cuya determinación deviene de la información que posee la empresa. Dichos parámetros son:

- El coste total de la inversión asciende a 35.679.458 euros, lo que arroja una repercusión por cama de 145.038,45 euros, y por habitación de 290.076,89 euros.
- Se considera que la financiación se va a realizar con un 40% de fondos propios y el 60% restante financiado.
- El incremento anual de los ingresos se fija en un 3%.
- La estructura de los ingresos considera que el 70% proviene de la venta de alojamiento y el 30% restante de otros ingresos extras.
- Se considera que los costes de explotación se incrementarán un 2% anual.
- En cuanto a la plantilla laboral se parte en el inicio de 40 empleados, estimándose en ese momento una ocupación del 40% para incrementarse progresiva y proporcionalmente en función de la ocupación ascendente estimada según las hipótesis planteadas.

- La ocupación se considera variable ascendente en la primera década para mantenerse en el horizonte de la explotación.
- Se fija un precio salario medio mensual de 2.250 euros.
- Los gastos generales de explotación se estiman en un 39% sobre las ventas brutas.
- La amortización, se considera en todos los escenarios a lo largo de un período de 16 años a razón de 6,667%.
- Los gastos financieros se han considerado en un 2,50%.
- Se considera el Cash Flow como la suma del beneficio final antes de impuestos y la amortización.

Para la justificación de la viabilidad económica del proyecto turístico se parte de una propuesta pre determinada, con un grado de definición que permite su valoración global. Se consideran como elementos básicos de carácter invariante del proyecto los siguientes:

- El concepto de explotación turística ofertado
- El programa funcional
- La prestación de servicios propuesta
- La implantación y orientación de la edificación
- El dimensionado de los distintos usos
- El nivel de calidad espacial y arquitectónica
- La importancia del mobiliario y decoración en una Hacienda de carácter histórico
- La recuperación agraria y etnográfica de la Hacienda Fierro Massieu del siglo XVII

Los distintos escenarios de viabilidad se obtienen mediante la adopción de distintas hipótesis respecto a la ocupación estimada y su evolución temporal y respecto al precio de venta por estancia de los alojamientos.

ESCENARIO	PRECIO UNITARIO ESTANCIA (€)	OCUPACION (%)
Hipótesis A	75	50-90
Hipótesis B	98	40-84
Hipótesis C	110	35-75
Hipótesis D	120	30-69

ACTUACION TURÍSTICA HOTELERA \*\*\*\* "CASA FIERRO Y MASSIEU" (2016) OPCIÓN "A"

Ocupación	Ascendente	123 Habitaciones	35.679.458,00 Coste Compra / Inversión
Incremento de Precio Anual	3%	246 Camas	145.038,45 Coste por cama
Incremento de Costes anuales	2%	60,00 € Venta por estancia	290.076,89 Coste por habitac.
Empleados: Ascendente		70% Alojamiento	40,00% Fondos Propios: 14.271.783,20 €
		30% Extras	60,00% Financiación: 21.407.674,80 €
			(Financiación: € = Euribor + diferencial)

Ocupación	75,00%	76,00%	78,00%	80,00%	82,00%	84,00%	86,00%	88,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%
Empleados	40	36	37	36	37	38	39	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	(123 Habit.) 60,00 € AÑO 1	(123 Habit.) 61,80 € AÑO 2	(123 Habit.) 63,65 € AÑO 3	(123 Habit.) 65,56 € AÑO 4	(123 Habit.) 67,53 € AÑO 5	(123 Habit.) 69,56 € AÑO 6	(123 Habit.) 71,64 € AÑO 7	(123 Habit.) 73,79 € AÑO 8	(123 Habit.) 76,01 € AÑO 9	(123 Habit.) 78,29 € AÑO 10	(123 Habit.) 80,63 € AÑO 11	(123 Habit.) 83,05 € AÑO 12	(123 Habit.) 85,55 € AÑO 13	(123 Habit.) 88,11 € AÑO 14	(123 Habit.) 90,76 € AÑO 15	(123 Habit.) 93,48 € AÑO 16
VENTAS	4.040.550,00	4.217.256,72	4.458.084,27	4.709.565,95	4.972.124,25	5.246.197,44	5.532.240,11	5.830.723,77	6.142.137,42	6.326.401,55	6.516.193,59	6.711.679,40	6.913.029,78	7.120.420,68	7.334.033,30	7.554.054,29
Alojamiento	2.828.385,00	2.952.079,70	3.120.658,99	3.296.696,17	3.480.486,98	3.672.338,21	3.872.568,08	4.081.506,64	4.299.496,20	4.428.481,08	4.561.335,51	4.698.175,58	4.839.120,85	4.984.294,47	5.133.823,31	5.287.838,01
Extras	1.212.165,00	1.265.177,02	1.337.425,28	1.412.869,79	1.491.637,28	1.573.859,23	1.659.672,03	1.749.217,13	1.842.641,23	1.897.920,46	1.954.858,08	2.013.503,82	2.073.908,93	2.136.126,20	2.200.209,99	2.266.216,29
GASTOS DE PERSONAL 2250,00	1.080.000,00	1.004.659,20	1.051.315,20	1.037.952,00	1.083.974,40	1.130.976,00	1.178.956,80	1.227.916,80	1.262.822,40	1.284.595,20	1.306.368,00	1.328.140,80	1.349.913,60	1.371.686,40	1.393.459,20	1.415.232,00
OTROS GASTOS 39,00%	1.575.814,50	1.644.730,12	1.738.652,87	1.836.730,72	1.939.128,46	2.046.017,00	2.157.573,64	2.273.982,27	2.395.433,59	2.467.296,60	2.541.315,50	2.617.554,97	2.696.081,61	2.776.964,06	2.860.272,99	2.946.081,17
<b>BENEFICIO EXPLOTACION</b>	<b>1.384.735,50</b>	<b>1.567.867,40</b>	<b>1.668.116,21</b>	<b>1.834.883,23</b>	<b>1.949.021,39</b>	<b>2.069.204,44</b>	<b>2.195.709,67</b>	<b>2.328.824,70</b>	<b>2.483.881,43</b>	<b>2.574.509,74</b>	<b>2.668.510,09</b>	<b>2.765.983,63</b>	<b>2.867.034,57</b>	<b>2.971.770,21</b>	<b>3.080.301,11</b>	<b>3.192.741,12</b>
% BENEFICIO EXPLOTACION	34,27%	37,18%	37,42%	38,96%	39,20%	39,44%	39,69%	39,94%	40,44%	40,69%	40,95%	41,21%	41,47%	41,74%	42,00%	42,27%
AMORTIZACIONES 6,67%	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46
GASTOS FINANCIEROS 2,50%	535.191,87	535.191,87	481.672,68	428.153,50	374.634,31	321.115,12	267.595,94	214.076,75	160.557,56	107.038,37	53.519,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>BENEFICIO FINAL A. de I.</b>	<b>-1.529.205,83</b>	<b>-1.346.073,94</b>	<b>-1.192.305,94</b>	<b>-972.019,73</b>	<b>-804.362,38</b>	<b>-630.660,15</b>	<b>-450.635,73</b>	<b>-264.001,51</b>	<b>-55.425,60</b>	<b>88.721,90</b>	<b>236.241,44</b>	<b>387.234,17</b>	<b>488.285,10</b>	<b>593.020,75</b>	<b>701.551,65</b>	<b>813.991,65</b>
% BENEFICIO FINAL	-37,85%	-31,92%	-26,74%	-20,64%	-16,18%	-12,02%	-8,15%	-4,53%	-0,90%	1,40%	3,63%	5,77%	7,06%	8,33%	9,57%	10,78%
CASH FLOW	849.543,63	1.032.675,53	1.186.443,52	1.406.729,73	1.674.387,09	1.748.089,32	1.928.113,73	2.114.747,95	2.323.323,87	2.467.471,37	2.614.990,90	2.765.983,63	2.967.034,57	2.971.770,21	3.080.301,11	3.192.741,12
DEVOLUC. CAPITAL 10,0%	0,00	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48
DEVOLUCIONES ACUMULADAS	0,00	2.140.767,48	4.281.534,96	6.422.302,44	8.563.069,92	10.703.837,40	12.844.604,88	14.985.372,36	17.126.139,84	19.266.907,32	21.407.674,80	21.407.674,80	21.407.674,80	21.407.674,80	21.407.674,80	21.407.674,80
<b>TESORERIA</b>	<b>849.543,63</b>	<b>-1.108.091,95</b>	<b>-954.323,96</b>	<b>-734.037,75</b>	<b>-566.380,39</b>	<b>-392.678,16</b>	<b>-212.653,75</b>	<b>-26.019,53</b>	<b>182.556,39</b>	<b>326.703,89</b>	<b>474.223,42</b>	<b>2.765.983,63</b>	<b>2.867.034,57</b>	<b>2.971.770,21</b>	<b>3.080.301,11</b>	<b>3.192.741,12</b>
TESORERIA ACUMULADA	849.543,63	-258.548,32	-1.212.872,28	-1.846.910,02	-2.513.290,42	-2.905.968,58	-3.118.622,32	-3.144.641,85	-2.962.065,47	-2.635.381,58	-2.161.158,15	604.825,48	3.471.860,05	6.443.630,26	9.523.931,37	12.716.672,49

ACTUACION TURÍSTICA HOTELERA \*\*\*\* "CASA FIERRO Y MASSIEU" (2016) OPCIÓN "B"

Ocupación	Ascendente	123 Habitaciones	35.679.458,00 Coste Compra / Inversión
Incremento de Precio Anual	3%	246 Camas	145.038,45 Coste por cama
Incremento de Costes anuales	2%	78,00 € Venta por estancia	290.076,89 Coste por habitac.
Empleados: Ascendente		70% Alojamiento	40,00% Fondos Propios: 14.271.783,20 €
		30% Extras	60,00% Financiación: 21.407.674,80 €
			(Financiación: € = Euribor + diferencial)

Ocupación	40,00%	55,00%	65,00%	70,00%	75,00%	78,00%	80,00%	82,00%	84,00%	84,00%	84,00%	84,00%	84,00%	84,00%	84,00%	84,00%
Empleados	40	50	59	60	64	66	68	70	71	71	71	71	71	71	71	71
	(123 Habit.) 78,00€ AÑO 1	(123 Habit.) 80,34€ AÑO 2	(123 Habit.) 82,75€ AÑO 3	(123 Habit.) 85,23€ AÑO 4	(123 Habit.) 87,79€ AÑO 5	(123 Habit.) 90,42€ AÑO 6	(123 Habit.) 93,14€ AÑO 7	(123 Habit.) 95,93€ AÑO 8	(123 Habit.) 98,81€ AÑO 9	(123 Habit.) 101,77€ AÑO 10	(123 Habit.) 104,83€ AÑO 11	(123 Habit.) 107,97€ AÑO 12	(123 Habit.) 111,21€ AÑO 13	(123 Habit.) 114,55€ AÑO 14	(123 Habit.) 117,98€ AÑO 15	(123 Habit.) 121,52€ AÑO 16
<b>VENTAS</b>	<b>2.801.448,00</b>	<b>3.967.550,73</b>	<b>4.829.591,30</b>	<b>5.357.131,27</b>	<b>5.911.977,01</b>	<b>6.332.909,77</b>	<b>6.690.150,84</b>	<b>7.063.126,75</b>	<b>7.452.460,07</b>	<b>7.676.033,88</b>	<b>7.906.314,89</b>	<b>8.143.504,34</b>	<b>8.387.809,47</b>	<b>8.639.443,75</b>	<b>8.898.627,06</b>	<b>9.165.585,88</b>
Alojamiento	1.961.013,60	2.777.285,51	3.380.713,91	3.749.991,89	4.138.383,91	4.433.036,84	4.683.105,59	4.944.188,72	5.216.722,05	5.373.223,71	5.534.420,42	5.700.453,04	5.871.466,63	6.047.610,63	6.229.038,95	6.415.910,11
Extras	840.434,40	1.190.265,22	1.448.877,39	1.607.139,38	1.773.593,10	1.899.872,93	2.007.045,25	2.118.938,02	2.235.738,02	2.302.810,16	2.371.894,47	2.443.051,30	2.516.342,84	2.591.833,13	2.669.588,12	2.749.675,76
GASTOS DE PERSONAL 2250,00	1.080.000,00	1.363.230,00	1.642.680,00	1.702.890,00	1.858.950,00	1.969.110,00	2.056.320,00	2.145.366,00	2.209.939,20	2.248.041,60	2.286.144,00	2.324.246,40	2.362.348,80	2.400.451,20	2.438.553,60	2.476.656,00
OTROS GASTOS 39,00%	1.092.564,72	1.547.344,78	1.883.540,61	2.089.281,20	2.305.671,03	2.469.834,81	2.609.158,83	2.754.619,43	2.906.459,43	2.993.653,21	3.083.462,81	3.175.966,69	3.271.245,69	3.369.383,06	3.470.464,56	3.574.578,49
<b>BENEFICIO EXPLOTACION</b>	<b>628.883,28</b>	<b>1.056.975,95</b>	<b>1.303.370,69</b>	<b>1.564.960,07</b>	<b>1.747.355,98</b>	<b>1.893.964,96</b>	<b>2.024.672,01</b>	<b>2.163.141,31</b>	<b>2.336.061,44</b>	<b>2.434.339,06</b>	<b>2.536.708,08</b>	<b>2.643.291,25</b>	<b>2.754.214,98</b>	<b>2.869.609,49</b>	<b>2.989.608,91</b>	<b>3.114.351,38</b>
% BENEFICIO EXPLOTACION	22,45%	26,64%	26,99%	29,21%	29,56%	29,91%	30,26%	30,63%	31,35%	31,71%	32,08%	32,46%	32,84%	33,22%	33,60%	33,98%
AMORTIZACIONES 6,67%	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46
GASTOS FINANCIEROS 2,50%	535.191,87	535.191,87	481.672,68	428.153,50	374.634,31	321.115,12	267.595,94	214.076,75	160.557,56	107.038,37	53.519,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>BENEFICIO FINAL A. de I.</b>	<b>-2.285.058,05</b>	<b>-1.856.965,39</b>	<b>-1.557.051,46</b>	<b>-1.241.942,89</b>	<b>-1.006.027,80</b>	<b>-805.899,63</b>	<b>-621.673,39</b>	<b>-429.684,90</b>	<b>-203.245,58</b>	<b>-51.448,77</b>	<b>104.439,43</b>	<b>264.541,78</b>	<b>375.465,51</b>	<b>490.860,02</b>	<b>610.859,44</b>	<b>735.601,92</b>
% BENEFICIO FINAL	-81,57%	-46,80%	-32,24%	-23,18%	-17,02%	-12,73%	-9,29%	-6,08%	-2,73%	-0,67%	1,32%	3,25%	4,48%	5,68%	6,86%	8,03%
<b>CASH FLOW</b>	<b>93.691,41</b>	<b>521.784,08</b>	<b>821.698,01</b>	<b>1.136.806,58</b>	<b>1.372.721,67</b>	<b>1.572.849,84</b>	<b>1.757.076,07</b>	<b>1.949.064,67</b>	<b>2.175.503,88</b>	<b>2.327.300,69</b>	<b>2.483.188,90</b>	<b>2.643.291,25</b>	<b>2.754.214,98</b>	<b>2.869.609,49</b>	<b>2.989.608,91</b>	<b>3.114.351,38</b>
DEVOLUC. CAPITAL 10,0%	0,00	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48
<b>DEVOLUCIONES ACUMULADAS</b>	<b>0,00</b>	<b>2.140.767,48</b>	<b>4.281.534,96</b>	<b>6.422.302,44</b>	<b>8.563.069,92</b>	<b>10.703.837,40</b>	<b>12.844.604,88</b>	<b>14.985.372,36</b>	<b>17.126.139,84</b>	<b>19.266.907,32</b>	<b>21.407.674,80</b>	<b>21.407.674,80</b>	<b>21.407.674,80</b>	<b>21.407.674,80</b>	<b>21.407.674,80</b>	<b>21.407.674,80</b>
<b>TESORERIA</b>	<b>93.691,41</b>	<b>-1.618.983,40</b>	<b>-1.319.069,47</b>	<b>-1.003.960,90</b>	<b>-768.045,81</b>	<b>-567.917,64</b>	<b>-383.691,41</b>	<b>-191.702,91</b>	<b>34.736,40</b>	<b>186.533,21</b>	<b>342.421,42</b>	<b>2.643.291,25</b>	<b>2.754.214,98</b>	<b>2.869.609,49</b>	<b>2.989.608,91</b>	<b>3.114.351,38</b>
<b>TESORERIA ACUMULADA</b>	<b>93.691,41</b>	<b>-1.525.291,99</b>	<b>-2.844.361,47</b>	<b>-3.848.322,37</b>	<b>-4.616.368,18</b>	<b>-5.184.285,82</b>	<b>-5.567.977,23</b>	<b>-5.759.680,14</b>	<b>-5.724.943,74</b>	<b>-5.538.410,53</b>	<b>-5.195.989,11</b>	<b>-2.552.697,86</b>	<b>201.517,11</b>	<b>3.071.126,60</b>	<b>6.060.735,51</b>	<b>9.175.086,90</b>

ACTUACION TURÍSTICA HOTELERA \*\*\*\* "CASA FIERRO Y MASSIEU" (2016) OPCIÓN "C"

Ocupación Ascendente 123 Habitaciones  
 Incremento de Precio Anual 3% 246 Camas  
 Incremento de Costes anuales 2% 85,00 € Venta por estancia  
 Empleados: Ascendente 70% Alojamiento  
 30% Extras

35.679.458,00 Coste Compra / Inversión  
 145.038,45 Coste por cama  
 290.076,89 Coste por habitac.  
 40,00% Fondos Propios: 14.271.783,20 €  
 60,00% Financiación: 21.407.674,80 €  
 (Financiación: € = Euribor + diferencial)

Ocupación	40,00%	44,00%	48,00%	52,00%	56,00%	60,00%	65,00%	70,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%
Empleados	40	40	43	44	48	51	55	60	63	63	63	63	63	63	63	63
	(123 Habit.) AÑO 1	(123 Habit.) AÑO 2	(123 Habit.) AÑO 3	(123 Habit.) AÑO 4	(123 Habit.) AÑO 5	(123 Habit.) AÑO 6	(123 Habit.) AÑO 7	(123 Habit.) AÑO 8	(123 Habit.) AÑO 9	(123 Habit.) AÑO 10	(123 Habit.) AÑO 11	(123 Habit.) AÑO 12	(123 Habit.) AÑO 13	(123 Habit.) AÑO 14	(123 Habit.) AÑO 15	(123 Habit.) AÑO 16
<b>VENTAS</b>	<b>3.052.860,00</b>	<b>3.458.890,38</b>	<b>3.886.535,01</b>	<b>4.336.725,31</b>	<b>4.810.429,16</b>	<b>5.308.652,18</b>	<b>5.923.571,05</b>	<b>6.570.607,28</b>	<b>7.251.134,46</b>	<b>7.468.668,49</b>	<b>7.692.728,55</b>	<b>7.923.510,40</b>	<b>8.161.215,71</b>	<b>8.406.052,19</b>	<b>8.658.233,75</b>	<b>8.917.980,76</b>
Alojamiento	2.137.002,00	2.421.223,27	2.720.574,51	3.035.707,72	3.367.300,41	3.716.056,52	4.146.499,74	4.599.425,09	5.075.794,12	5.228.067,94	5.384.909,98	5.546.457,28	5.712.851,00	5.884.236,53	6.060.763,63	6.242.586,53
Extras	915.858,00	1.037.667,11	1.165.960,50	1.301.017,59	1.443.128,75	1.592.595,65	1.777.071,32	1.971.182,18	2.175.340,34	2.240.600,55	2.307.818,56	2.377.053,12	2.448.364,71	2.521.815,66	2.597.470,13	2.675.394,23
GASTOS DE PERSONAL 2250,00	1.080.000,00	1.090.584,00	1.213.056,00	1.265.004,00	1.388.016,00	1.514.700,00	1.670.760,00	1.831.410,00	1.973.160,00	2.007.180,00	2.041.200,00	2.075.220,00	2.109.240,00	2.143.260,00	2.177.280,00	2.211.300,00
OTROS GASTOS 39,00%	1.190.615,40	1.348.967,25	1.515.748,65	1.691.322,87	1.876.067,37	2.070.374,35	2.310.192,71	2.562.536,84	2.827.942,44	2.912.780,71	3.000.164,13	3.090.169,06	3.182.874,13	3.278.360,35	3.376.711,16	3.478.012,50
<b>BENEFICIO EXPLOTACION</b>	<b>782.244,60</b>	<b>1.019.339,13</b>	<b>1.157.730,36</b>	<b>1.380.398,44</b>	<b>1.546.345,79</b>	<b>1.723.577,83</b>	<b>1.942.618,34</b>	<b>2.176.660,44</b>	<b>2.450.032,02</b>	<b>2.548.707,78</b>	<b>2.651.364,41</b>	<b>2.758.121,35</b>	<b>2.869.101,59</b>	<b>2.984.431,83</b>	<b>3.104.242,59</b>	<b>3.228.668,27</b>
% BENEFICIO EXPLOTACION	25,62%	29,47%	29,79%	31,83%	32,15%	32,47%	32,79%	33,13%	33,79%	34,13%	34,47%	34,81%	35,16%	35,50%	35,85%	36,20%
AMORTIZACIONES 6,67%	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46
GASTOS FINANCIEROS 2,50%	535.191,87	535.191,87	481.672,68	428.153,50	374.634,31	321.115,12	267.595,94	214.076,75	160.557,56	107.038,37	53.519,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>BENEFICIO FINAL A. de I.</b>	<b>-2.131.696,73</b>	<b>-1.894.602,20</b>	<b>-1.702.691,79</b>	<b>-1.426.504,52</b>	<b>-1.207.037,99</b>	<b>-976.286,76</b>	<b>-703.727,06</b>	<b>-416.165,77</b>	<b>-89.275,01</b>	<b>62.919,94</b>	<b>219.095,76</b>	<b>379.371,88</b>	<b>490.352,12</b>	<b>605.682,37</b>	<b>725.493,12</b>	<b>849.918,80</b>
% BENEFICIO FINAL	-69,83%	-54,77%	-43,81%	-32,89%	-25,09%	-18,39%	-11,88%	-6,33%	-1,23%	0,84%	2,85%	4,79%	6,01%	7,21%	8,38%	9,53%
<b>CASH FLOW</b>	<b>247.052,73</b>	<b>484.147,26</b>	<b>676.057,67</b>	<b>952.244,95</b>	<b>1.171.711,48</b>	<b>1.402.462,71</b>	<b>1.675.022,41</b>	<b>1.962.583,69</b>	<b>2.289.474,46</b>	<b>2.441.669,41</b>	<b>2.597.845,23</b>	<b>2.758.121,35</b>	<b>2.869.101,59</b>	<b>2.984.431,83</b>	<b>3.104.242,59</b>	<b>3.228.668,27</b>
DEVOLUC. CAPITAL 10,0%	0,00	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48
<b>DEVOLUCIONES ACUMULADAS</b>	<b>0,00</b>	<b>2.140.767,48</b>	<b>4.281.534,96</b>	<b>6.422.302,44</b>	<b>8.563.069,92</b>	<b>10.703.837,40</b>	<b>12.844.604,88</b>	<b>14.985.372,36</b>	<b>17.126.139,84</b>	<b>19.266.907,32</b>	<b>21.407.674,80</b>	<b>21.407.674,80</b>	<b>21.407.674,80</b>	<b>21.407.674,80</b>	<b>21.407.674,80</b>	<b>21.407.674,80</b>
<b>TESORERIA</b>	<b>247.052,73</b>	<b>-1.656.620,22</b>	<b>-1.464.709,81</b>	<b>-1.188.522,53</b>	<b>-969.056,00</b>	<b>-738.304,77</b>	<b>-465.745,07</b>	<b>-178.183,79</b>	<b>148.706,98</b>	<b>300.901,93</b>	<b>457.077,75</b>	<b>2.758.121,35</b>	<b>2.869.101,59</b>	<b>2.984.431,83</b>	<b>3.104.242,59</b>	<b>3.228.668,27</b>
<b>TESORERIA ACUMULADA</b>	<b>247.052,73</b>	<b>-1.409.567,49</b>	<b>-2.874.277,30</b>	<b>-4.062.799,83</b>	<b>-5.031.855,83</b>	<b>-5.770.160,61</b>	<b>-6.235.905,68</b>	<b>-6.414.089,47</b>	<b>-6.265.382,49</b>	<b>-5.964.480,57</b>	<b>-5.507.402,82</b>	<b>-2.749.281,48</b>	<b>119.820,11</b>	<b>3.104.251,84</b>	<b>6.208.494,53</b>	<b>9.437.162,80</b>

ACTUACION TURÍSTICA HOTELERA \*\*\*\* "CASA FIERRO Y MASSIEU" (2016) OPCIÓN "D"

Ocupación	Ascendente	123 Habitaciones	35.679.458,00 Coste Compra / Inversión
Incremento de Precio Anual	3%	246 Camas	145.038,45 Coste por cama
Incremento de Costes anuales	2%	100,00 € Venta por estancia	290.076,89 Coste por habitac.
Empleados: Ascendente		70% Alojamiento	40,00% Fondos Propios: 14.271.783,20 €
		30% Extras	60,00% Financiación: 21.407.674,80 €
			(Financiación: € = Euribor + diferencial)

Ocupación	30,00%	34,00%	38,00%	42,00%	46,00%	51,00%	57,00%	63,00%	69,00%	69,00%	69,00%	69,00%	69,00%	69,00%	69,00%	69,00%
Empleados	40	41	46	48	52	58	65	71	77	77	77	77	77	77	77	77
	(123 Habit.) 100,00 € AÑO 1	(123 Habit.) 103,00 € AÑO 2	(123 Habit.) 106,09 € AÑO 3	(123 Habit.) 109,27 € AÑO 4	(123 Habit.) 112,55 € AÑO 5	(123 Habit.) 115,93 € AÑO 6	(123 Habit.) 119,41 € AÑO 7	(123 Habit.) 122,99 € AÑO 8	(123 Habit.) 126,68 € AÑO 9	(123 Habit.) 130,48 € AÑO 10	(123 Habit.) 134,39 € AÑO 11	(123 Habit.) 138,42 € AÑO 12	(123 Habit.) 142,58 € AÑO 13	(123 Habit.) 146,85 € AÑO 14	(123 Habit.) 151,26 € AÑO 15	(123 Habit.) 155,80 € AÑO 16
<b>VENTAS</b>	<b>2.693.700,00</b>	<b>3.144.445,80</b>	<b>3.619.812,02</b>	<b>4.120.870,21</b>	<b>4.648.734,06</b>	<b>5.308.652,18</b>	<b>6.111.195,48</b>	<b>6.957.113,59</b>	<b>7.848.286,71</b>	<b>8.083.735,31</b>	<b>8.326.247,37</b>	<b>8.576.034,79</b>	<b>8.833.315,83</b>	<b>9.098.315,31</b>	<b>9.371.264,77</b>	<b>9.652.402,71</b>
Alojamiento	1.885.590,00	2.201.112,06	2.533.868,41	2.884.609,15	3.254.113,84	3.716.056,52	4.277.836,83	4.869.979,51	5.493.800,69	5.658.614,72	5.828.373,16	6.003.224,35	6.183.321,08	6.368.820,71	6.559.885,34	6.756.681,90
Extras	808.110,00	943.333,74	1.085.943,61	1.236.261,06	1.394.620,22	1.592.595,65	1.833.358,64	2.087.134,08	2.354.486,01	2.425.120,59	2.497.874,21	2.572.810,44	2.649.994,75	2.729.494,59	2.811.379,43	2.895.720,81
GASTOS DE PERSONAL 2250,00	1.080.000,00	1.123.632,00	1.280.448,00	1.362.312,00	1.520.208,00	1.716.660,00	1.953.504,00	2.197.692,00	2.420.409,60	2.462.140,80	2.503.872,00	2.545.603,20	2.587.334,40	2.629.065,60	2.670.796,80	2.712.528,00
OTROS GASTOS 39,00%	1.050.543,00	1.226.333,86	1.411.726,69	1.607.139,38	1.813.006,28	2.070.374,35	2.383.366,24	2.713.274,30	3.060.831,82	3.152.656,77	3.247.236,47	3.344.653,57	3.444.993,17	3.548.342,97	3.654.793,26	3.764.437,06
<b>BENEFICIO EXPLOTACION</b>	<b>563.157,00</b>	<b>794.479,94</b>	<b>927.637,33</b>	<b>1.151.418,83</b>	<b>1.315.519,78</b>	<b>1.521.617,83</b>	<b>1.774.325,24</b>	<b>2.046.147,29</b>	<b>2.367.045,29</b>	<b>2.468.937,74</b>	<b>2.575.138,89</b>	<b>2.685.778,02</b>	<b>2.800.988,26</b>	<b>2.920.906,74</b>	<b>3.045.674,71</b>	<b>3.175.437,65</b>
% BENEFICIO EXPLOTACION	20,91%	25,27%	25,63%	27,94%	28,30%	28,66%	29,03%	29,41%	30,16%	30,54%	30,93%	31,32%	31,71%	32,10%	32,50%	32,90%
AMORTIZACIONES 6,67%	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46	2.378.749,46
GASTOS FINANCIEROS 2,50%	535.191,87	535.191,87	481.672,68	428.153,50	374.634,31	321.115,12	267.595,94	214.076,75	160.557,56	107.038,37	53.519,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>BENEFICIO FINAL A. de I.</b>	<b>-2.350.784,33</b>	<b>-2.119.461,40</b>	<b>-1.932.784,82</b>	<b>-1.655.484,13</b>	<b>-1.437.864,00</b>	<b>-1.178.246,76</b>	<b>-872.020,16</b>	<b>-546.678,93</b>	<b>-172.261,73</b>	<b>-16.850,10</b>	<b>142.870,24</b>	<b>307.028,56</b>	<b>422.238,79</b>	<b>542.157,27</b>	<b>666.925,24</b>	<b>796.688,19</b>
% BENEFICIO FINAL	-87,27%	-67,40%	-53,39%	-40,17%	-30,93%	-22,19%	-14,27%	-7,86%	-2,19%	-0,21%	1,72%	3,58%	4,78%	5,96%	7,12%	8,25%
<b>CASH FLOW</b>	<b>27.965,13</b>	<b>259.288,07</b>	<b>445.984,85</b>	<b>723.265,33</b>	<b>940.895,47</b>	<b>1.200.502,71</b>	<b>1.506.729,30</b>	<b>1.832.070,54</b>	<b>2.206.487,73</b>	<b>2.361.999,36</b>	<b>2.521.619,71</b>	<b>2.685.778,02</b>	<b>2.800.988,26</b>	<b>2.920.906,74</b>	<b>3.045.674,71</b>	<b>3.175.437,65</b>
DEVOLUC. CAPITAL 10,0%	0,00	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48	2.140.767,48
DEVOLUCIONES ACUMULADAS	0,00	2.140.767,48	4.281.534,96	6.422.302,44	8.563.069,92	10.703.837,40	12.844.604,88	14.985.372,36	17.126.139,84	19.266.907,32	21.407.674,80	21.407.674,80	21.407.674,80	21.407.674,80	21.407.674,80	21.407.674,80
<b>TESORERIA</b>	<b>27.965,13</b>	<b>-1.881.479,41</b>	<b>-1.694.802,83</b>	<b>-1.417.502,15</b>	<b>-1.199.882,01</b>	<b>-940.264,77</b>	<b>-634.038,18</b>	<b>-308.696,94</b>	<b>65.720,25</b>	<b>221.131,88</b>	<b>380.852,23</b>	<b>2.685.778,02</b>	<b>2.800.988,26</b>	<b>2.920.906,74</b>	<b>3.045.674,71</b>	<b>3.175.437,65</b>
TESORERIA ACUMULADA	27.965,13	-1.853.514,28	-3.548.317,11	-4.965.819,26	-6.165.701,28	-7.105.966,05	-7.740.004,23	-8.048.701,17	-7.982.980,92	-7.761.849,03	-7.380.996,81	-4.695.218,79	-1.894.230,53	1.026.676,21	4.072.350,92	7.247.788,57

## 14. RELACIÓN DE PLANOS

### 14.1. LISTADO DE PLANOS

#### Información.

#### Planos de Situación

**INF 01.01 Situación General en la Isla y Término Municipal.**

1:200.000

1:50.000

**INF 01.02 Ortofoto y Cartografía**

1:5.000

#### Planos Urbanísticos

**INF 01.03 PGO DE BREÑA BAJA (VIGENTE)**

Revisión y Adaptación al D.L. 1/2000 (enero 2004)

Categorización del Suelo.

1:5.000

**INF 01.04 Revisión del PGO de Breña Baja**

Documento de Avance (noviembre 2014)

Categorización del Suelo.

1:5.000

**INF 01.05 Plan Insular de Ordenación La Palma. Aprobación Definitiva**

Ordenación Territorial.

P.5. Zonas de Ordenación Territorial.

1:35.000

#### Planos topográficos

**INF 02.01 Topografía. Estado actual**

Escala 1:2.000

**INF 02.02 Perfiles del terreno. Estado actual**

Perfiles Transversales 1-1', 2-2', 3-3', 4-4', 5-5' y 6-6'

Escala x= 1:2.000; y= 1:1.000

**INF 02.03 Perfiles del terreno. Estado actual**

Perfiles Transversales 7-7', 8-8', 9-9', 10-10'

Perfiles Longitudinales 11-11', 14-14'

Escala x= 1:2.000; y= 1:1.000

**INF 02.04 Perfiles del terreno. Estado actual**

Perfiles Longitudinales 12-12', 13-13'

Escala x= 1:2.000; y= 1:1.000

**INF 02.05 Clinométrico**

1:2.000

**INF 02.06 Vistas generales de la parcela**

Sin escala

#### Planos de estado actual

**INF 03.01 Estado Actual Casa Fierro - Massieu y cuarto de aperos**

**Nivel 01. Planta Baja. Cota +0,00 y Cota +2,05**

**Nivel 02. Planta Alta y Planta de Cubierta. Cota +3,36**

Planta de Albañilería, usos, cotas y superficies

Escala 1:100

**INF 03.02 Estado Actual Casa Fierro - Massieu y cuarto de aperos**

**Nivel 03. Planta de Altillo. Cota +5,73**

**Planta General de Cubiertas**

Planta de Albañilería, usos, cotas y superficies

Escala 1:100

**INF 03.03 Estado Actual Casa Fierro - Massieu y cuarto de aperos**

**Alzados 1-1', 2-2', Sección A-A**

Escala 1:100

**INF 03.04 Estado Actual Casa Fierro Massieu y cuarto de aperos**  
**Alzados 3-3', 4-4', 5-5', 6-6', y Sección B-B', C-C', D-D'**

Escala 1:100

**INF 03.05 Vistas Casa Fierro Massieu, Accesos y cuarto de aperos**  
Sin escala

#### Zonificación

**O.01.01 Propuesta Zonificación**

Escala 1:1.000

#### Actuación Turística

**A 01.01 Nivel 01 - 02 Cota +203,05\_ +206,55**

**Planta de habitaciones**

Usos

Escala 1:1.000

**A 01.02 Nivel 03 Cota +210,05**

**Planta de habitaciones**

Usos

Escala 1:1.000

**A 01.03 Nivel 04 Cota +214,80**

**Planta de zonas comunes, servicio, habitaciones y accesos a jardines, piscinas**

Usos

Escala 1:1.000

**A 01.04 Nivel 05 Cota +218,30**

**Planta de acceso principal, zonas comunes, servicio y habitaciones**

**Casa Fierro – Massieu y Centro Etnográfico y Enológico**

Usos

Escala 1:1.000

**A 01.05 Nivel 06 Cota +221,80**

**Planta de habitaciones**

**Casa Fierro – Massieu y Centro Etnográfico y Enológico**

Usos

Escala 1:1.000

**A 01.06 Planta de Cubiertas**

Escala 1:1.000

**A 01.07 Secciones 1-1', 2-2', 3-3'**

Escala 1:750

**A 01.08 Habitación Tipo Suite Junior**

Escala 1:100

**A 01.09 Habitación Tipo Doble**

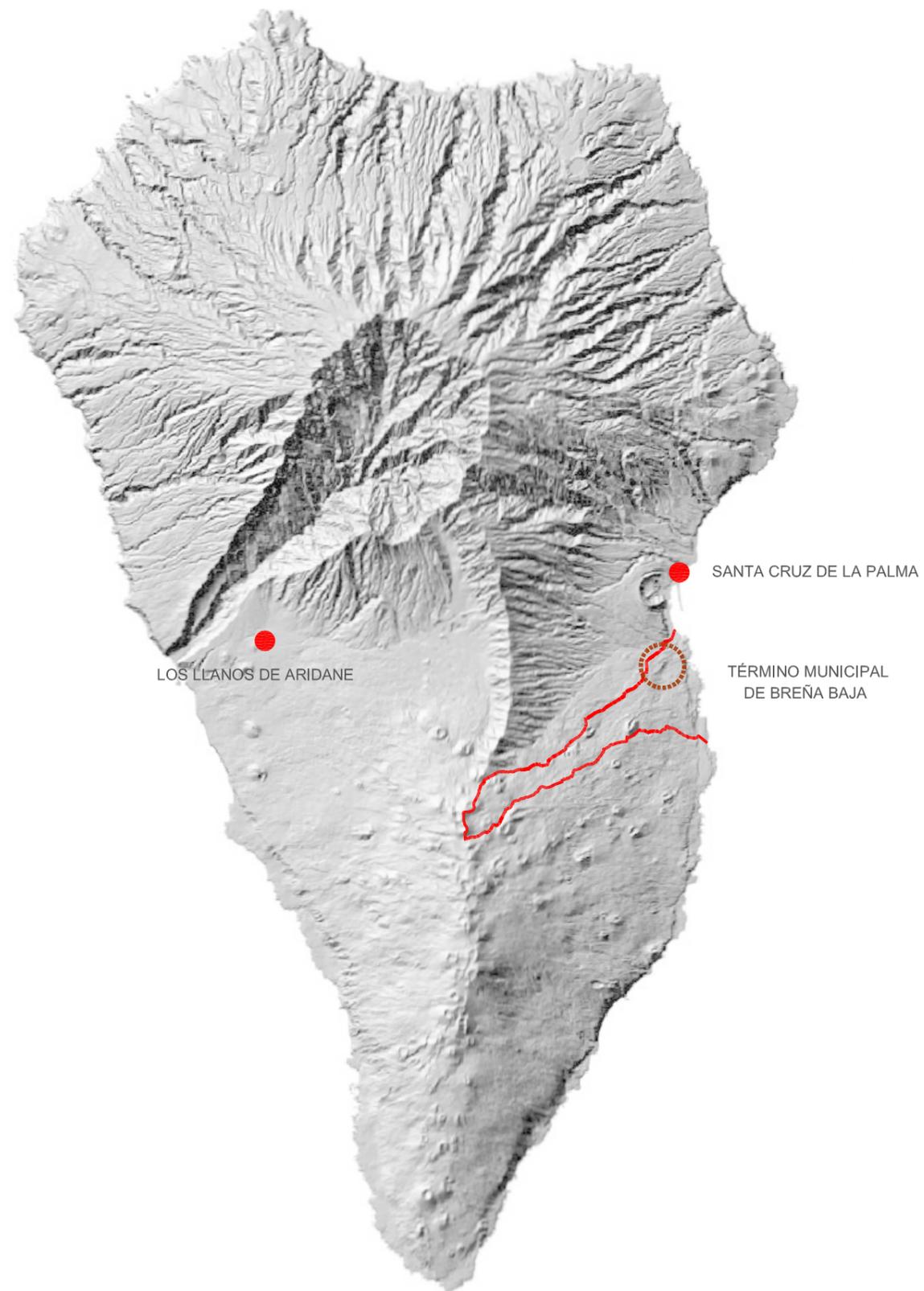
Escala 1:100

#### Propuesta de Implantación

**A 02.01 Propuesta de implantación**

Escala 1:1.000

#### 14.2. PLANOS



ISLA DE LA PALMA

■■■■■■■■ SITUACIÓN DEL SECTOR DEL ZUMACAL ■■■■■■ LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL



PROPIEDAD:  
D. ENRIQUE LUIS LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES  
D. FERNANDO LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES

# ACTUACION ESTRATEGICA INSULAR (AETI)

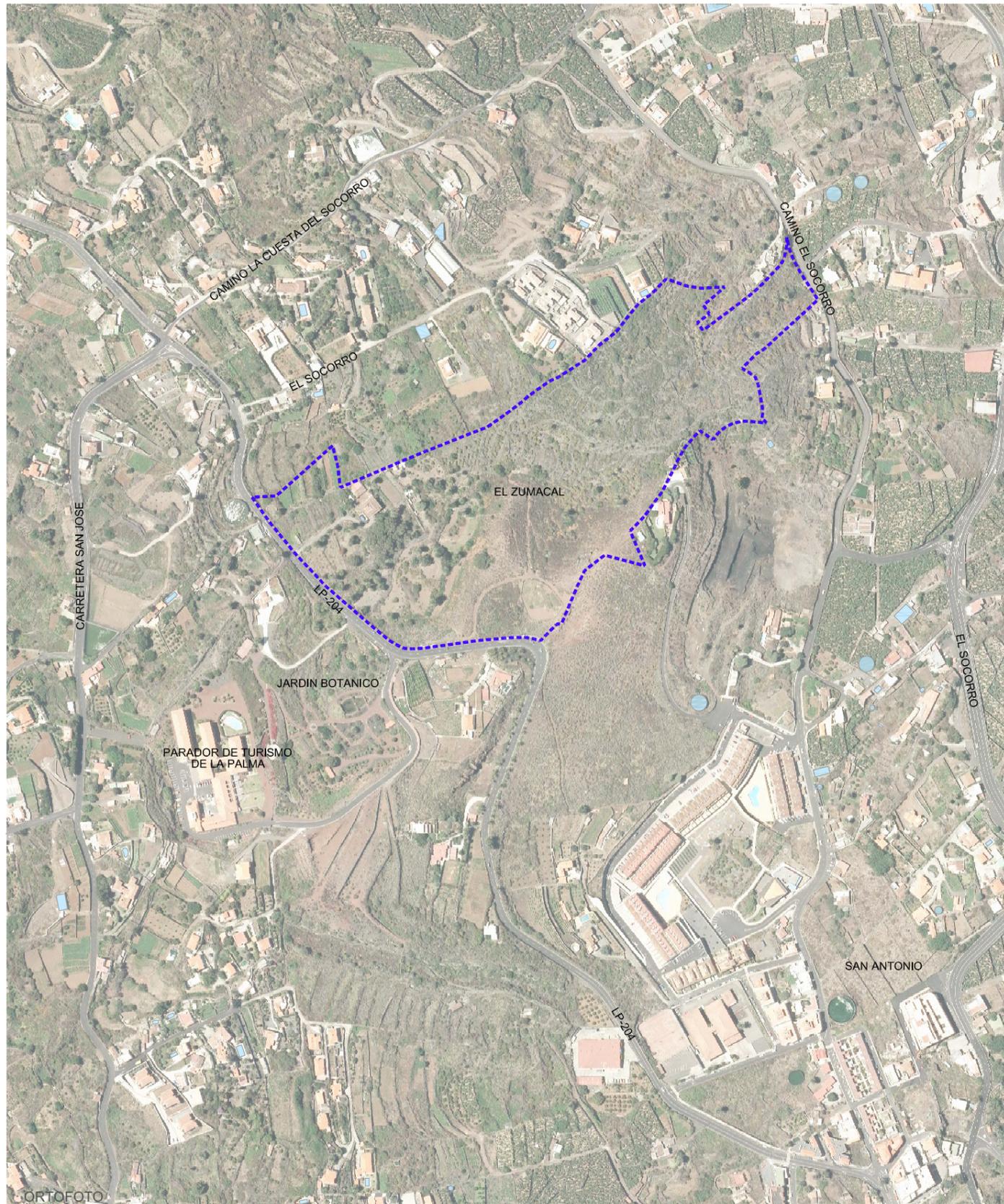
## HACIENDA FIERRO MASSIEU EL ZUMACAL (BREÑA BAJA)

SITUACIÓN GENERAL EN LA ISLA Y TÉRMINO MUNICIPAL

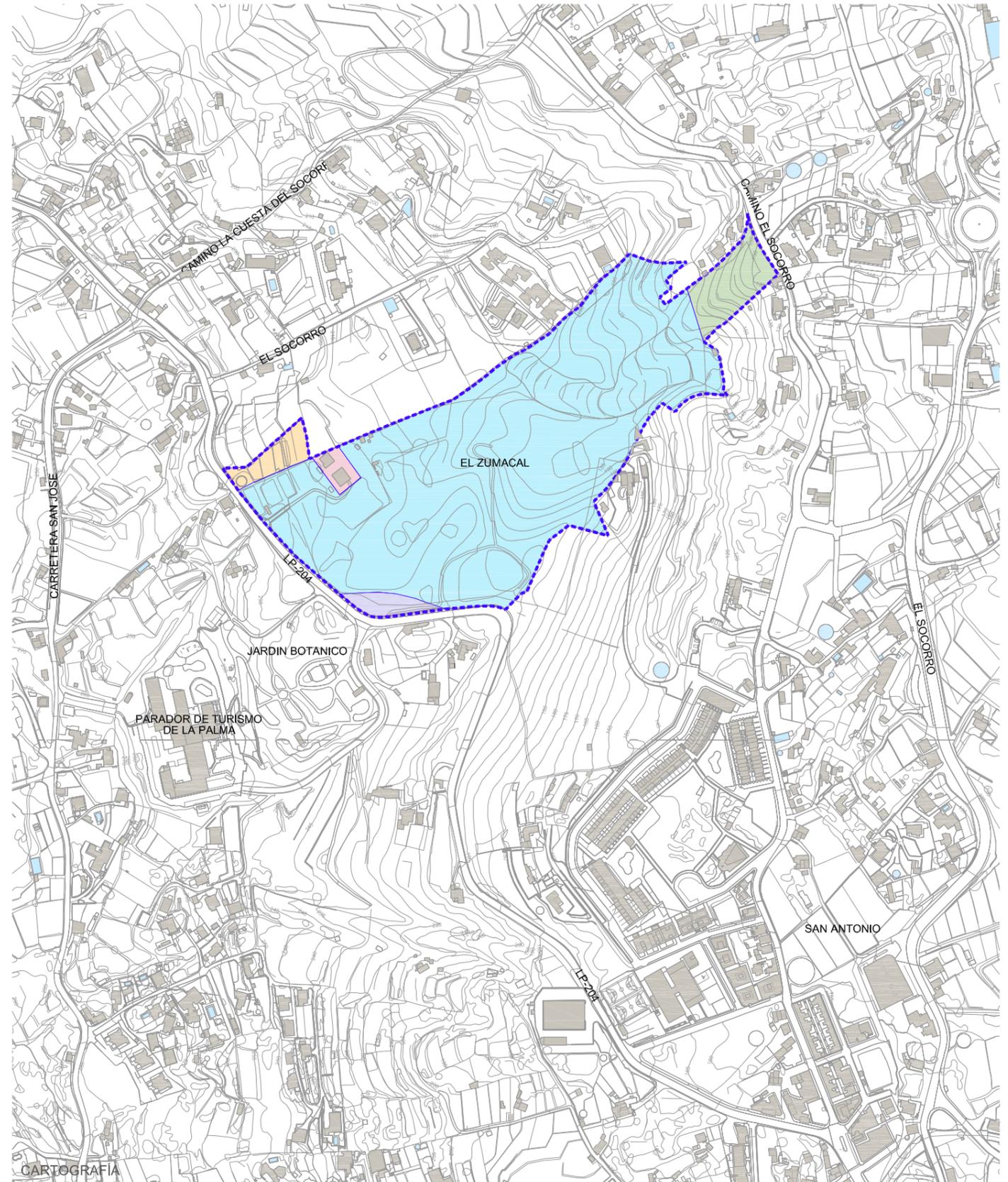
JUNIO 2016  
E.: 1/200.000  
1/50.000

INF-01.01





ORTOFOTO



CARTOGRAFIA

----- LIMITES DE LAS PARCELAS CATASTRALES (SUP. 86.476,89 m<sup>2</sup>)

PARCELAS CATASTRALES	002507600BS27D0001HS
38009A004000170000TW	38009A004000380000TX
9329204BS2792N0001MU	38009A004000160000TH



PROPIEDAD:  
D. ENRIQUE LUIS LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES  
D. FERNANDO LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES

## ACTUACION ESTRATEGICA INSULAR (AETI)

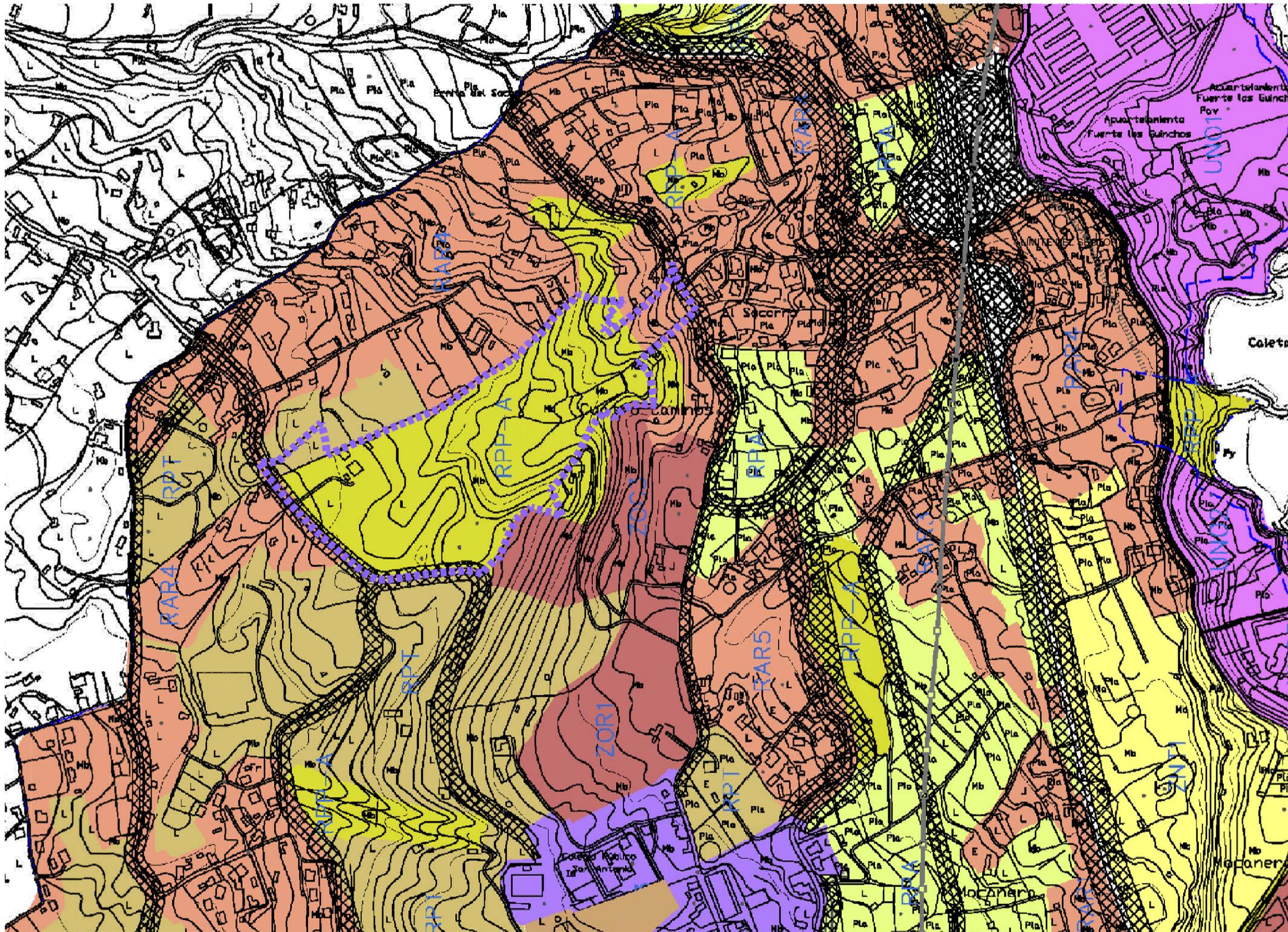
### HACIENDA FIERRO MASSIEU EL ZUMACAL (BREÑA BAJA)

ORTOFOTO Y CARTOGRAFIA

JUNIO 2016  
E.: 1/5.000

**INF-01.02**





- SUELO RÚSTICO**
- DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
    - RPN DE PROTECCIÓN NATURAL
    - RPP-A DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA AMBIENTAL
    - RPP-F DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA FORESTAL
    - RPC DE PROTECCIÓN CULTURAL
    - RPE DE PROTECCIÓN DE ENTORNO
    - DE PROTECCIÓN COSTERA Y LITORAL
    - DE PROTECCIÓN DE SUS VALORES ECONÓMICOS
      - RPA DE PROTECCIÓN AGRARIA
      - RPH DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA
      - RPM DE PROTECCIÓN MINERA
      - DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS
  - DE POBLAMIENTO RURAL
    - RAR DE ASENTAMIENTO RURAL
    - RAA DE ASENTAMIENTO AGRÍCOLA
  - DE PROTECCIÓN TERRITORIAL
    - RPT DE PROTECCIÓN TERRITORIAL
- SUELO URBANIZABLE**
- SECTORIZADO ORDENADO
    - ZOR1 RESIDENCIAL
    - ZOR2 INDUSTRIAL
    - ZOR3 TERCIARIO NO ESTRATÉGICO (TURÍSTICO)
  - SECTORIZADO NO ORDENADO
    - ZSR RESIDENCIAL
    - ZSI INDUSTRIAL
    - ZSC TERCIARIO NO ESTRATÉGICO
  - NO SECTORIZADO
    - ZNT TURÍSTICO
    - ZNE ESTRATÉGICO
  - NO SECTORIZADO DIFERIDO
    - ZDR RESIDENCIAL
    - ZDI INDUSTRIAL
    - ZDC TERCIARIO NO ESTRATÉGICO
- SUELO URBANO**
- UCO CONSOLIDADO (GENÉRICO)
  - UNO NO CONSOLIDADO (GENÉRICO)
  - REINTERES CULTURAL
  - DE RENOVACIÓN
  - REINICIACIÓN
- LIMITE MARÍTIMO - TERRESTRE  
 --- LIMITE SOMBREADO DE PROTECCIÓN  
 --- LIMITE HUELLA SONORA ENTORNO ACTUAL  
 --- LIMITE HUELLA SONORA ENTORNO PREVISIBLE  
 --- LIMITE ZONA PROXIMA SEGURIDAD INSTALACIÓN MILITAR
- LIMITE DE LA PARCELA

LEYENDA  
SUELO RÚSTICO

DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

RPP-A DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA AMBIENTAL

DE POBLAMIENTO RURAL

RAR DE ASENTAMIENTO RURAL

DE PROTECCIÓN TERRITORIAL

RPT DE PROTECCIÓN TERRITORIAL

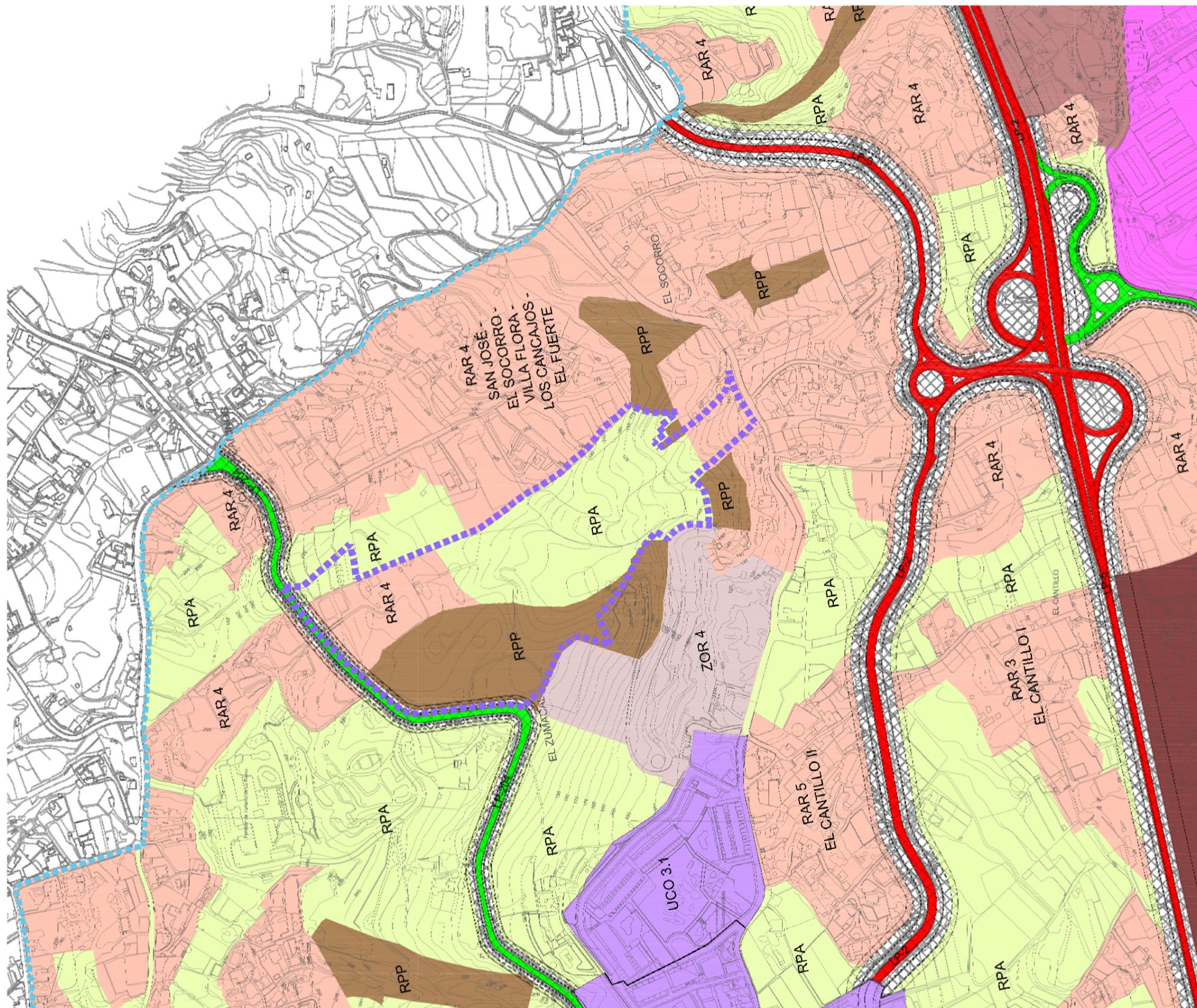
PROPIEDAD:  
D. ENRIQUE LUIS LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES  
D. FERNANDO LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES

ACTUACION ESTRATEGICA INSULAR (AETI)  
HACIENDA FIERRO MASSIEU EL ZUMACAL (BREÑA BAJA)

PGO DE BREÑA BAJA (VIGENTE)  
REVISIÓN Y ADAPTACIÓN AL D.L. 1/2.000 (ENERO 2004)  
CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

JUNIO 2016 E.: 1/5.000 **INF 01.03**





SUELO RÚSTICO	
PROTECCIÓN AMBIENTAL	DE POBLAMIENTO RURAL
RPN DE PROTECCIÓN NATURAL	RAR DE ASENTAMIENTO RURAL
RPP DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA	RAA DE ASENTAMIENTO AGRÍCOLA
RPL DE PROTECCIÓN COSTERA Y LITORAL	
PROTECCIÓN DE SUS VALORES ECONÓMICOS	
RPA DE PROTECCIÓN AGRARIA	
RPF DE PROTECCIÓN FORESTAL	
RPIE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS	
SUELO URBANIZABLE	SUELO URBANO
SECTORIZADO ORDENADO	UCO CONSOLIDADO
ZOR RESIDENCIAL	UCH DE REHABILITACIÓN
ZOI INDUSTRIAL	UNH DE REHABILITACIÓN
ZOC TURÍSTICO	UNO NO CONSOLIDADO
SECTORIZADO NO ORDENADO	
ZSR RESIDENCIAL	
ZSI INDUSTRIAL	
NO SECTORIZADO DIFERIDO	
ZDR RESIDENCIAL	
ÁMBITOS AMBIENTALES	
[ ] ESPACIO NATURAL PROTEGIDO-E.N.P.	
[ ] ZONA DE ESPECIAL CONSERVACIÓN - Z.E.C. / LUGAR DE IMPORTANCIA COMUNITARIA - L.I.C.	
[ ] ZONA ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE AVES-Z.E.P.A.	
[CV] PARQUE NATURAL CUMBRE VIEJA (P-4)	
ÁMBITOS URBANÍSTICOS	
[UA] SUELO URBANO SUJETO A UNIDAD DE ACTUACIÓN	
[ ] PLAN PARCIAL   P.P.	

LEYENDA  
SUELO RUSTICO

DE PROTECCION AMBIENTAL

RPP DE PROTECCION PAISAJISTICA

DE POBLAMIENTO RURAL

RAR DE ASENTAMIENTO RURAL

PROTECCION DE SUS VALORES AGRICOLAS

RPA DE PROTECCION AGRARIA

■■■■■■ LIMITE DE LA PARCELA



PROPIEDAD:  
D. ENRIQUE LUIS LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES  
D. FERNANDO LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES

# ACTUACION ESTRATEGICA INSULAR (AETI)

## HACIENDA FIERRO MASSIEU EL ZUMACAL (BREÑA BAJA)

REVISION DEL PGO DE BREÑA BAJA  
DOCUMENTO DE AVANCE (NOVIEMBRE 2014)  
CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

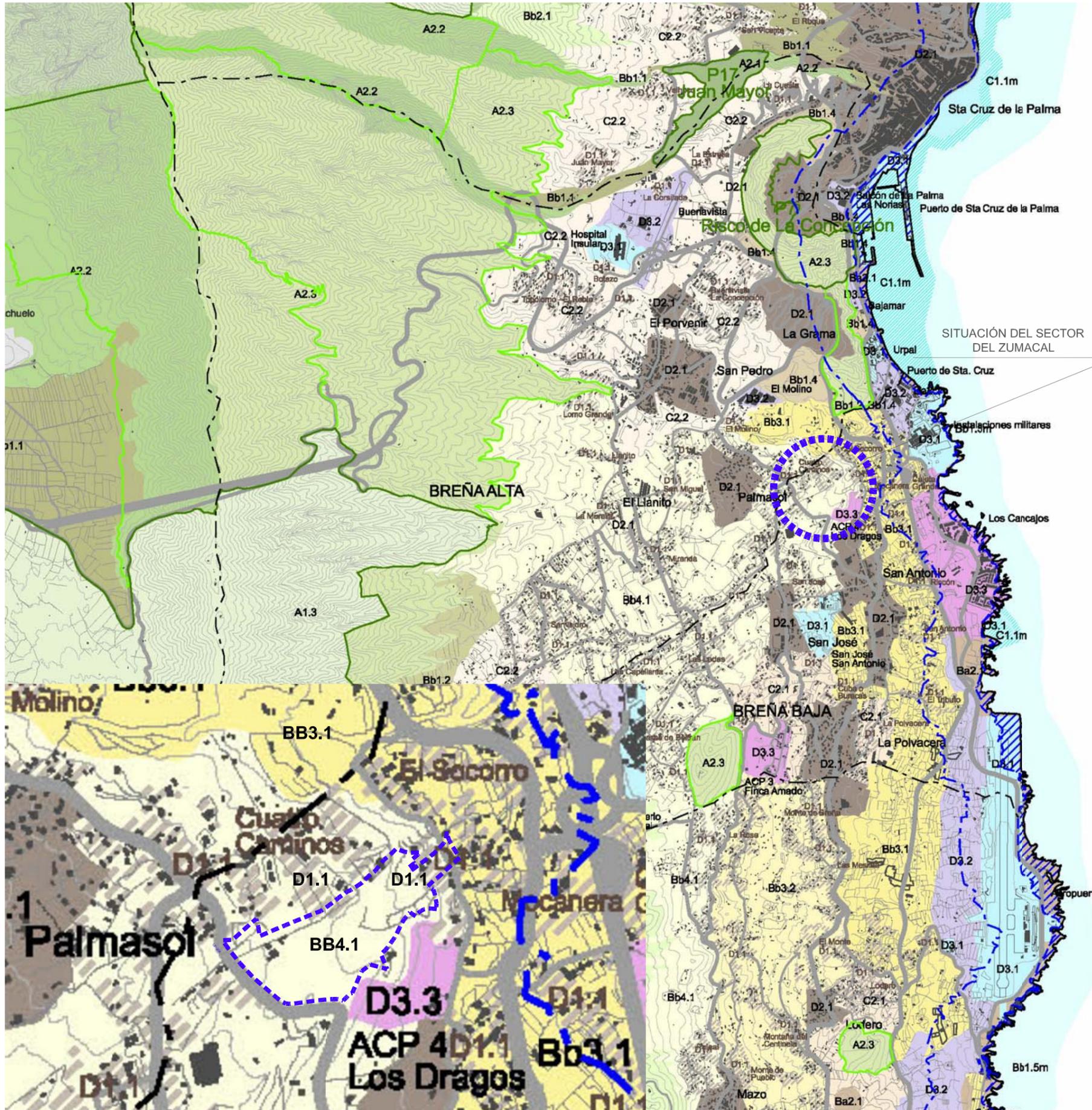
JUNIO 2016  
E.: 1/5.000

INF 01.04



DOCUMENTO CONFORME AL ACUERDO DE LA PONENCIA TÉCNICA OCCIDENTAL DE LA COTMAC DE FECHA 24/01/11. APROBADO POR EL PLENO DE ESTA CORPORACIÓN, EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL 11/02/2011 (FASE DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PIOLP)

LA SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO CON CARÁCTER ACCIDENTAL  
  
 CONCEPCIÓN INÉS PÉREZ RIVEROL



**MODELO TERRITORIAL**

**Ámbitos rústicos con interés ambiental**

- A. Valor Natural**
- A1.1 Parque Nacional
  - A1.2 Reserva Natural
  - A1.3 Parque Natural
  - A2.1 Zona Núcleo Reserva de la Biosfera terrestre
  - A2.1m Zona Núcleo Reserva de la Biosfera marina Reserva Integral Marina
  - A2.2 Conectores Ecológicos en entorno natural
  - A2.3 Red Natura 2000 terrestre en entorno natural
  - A2.3m LIC marino y Reserva Marina
- B Valor natural y productivo. Ba. Valor Natural**
- Ba1.1 Monumento Natural en entorno rústico
  - Ba2.1 Interés Geomorfológico

**Ámbitos rústicos con interés económico**

- B Valor natural y productivo. Bb. Valor natural y productivo**
- Bb1.1 Conectores ecológicos con actividad tradicional
  - Bb1.2 Red Natura 2000 con actividad tradicional
  - Bb1.3 ENP - Monumento Natural, Paisaje Protegido y Sitio de Interés Científico con actividad tradicional
  - Bb1.4 Interés Paisajístico
  - Bb1.5 Interés Litoral terrestre ZMT
  - Bb1.5 Interés Litoral terrestre. Asentamiento afectado
  - Bb1.5m Interés Litoral marino
  - Bb1.5m Interés Litoral marino. Apta actividad acuícola
  - Bb2.1 Interés Forestal
  - Bb3.1 Interés Agrícola, intensiva
  - Bb3.2 Interés Agrícola, medianías
  - Bb4.1 Interés Agropecuario
- C. Susceptible de albergar actuaciones interés general**
- C1.1m Transformación del Litoral
  - C2.1 Interés Agrícola medianías AIG
  - C2.2 Interés Agropecuario AIG
  - C3.1 Apta para equipamiento turístico en medio rural

**Ámbitos urbanos y asentamientos rurales**

- D. Urbano, urbanizable, asentamiento rural**
- D1.1 Asentamiento rural simple y complejo
  - D2.1 Residencial o mixto (urbano y urbanizable)
  - D3.1 Área especializada de infraestructuras y equipamientos
  - D3.2 Área especializada de actividad económica
  - D3.3 Área especializada turística
  - D3.3 Área especializada turística (a delimitar)

- Extractiva**
- E1.1 Interés Extractivo
  - E1.2 Interés Extractivo de restauración

 SITUACION DEL SECTOR EL ZUMACAL

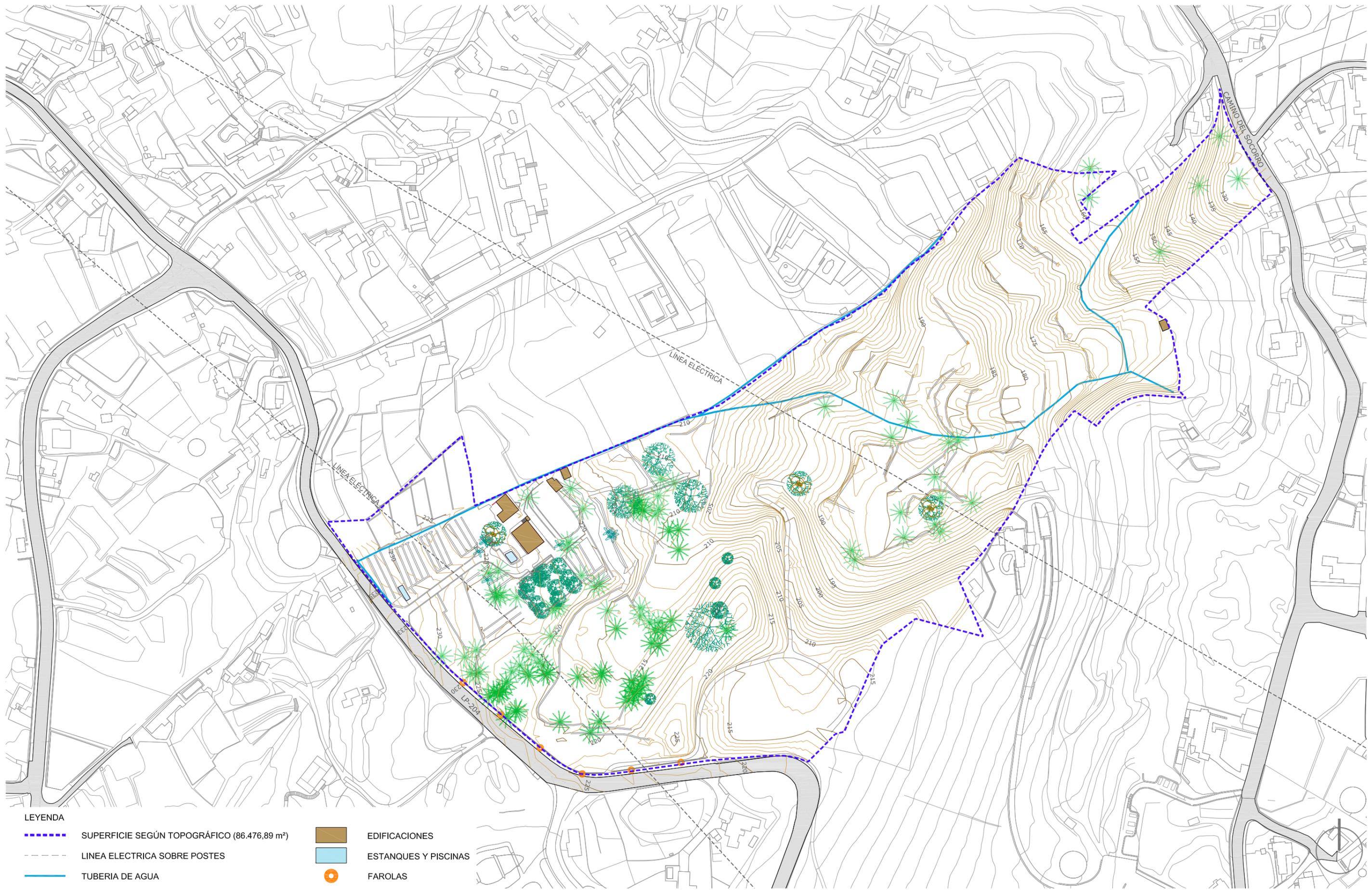


PROPIEDAD:  
 D. ENRIQUE LUIS LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES  
 D. FERNANDO LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES

**ACTUACION ESTRATEGICA INSULAR (AETI)**  
 HACIENDA FIERRO MASSIEU EL ZUMACAL (BREÑA BAJA)

PIOLP (APROBACIÓN DEFINITIVA)  
 ZONAS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL (P.5)





LEYENDA

- - - - - SUPERFICIE SEGÚN TOPOGRÁFICO (86.476,89 m<sup>2</sup>)
- - - - - LINEA ELECTRICA SOBRE POSTES
- TUBERIA DE AGUA

- EDIFICACIONES
- ESTANQUES Y PISCINAS
- FAROLAS

PROPIEDAD:  
 D. ENRIQUE LUIS LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES  
 D. FERNANDO LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES

## ACTUACION ESTRATEGICA INSULAR (AETI)

### HACIENDA FIERRO MASSIEU EL ZUMACAL (BREÑA BAJA)

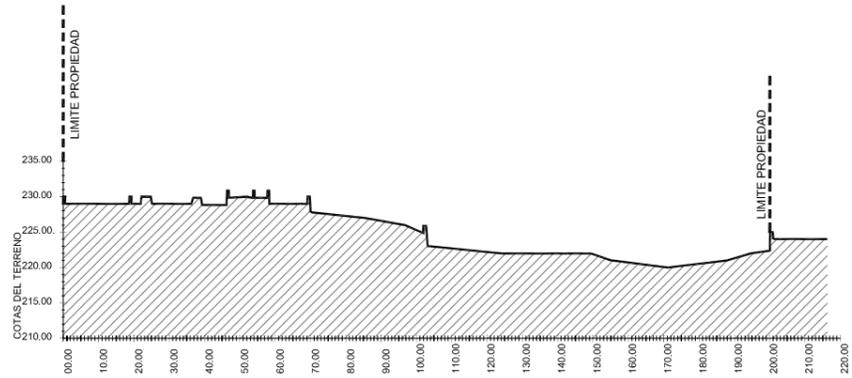
TOPOGRÁFICO  
 ESTADO ACTUAL



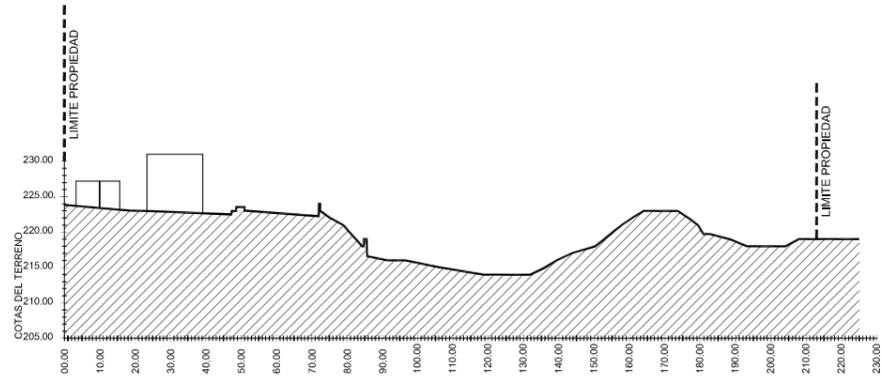
JUNIO 2016  
 E.: 1/2,000

**INF 02.01**





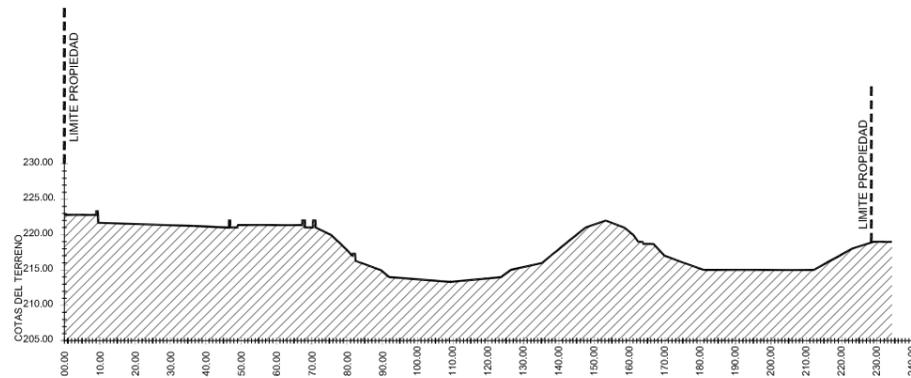
DISTANCIAS A ORIGEN  
PERFIL LONGITUDINAL 1-1'



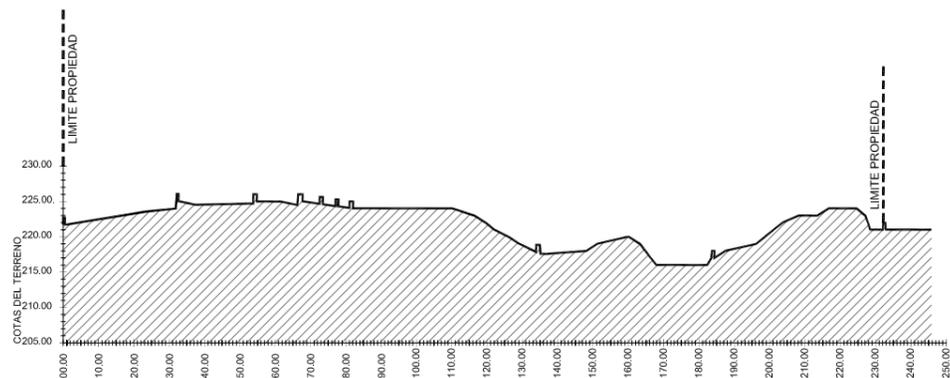
DISTANCIAS A ORIGEN  
PERFIL LONGITUDINAL 4-4'



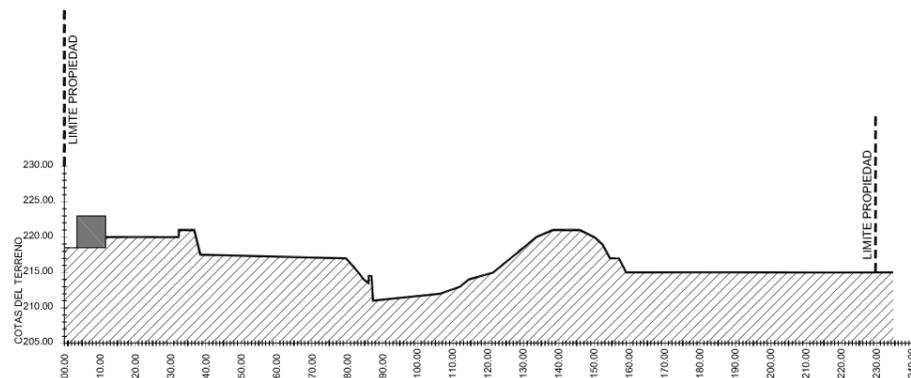
DISTANCIAS A ORIGEN  
PERFIL LONGITUDINAL 2-2'



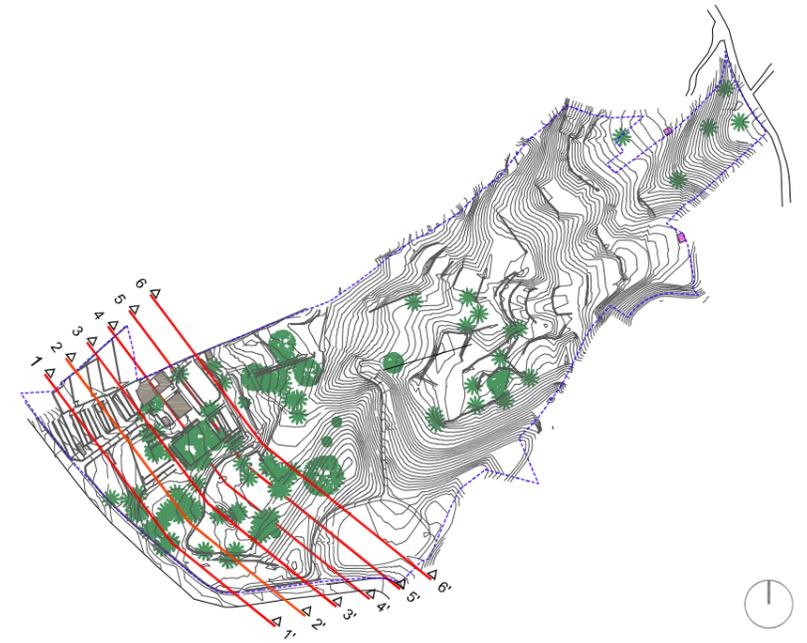
DISTANCIAS A ORIGEN  
PERFIL LONGITUDINAL 5-5'



DISTANCIAS A ORIGEN  
PERFIL LONGITUDINAL 3-3'



DISTANCIAS A ORIGEN  
PERFIL LONGITUDINAL 6-6'



PROPIEDAD:  
D. ENRIQUE LUIS LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES  
D. FERNANDO LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES

# ACTUACION ESTRATEGICA INSULAR (AETI)

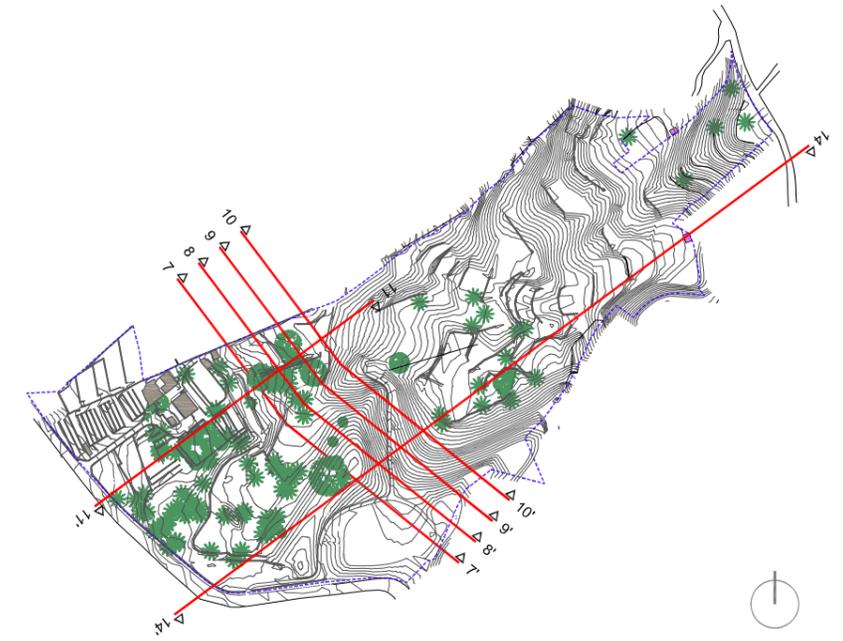
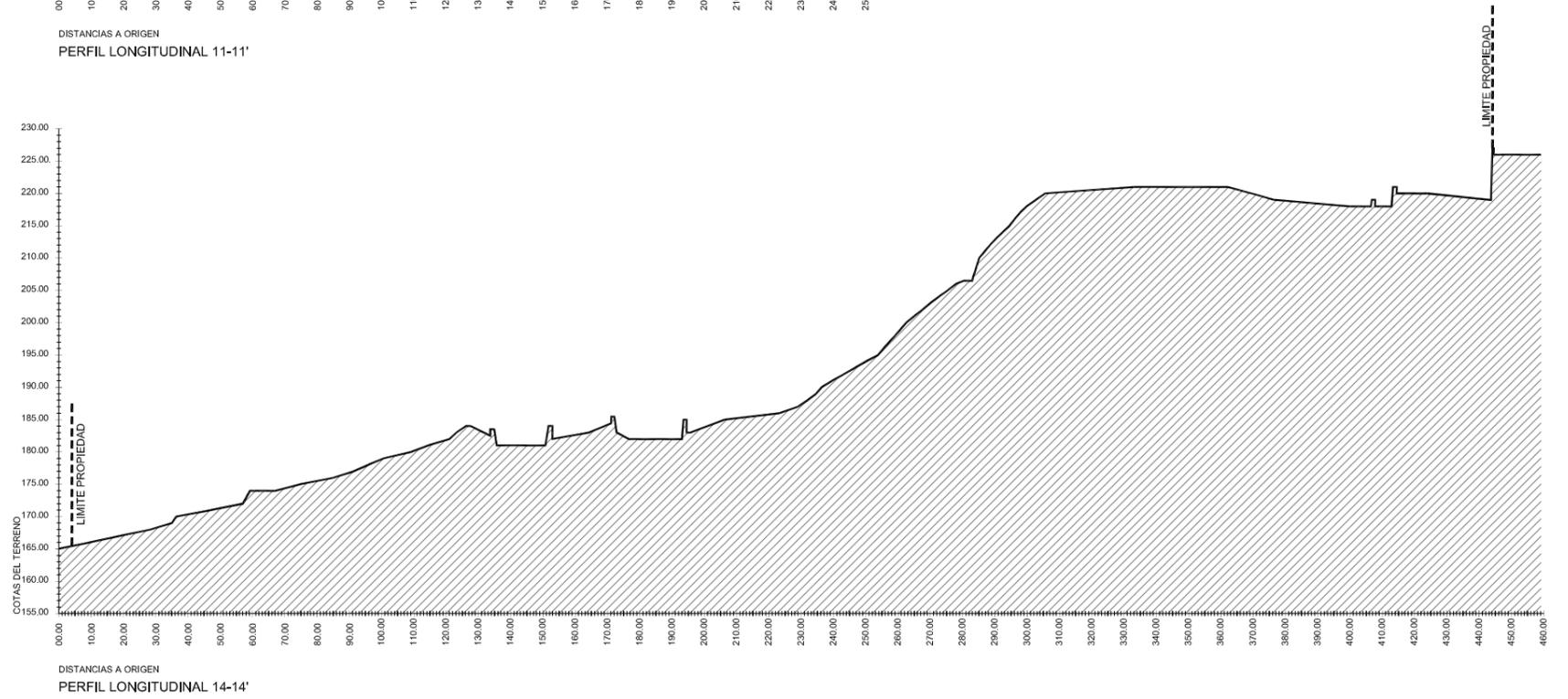
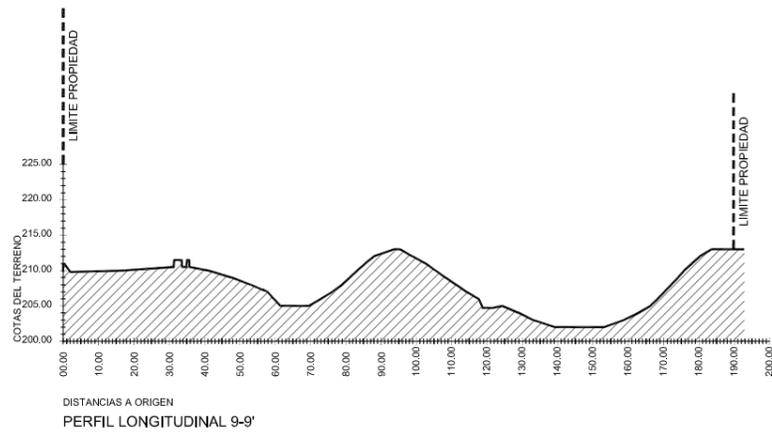
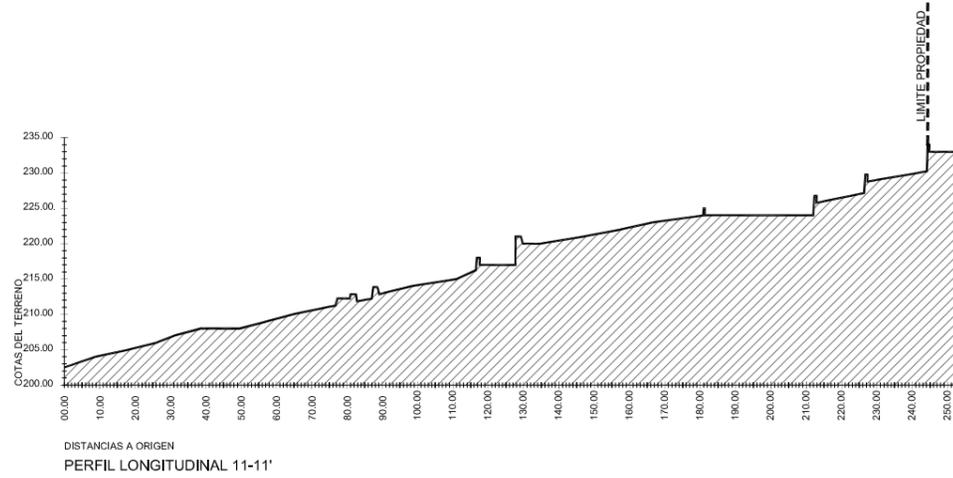
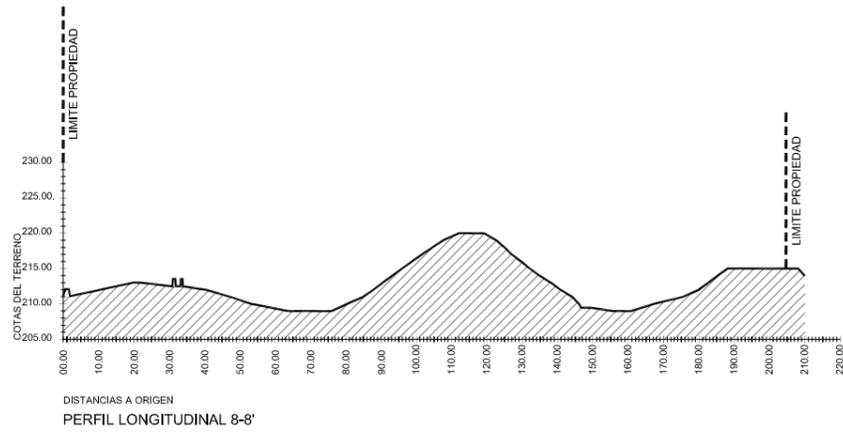
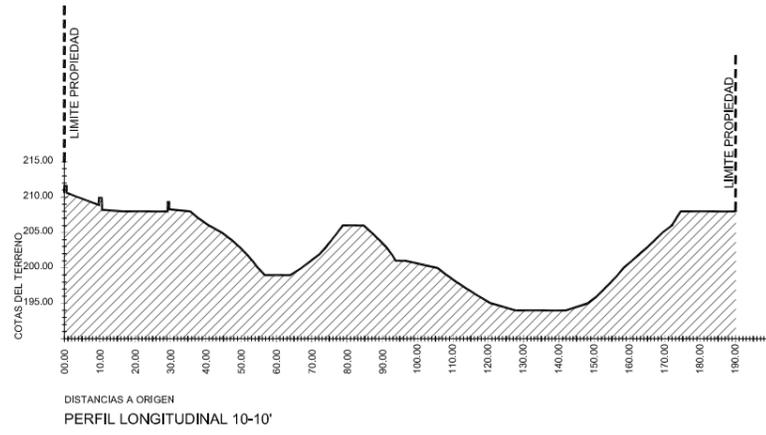
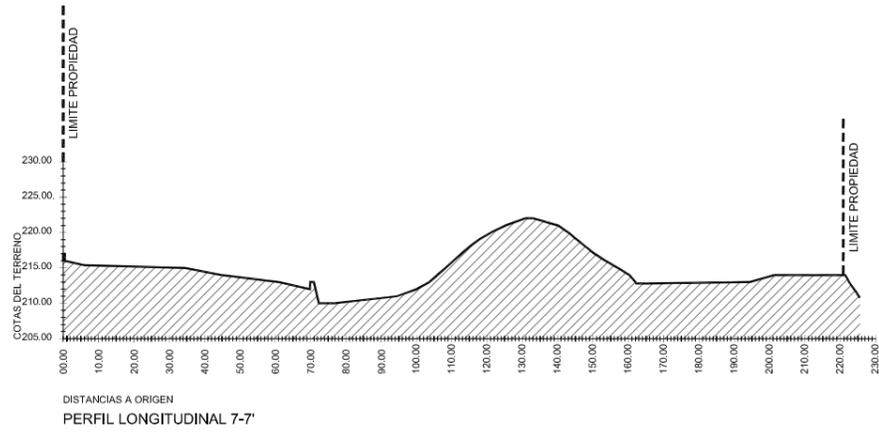
## HACIENDA FIERRO MASSIEU EL ZUMACAL (BREÑA BAJA)

PERFILES DEL TERRENO 1-1', 2-2', 3-3',  
4-4', 5-5' Y 6-6'  
ESTADO ACTUAL

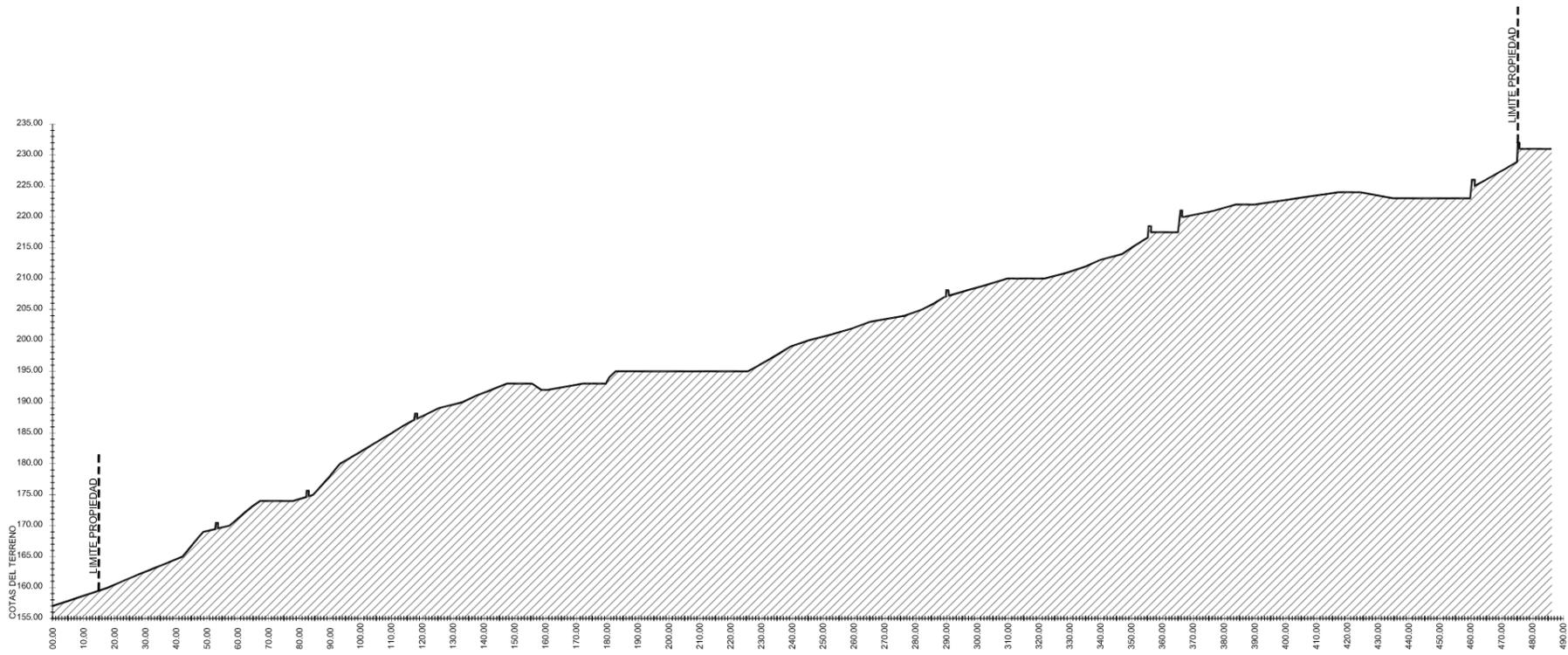
JUNIO 2016  
E.: X=1:2000  
Y=1:1000

INF 02.02

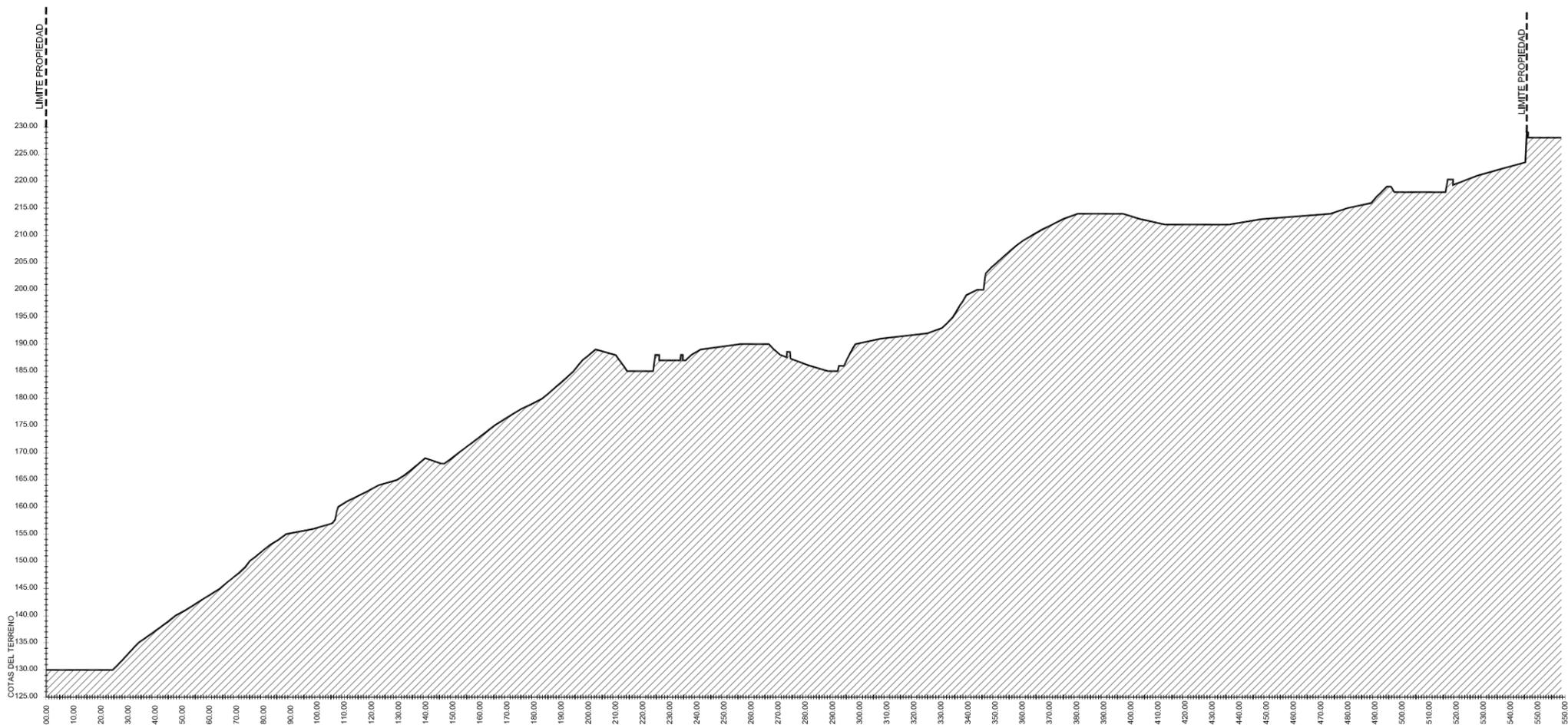
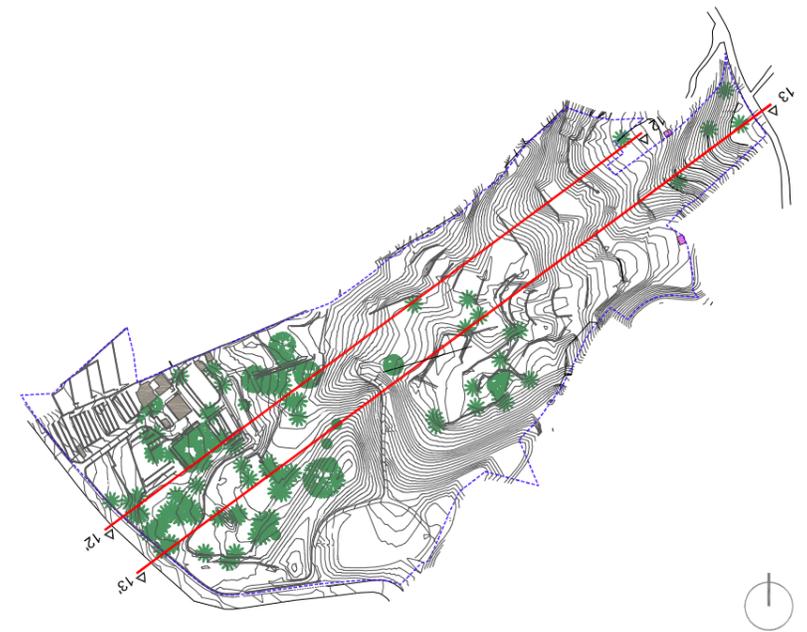








DISTANCIAS A ORIGEN  
PERFIL LONGITUDINAL 12-12'



DISTANCIAS A ORIGEN  
PERFIL LONGITUDINAL 13-13'

PROPIEDAD:  
D. ENRIQUE LUIS LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES  
D. FERNANDO LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES

# ACTUACION ESTRATEGICA INSULAR (AETI)

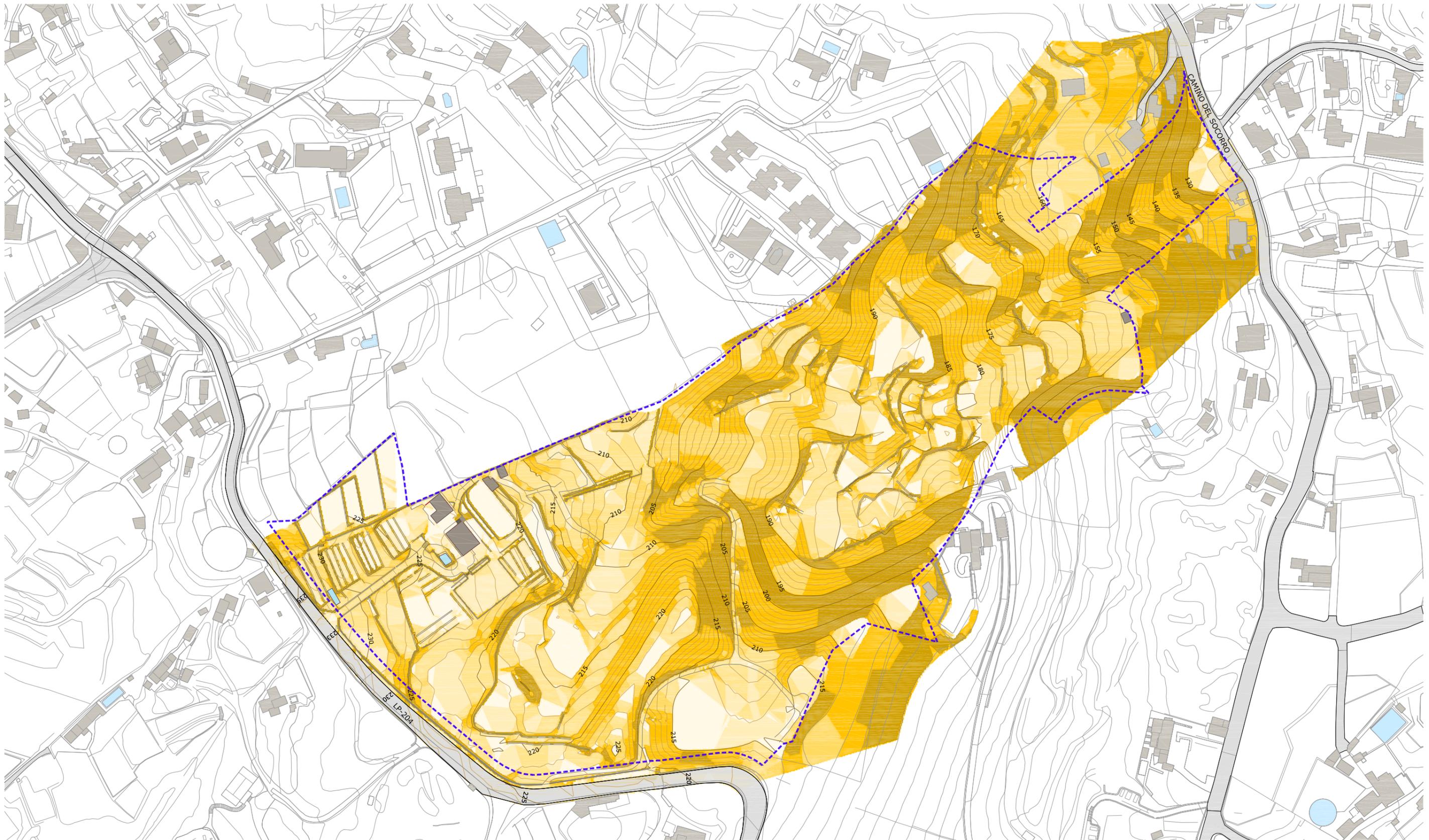
## HACIENDA FIERRO MASSIEU EL ZUMACAL (BREÑA BAJA)

PERFILES DEL TERRENO 12-12' Y 13-13'  
ESTADO ACTUAL

JUNIO 2016  
E.: X=1:2000  
Y=1:1000

INF 02.04





LEYENDA

- |  |  |   |  |
|--|--|---|--|
|  PENDIENTE DE 0 A 5%   |  PENDIENTE DE 10% A 20% |  PENDIENTE DE 30% A 50% |  CONSTRUCCIONES       |
|  PENDIENTE DE 5% A 10% |  PENDIENTE DE 20% A 30% |  PENDIENTE MAYOR DE 50% |  ESTANQUES - PISCINAS |
-  LIMITE DE LA PARCELA (84.257,13 m²)



PROPIEDAD:  
 D. ENRIQUE LUIS LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES  
 D. FERNANDO LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES

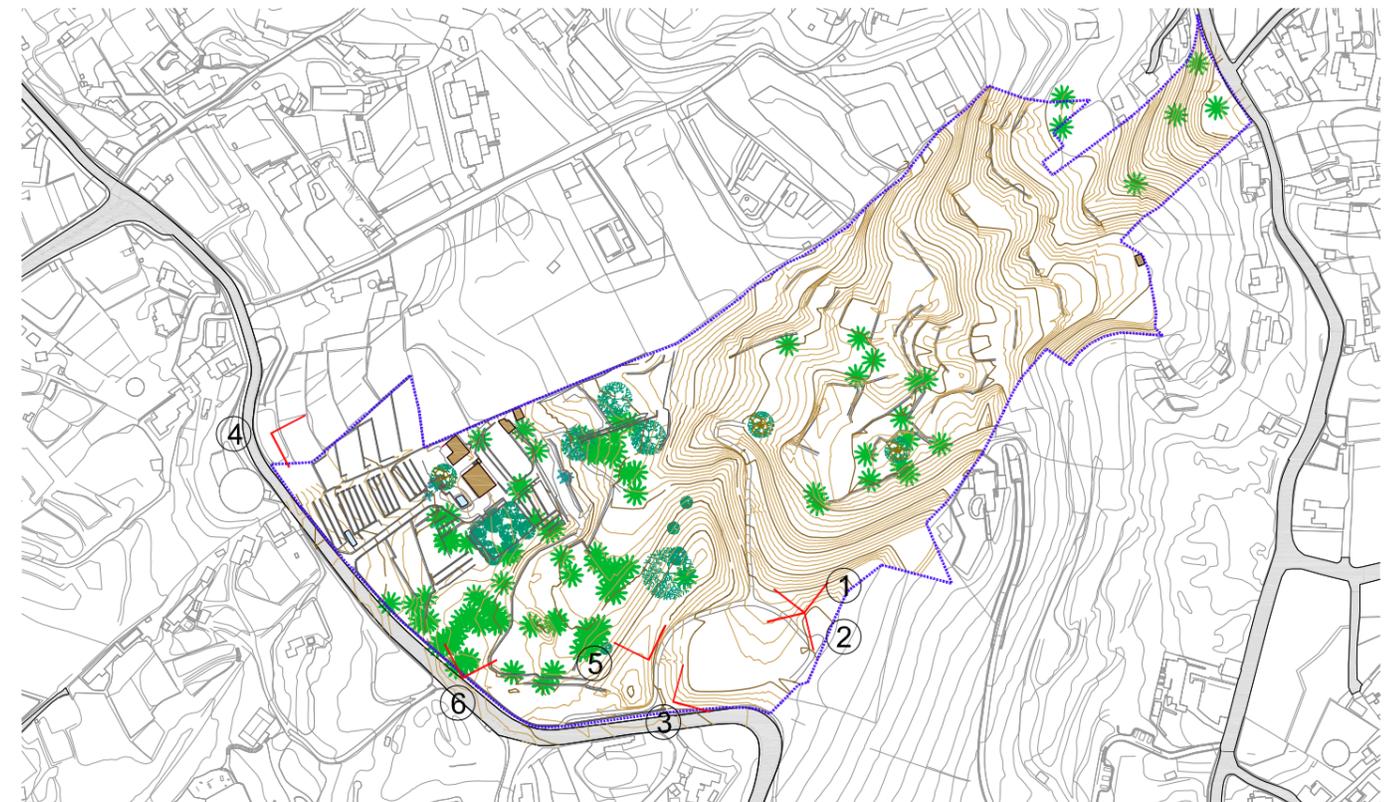
## ACTUACION ESTRATEGICA INSULAR (AETI)

### HACIENDA FIERRO MASSIEU EL ZUMACAL (BREÑA BAJA)

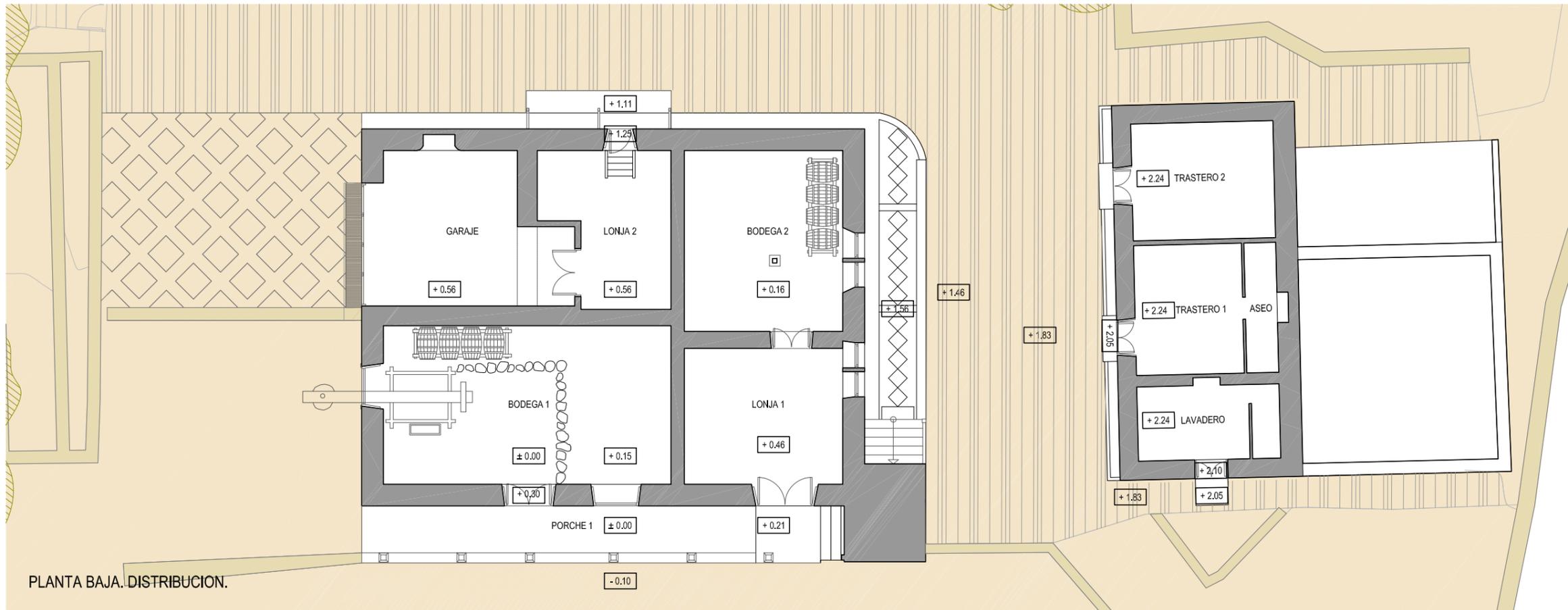
0 10 20 30 40 50 m

CLINOMETRICO  
 JUNIO 2016  
 E.: 1/2.000  
**INF 02.05**

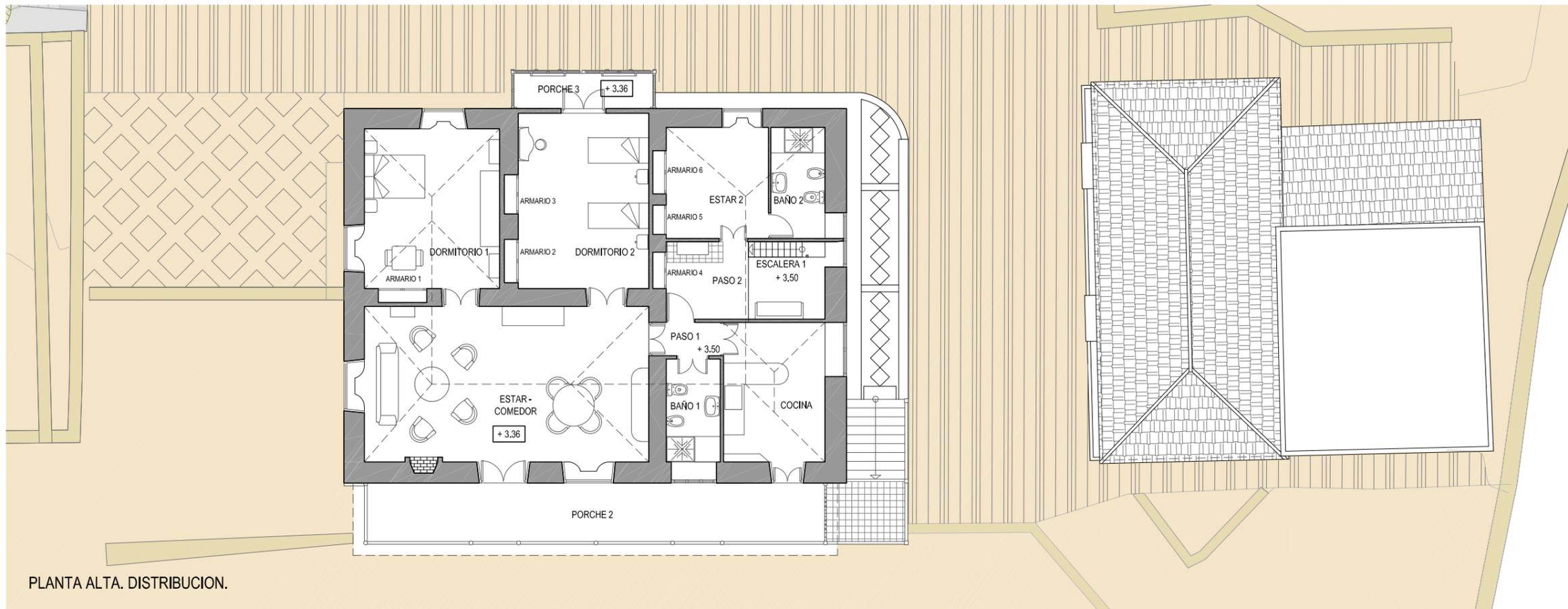








PLANTA BAJA. DISTRIBUCION.

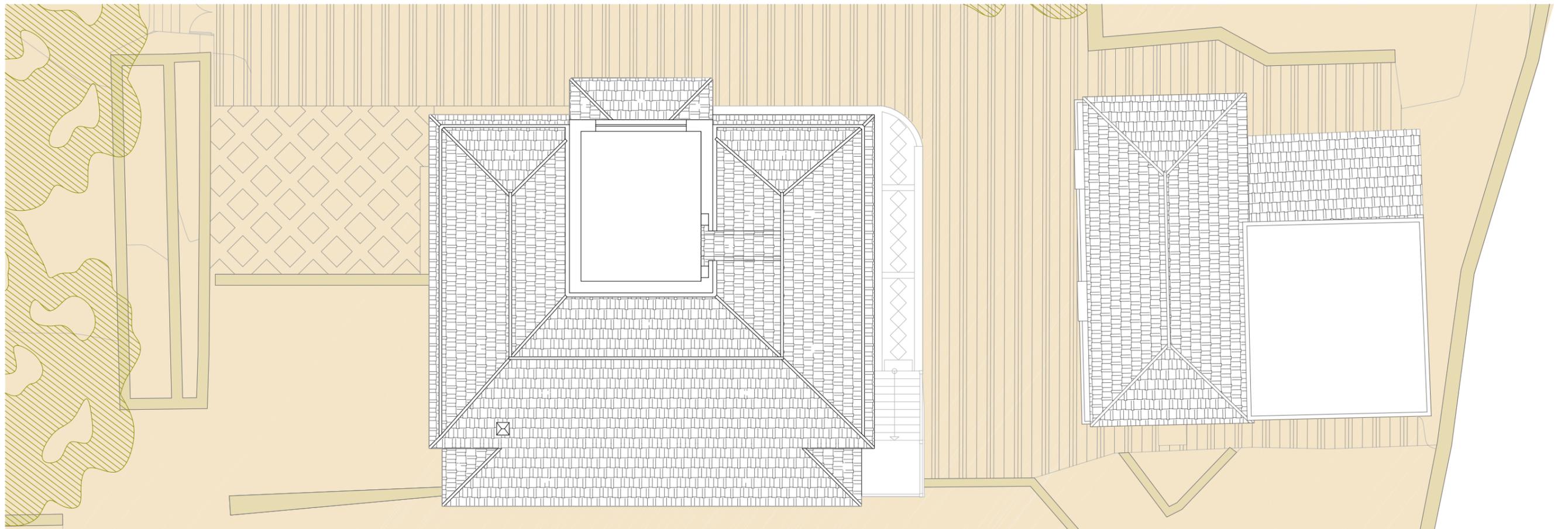
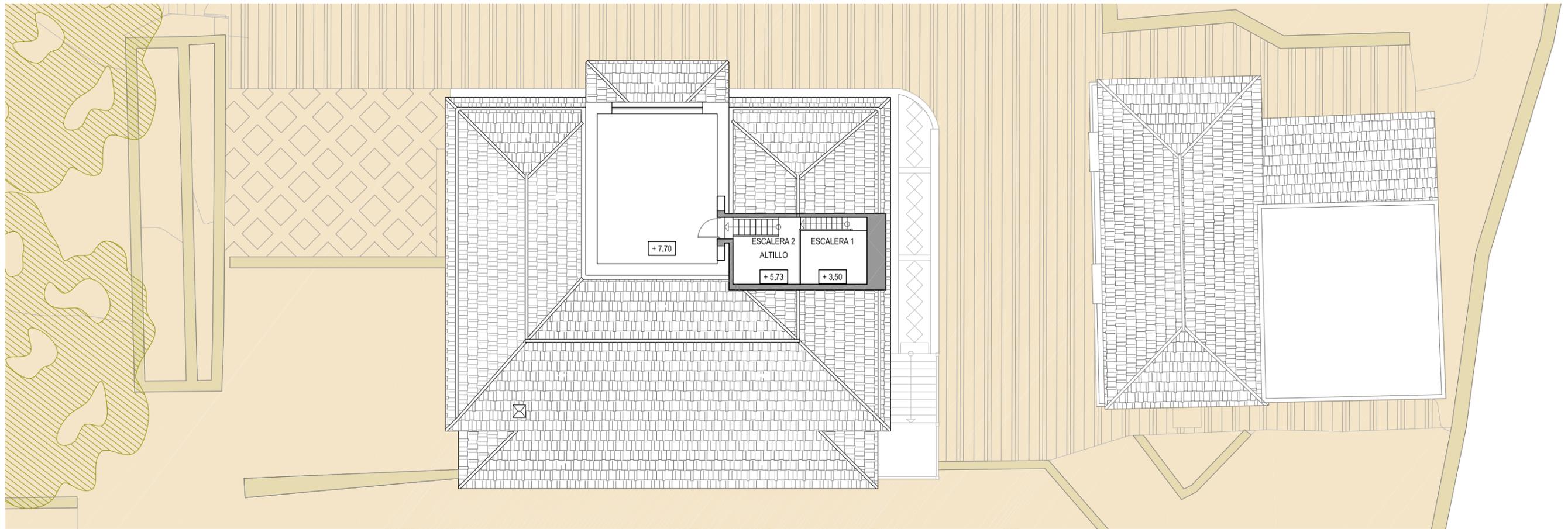


PLANTA ALTA. DISTRIBUCION.

CASA FIERRO - MASSIEU		
Planta Altillo.		
Uso	sup .util.	sup .construida.
Altillo.	4.71 m2.	
Escalera 1.	0.58 m2.	
Escalera 2.	1.51 m2.	
<b>Total planta</b>	<b>6.80 m2.</b>	<b>7.64 m2.</b>
Planta Alta.		
Uso	sup .util.	sup .construida.
Estar-comedor.	44.73 m2.	
Cocina.	13.97 m2.	
Dormitorio 1.	22.13 m2.	
Dormitorio 2.	23.10 m2.	
Baño 1.	5.49 m2.	
Baño 2.	5.93 m2.	
Estar 2.	11.34 m2.	
Paso 1.	2.26 m2.	
Paso 2.	11.43 m2.	
Armario 1.	0.59 m2.	
Armario 2.	0.53 m2.	
Armario 3.	0.48 m2.	
Armario 4.	0.42 m2.	
Armario 5.	0.34 m2.	
Armario 6.	0.50 m2.	
Escalera 1.	0.58 m2.	
Porche 2.	26.31 m2.	50% 13.98 m2.
Porche 3.	4.80 m2.	5.48 m2.
<b>Total planta</b>	<b>174.93 m2.</b>	<b>205.11 m2.</b>
Planta Baja.		
Usos	sup .util.	sup .construida.
Bodega 1.	46.04 m2.	
Bodega 2.	28.81 m2.	
Lonja 1.	22.35 m2.	
Lonja 2.	17.15 m2.	
Garaje.	27.19 m2.	
Porche 1.	26.16 m2.	50% 13.08 m2.
<b>Total planta</b>	<b>167.70 m2.</b>	<b>200.15 m2.</b>
Totales de la edificación.		
<b>total planta</b>	<b>349.43 m2.</b>	<b>412.90 m2.</b>

CUARTO DE APEROS		
PLANTA BAJA		
Usos	sup .util.	sup .construida.
Lavadero.	10.49 m2.	
Trastero 1.	14.38 m2.	
Trastero 2.	16.95 m2.	
Aseo.	4.44 m2.	
<b>Total planta</b>	<b>46.26 m2.</b>	<b>67.68 m2.</b>





PROPIEDAD:  
 D. ENRIQUE LUIS LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES  
 D. FERNANDO LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES

**ACTUACION ESTRATEGICA INSULAR (AETI)**  
 HACIENDA FIERRO MASSIEU EL ZUMACAL (BREÑA BAJA)

ESTADO ACTUAL CASA FIERRO-MASSIEU Y CUARTO DE APEROS  
 NIVEL 3. PLANTA DE ALTILLO. COTA +5,73  
 PLANTA GENERAL DE CUBIERTAS



JUNIO 2016  
 E.: 1/150

**INF 03.02**

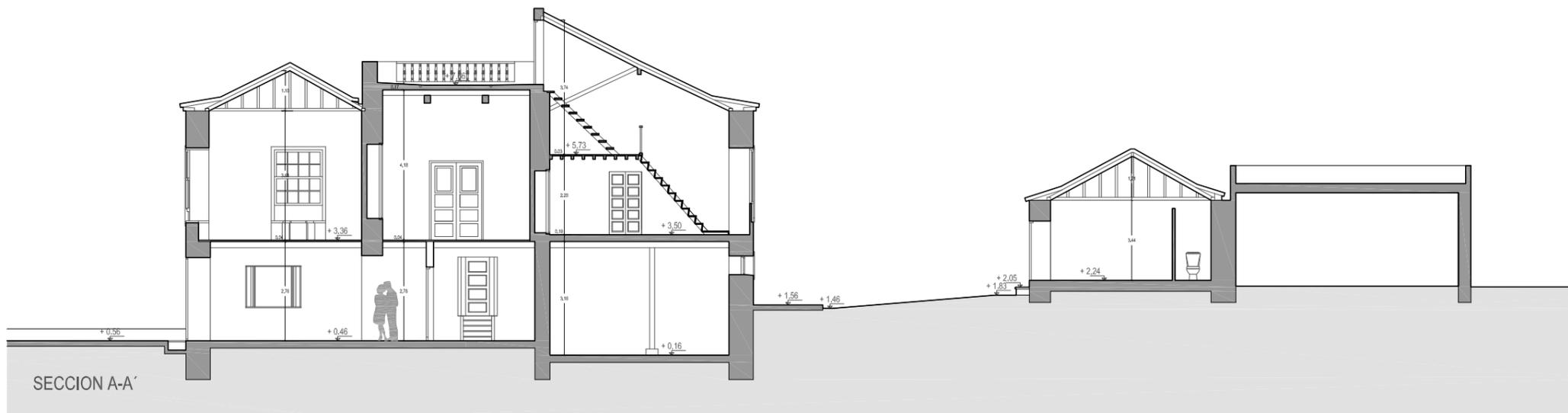




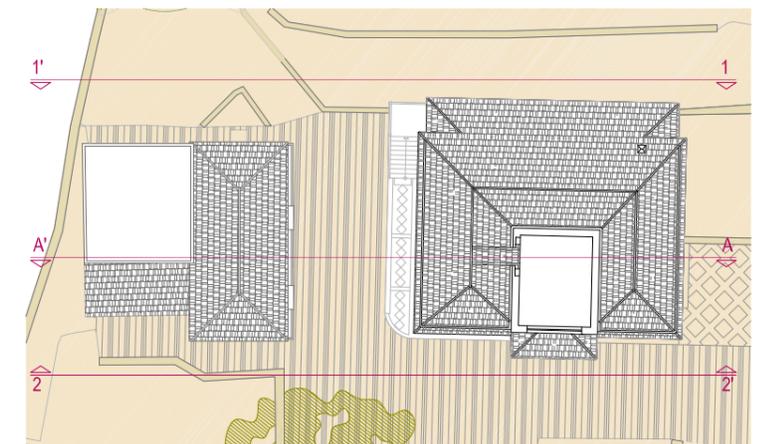
ALZADO 1-1'



ALZADO 2-2'



SECCION A-A'



PROPIEDAD:  
D. ENRIQUE LUIS LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES  
D. FERNANDO LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES

ACTUACION ESTRATEGICA INSULAR (AETI)  
HACIENDA FIERRO MASSIEU EL ZUMACAL (BREÑA BAJA)

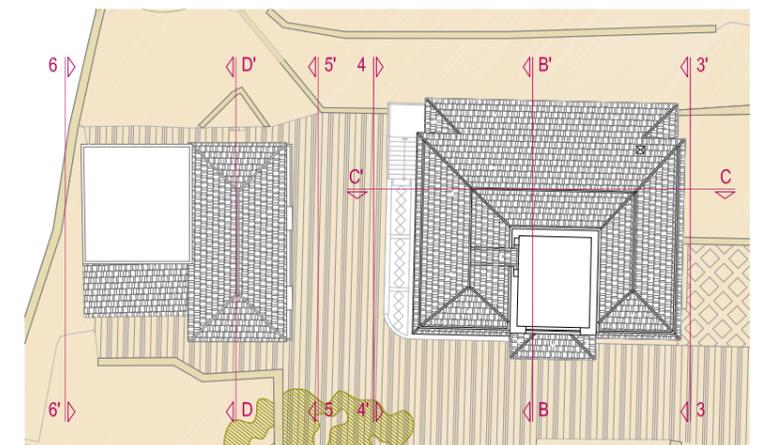
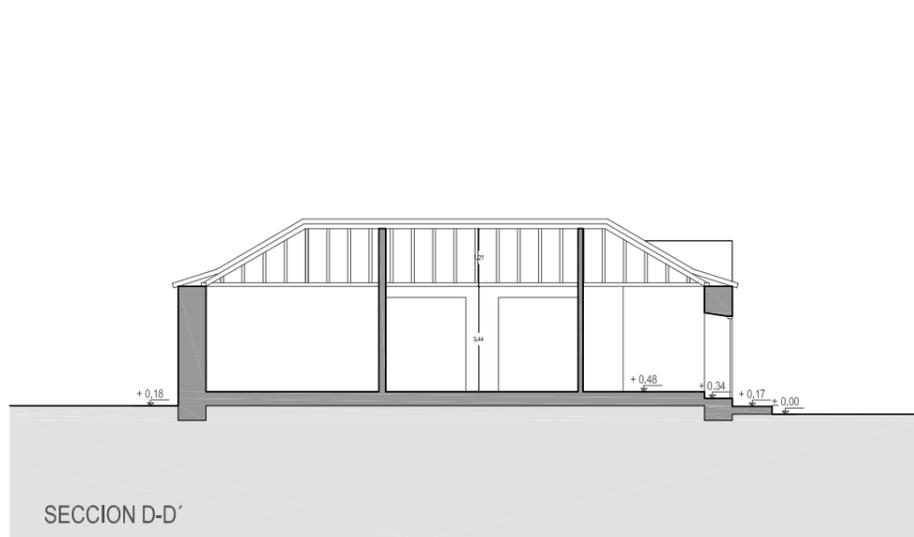
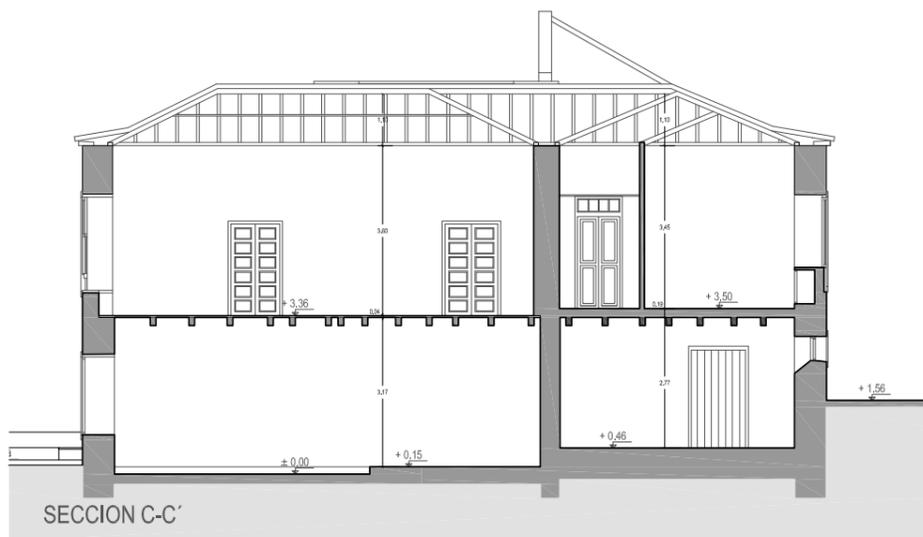
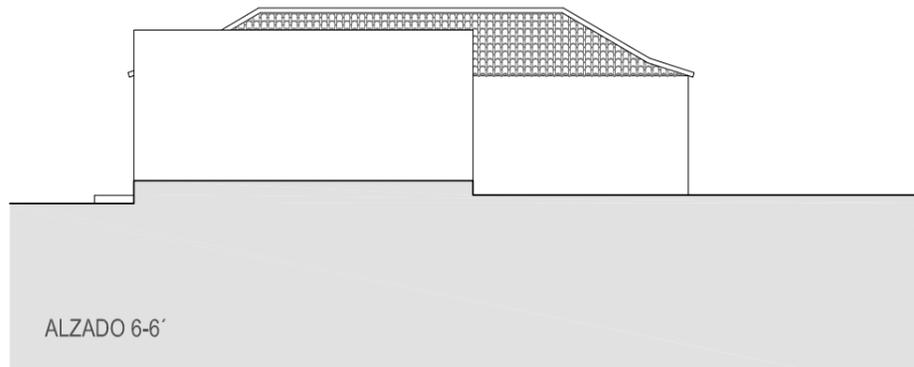
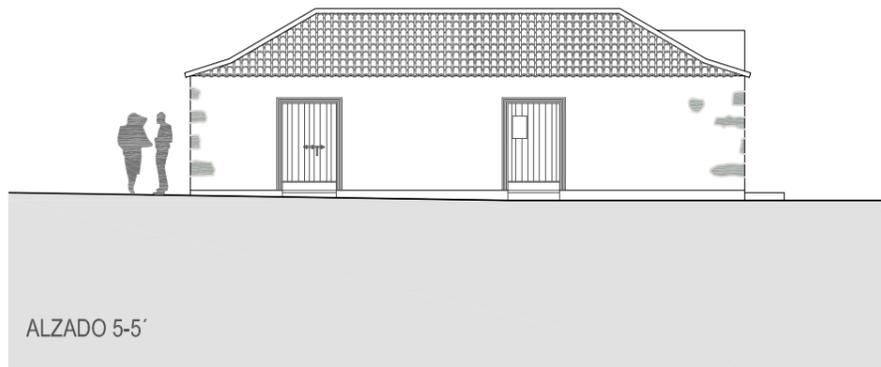
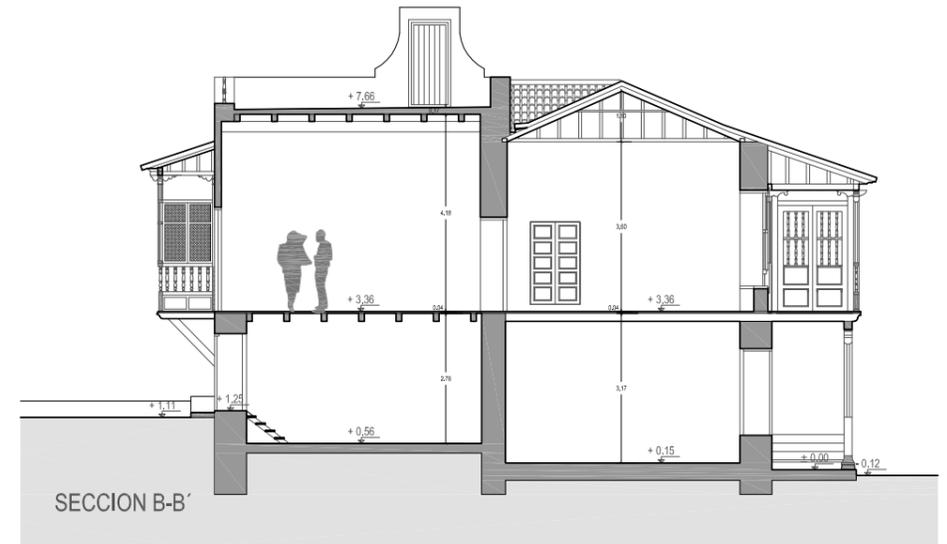
ESTADO ACTUAL CASA FIERRO-MASSIEU Y CUARTO DE APEROS  
ALZADOS 1-1', 2-2'  
Y SECCION A-A'



JUNIO 2016  
E.: 1/150

INF 03.03





PROPIEDAD:  
 D. ENRIQUE LUIS LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES  
 D. FERNANDO LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES

# ACTUACION ESTRATEGICA INSULAR (AETI)

## HACIENDA FIERRO MASSIEU EL ZUMACAL (BREÑA BAJA)

ESTADO ACTUAL CASA FIERRO-MASSIEU Y CUARTO DE APEROS  
 ALZADOS PRINCIPAL Y POSTERIOR



JUNIO 2016  
 E.: 1/150

INF 03.04





PROPIEDAD:  
D. ENRIQUE LUIS LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES  
D. FERNANDO LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES

# ACTUACION ESTRATEGICA INSULAR (AETI)

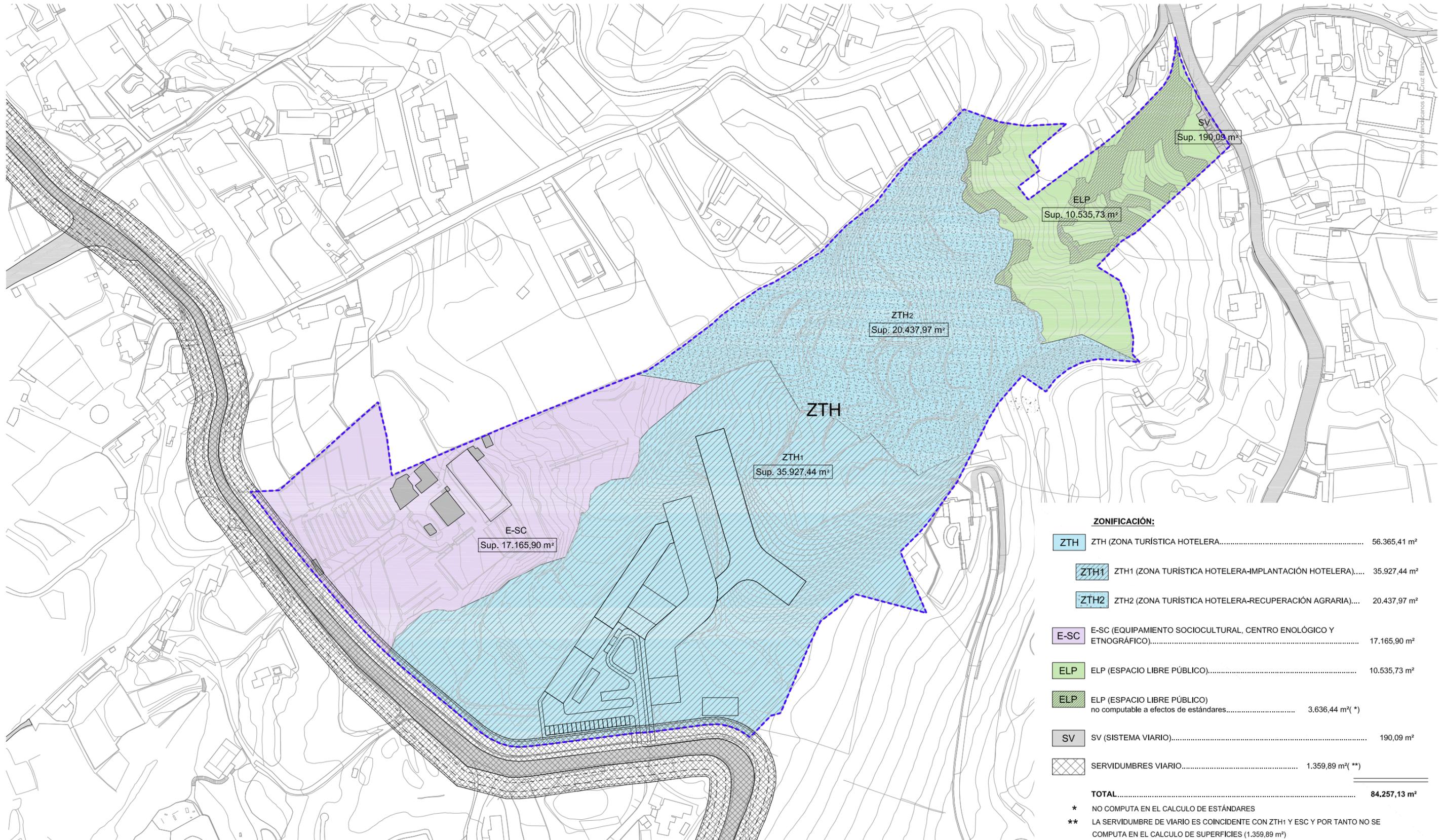
## HACIENDA FIERRO MASSIEU EL ZUMACAL (BREÑA BAJA)

VISTAS CASA FIERRO-MASSIEU,  
ACCESOS Y EDIFICACIONES ANEXAS

JUNIO 2016

INF 03.05





**ZONIFICACIÓN:**

ZTH	ZTH (ZONA TURÍSTICA HOTELERA.....)	56.365,41 m²
ZTH1	ZTH1 (ZONA TURÍSTICA HOTELERA-IMPLANTACIÓN HOTELERA)....	35.927,44 m²
ZTH2	ZTH2 (ZONA TURÍSTICA HOTELERA-RECUPERACIÓN AGRARIA)....	20.437,97 m²
E-SC	E-SC (EQUIPAMIENTO SOCIOCULTURAL, CENTRO ENOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO).....	17.165,90 m²
ELP	ELP (ESPACIO LIBRE PÚBLICO).....	10.535,73 m²
ELP	ELP (ESPACIO LIBRE PÚBLICO) no computable a efectos de estándares.....	3.636,44 m² (*)
SV	SV (SISTEMA VIARIO).....	190,09 m²
▨	SERVIDUMBRES VIARIO.....	1.359,89 m² (**)
<b>TOTAL</b>		<b>84.257,13 m²</b>

\* NO COMPUTA EN EL CALCULO DE ESTÁNDARES  
 \*\* LA SERVIDUMBRE DE VIARIO ES COINCIDENTE CON ZTH1 Y ESC Y POR TANTO NO SE COMPUTA EN EL CALCULO DE SUPERFICIES (1.359,89 m²)

ZTH1 ZTH1 (ZONA TURÍSTICA HOTELERA - IMPLANTACIÓN HOTELERA)    E-SC E-SC (EQUIPAMIENTO SOCIOCULTURAL)    ELP ZELP (ESPACIO LIBRE PÚBLICO no computable a efectos de estándares)  
 ZTH2 ZTH2 (ZONA TURÍSTICA HOTELERA - RECUPERACIÓN AGRARIA)    ELP ELP (ESPACIO LIBRE PÚBLICO)    SV SISTEMA VIARIO    ▨ SERVIDUMBRES VIARIO

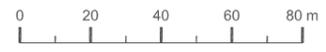
--- LIMITE DEL SECTOR  
 - - - DOMINIO (VIARIO)  
 - - - SERVIDUMBRE (VIARIO)  
 - - - AFECCIÓN (VIARIO)  
 ——— LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN



PROPIEDAD:  
 D. ENRIQUE LUIS LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES  
 D. FERNANDO LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES

# ACTUACION ESTRATEGICA INSULAR (AETI)

## HACIENDA FIERRO MASSIEU EL ZUMACAL (BREÑA BAJA)



JUNIO 2016  
 E.: 1/2.000

ZONIFICACION  
**0 01.01**





- HABITACIONES DOBLES
- TERRAZAS HABITACIONES
- NUCLEOS DE COMUNICACIONES Y SERVICIOS
- CIRCULACIONES

- LIMITE DEL SECTOR
- DOMINIO (VIARIO)
- SERVIDUMBRE (VIARIO)
- AFECCIÓN (VIARIO)
- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN



PROPIEDAD:  
 D. ENRIQUE LUIS LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES  
 D. FERNANDO LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES

## ACTUACION ESTRATEGICA INSULAR (AETI)

### HACIENDA FIERRO MASSIEU EL ZUMACAL (BREÑA BAJA)

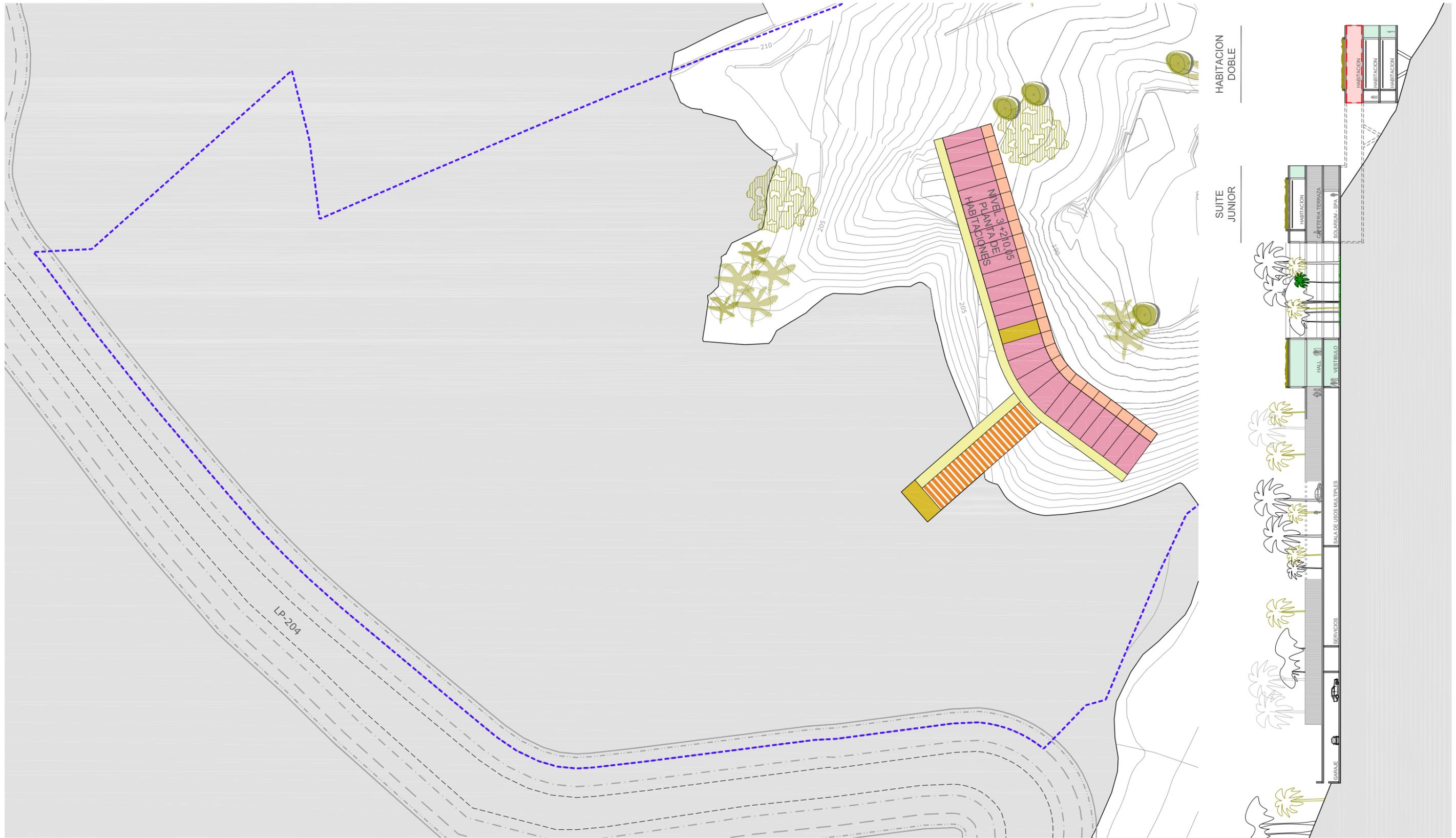


JUNIO 2016  
 E.: 1/1,000

NIVELES 01\_02  
 COTA +203,05 \_ +206,55  
 PLANTA DE HABITACIONES

USOS  
**A 01.01**





- HABITACIONES DOBLES
- TERRAZAS HABITACIONES
- NUCLEOS DE COMUNICACIONES Y SERVICIOS
- CIRCULACIONES
- AREA DE SERVICIOS, PERSONAL

- LIMITE DEL SECTOR
- DOMINIO (VIARIO)
- SERVIDUMBRE (VIARIO)
- AFECCION (VIARIO)
- LINEA LIMITE DE EDIFICACION

PROPIEDAD:  
 D. ENRIQUE LUIS LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES  
 D. FERNANDO LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES

## ACTUACION ESTRATEGICA INSULAR (AETI)

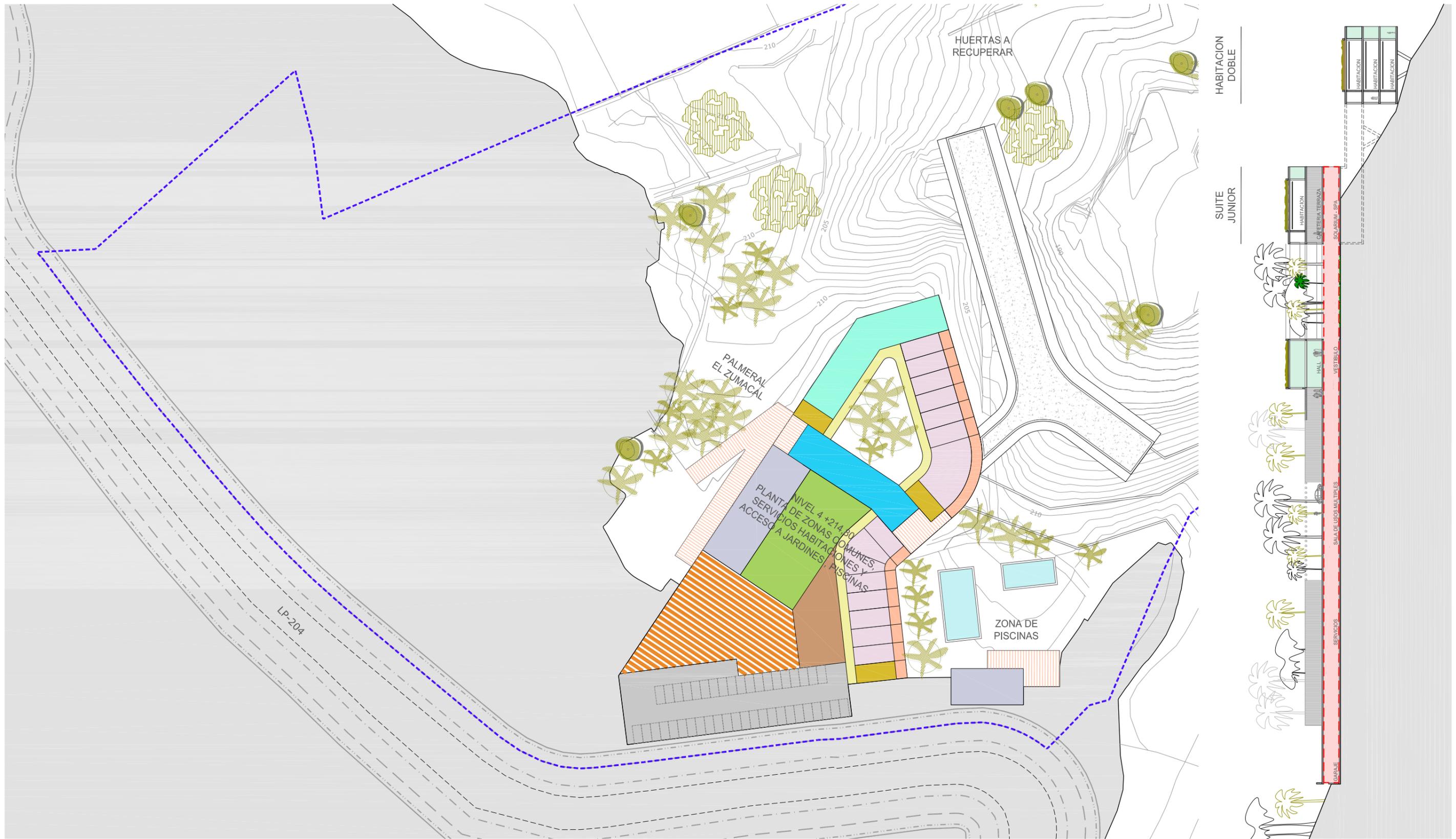
### HACIENDA FIERRO MASSIEU EL ZUMACAL (BREÑA BAJA)



JUNIO 2016  
 E.: 1/1,000

NIVEL 03  
 COTA +210,05  
 PLANTA DE HABITACIONES  
 USOS  
**A 01.02**

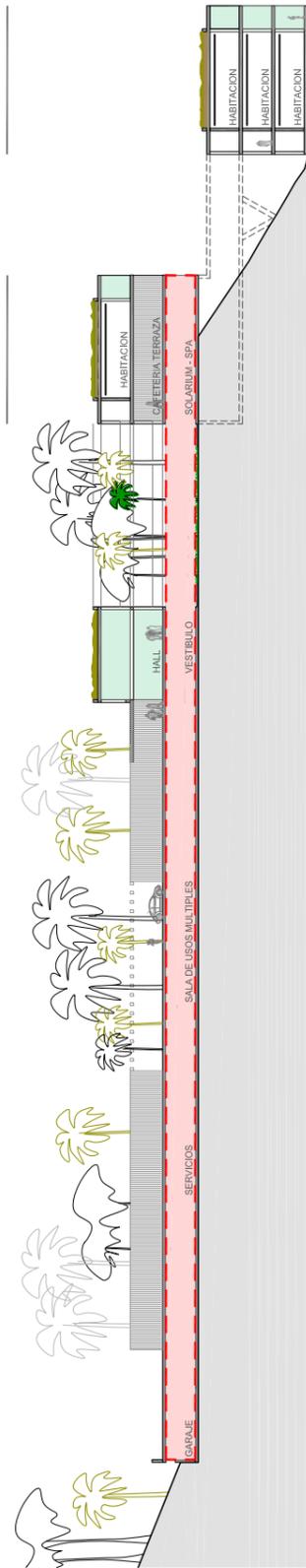




- |                             |                        |                       |                                       |               |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------------------------|---------------|
| HALL DE ENTRADA Y VESTIBULO | ZONA DE RESTAURACIÓN   | HABITACIONES SUITE    | NUCLEOS DE COMUNICACIONES Y SERVICIOS | INSTALACIONES |
| SPA - GIMNASIO              | TERRAZAS ZONAS COMUNES | TERRAZAS HABITACIONES | CIRCULACIONES                         | GARAJE        |
| USOS MÚLTIPLES              |                        |                       | AREA DE SERVICIOS, PERSONAL           |               |

HABITACION DOBLE

SUITE JUNIOR



- LIMITE DEL SECTOR
- DOMINIO (VIARIO)
- SERVIDUMBRE (VIARIO)
- AFECCIÓN (VIARIO)
- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN



PROPIEDAD:  
D. ENRIQUE LUIS LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES  
D. FERNANDO LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES

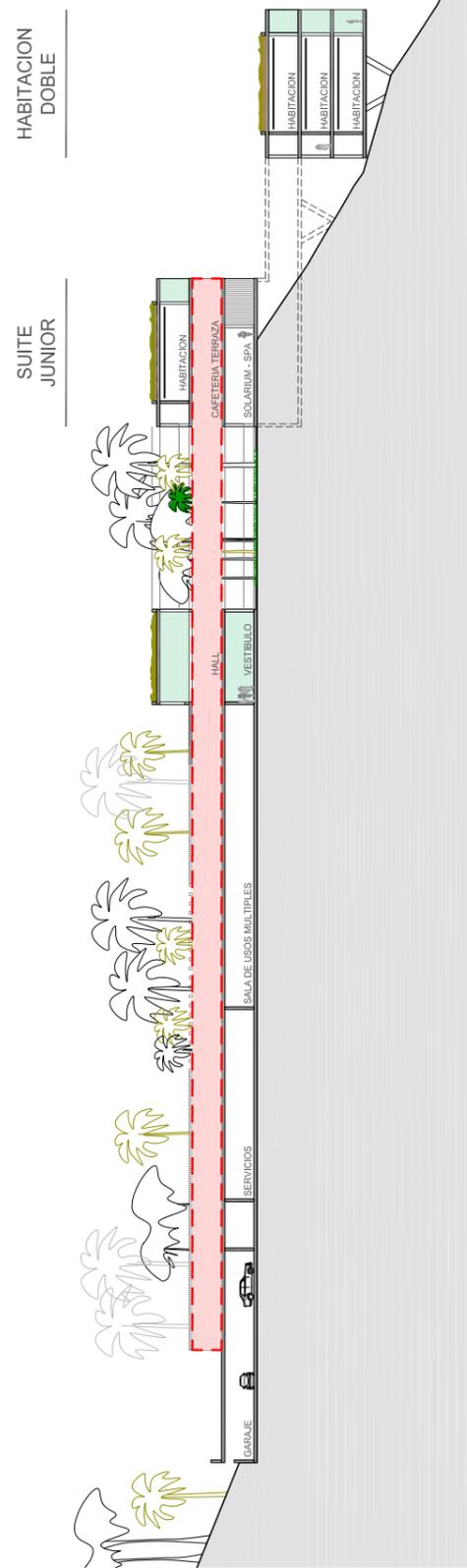
## ACTUACION ESTRATEGICA INSULAR (AETI)

### HACIENDA FIERRO MASSIEU EL ZUMACAL (BREÑA BAJA)

NIVEL 04 COTA +214,80  
PLANTA DE ZONAS COMUNES, SERVICIO,  
HABITACIONES Y ACCESOS A JARDINES, PISCINAS  
USOS

0 10 20 30 40 m  
JUNIO 2016  
E.: 1/1.000  
**A 01.03**





- |                             |                        |                       |                                       |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| HALL DE ENTRADA Y VESTIBULO | ZONA DE RESTAURACIÓN   | HABITACIONES SUITE    | NUCLEOS DE COMUNICACIONES Y SERVICIOS |
| BIBLIOTECA                  | TERRAZAS ZONAS COMUNES | TERRAZAS HABITACIONES | CIRCULACIONES                         |
| ZONA ADMINISTRATIVA         |                        |                       | AREA DE SERVICIOS, PERSONAL           |

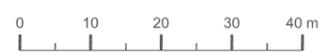
- LIMITE DEL SECTOR
- DOMINIO (VIARIO)
- SERVIDUMBRE (VIARIO)
- AFECCIÓN (VIARIO)
- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN



PROPIEDAD:  
 D. ENRIQUE LUIS LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES  
 D. FERNANDO LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES

## ACTUACION ESTRATEGICA INSULAR (AETI)

### HACIENDA FIERRO MASSIEU EL ZUMACAL (BREÑA BAJA)



JUNIO 2016  
 E.: 1/1,000

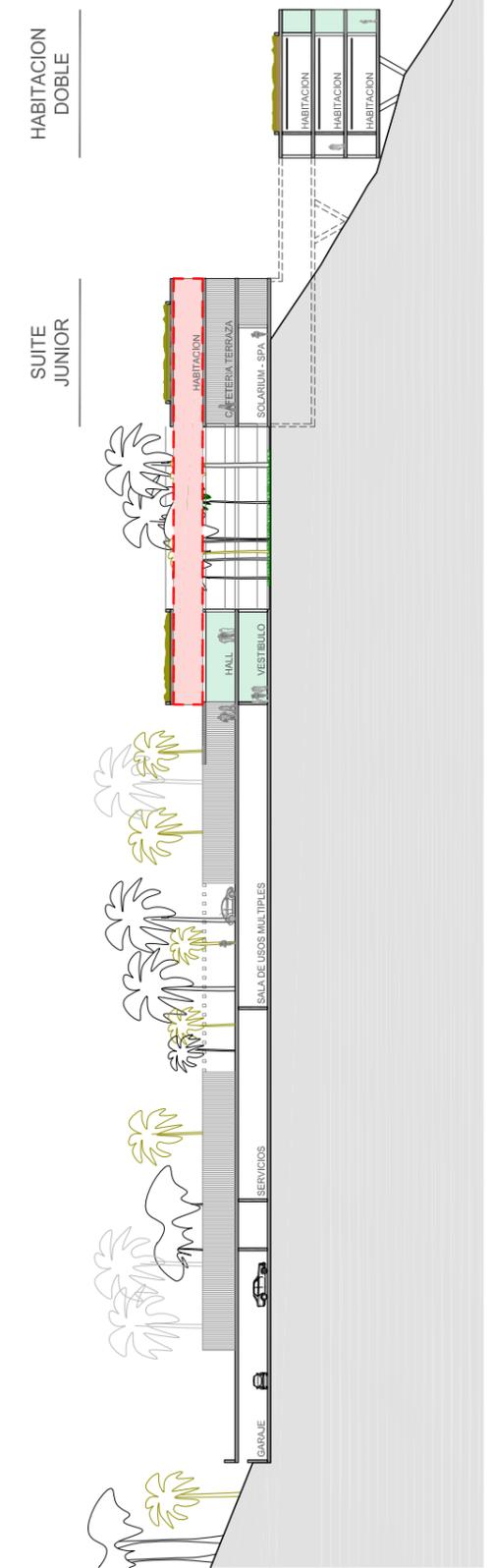
NIVEL 05 COTA +218,30  
 PLANTA DE ACCESO PRINCIPAL, ZONAS COMUNES,  
 SERVICIO Y HABITACIONES

USOS  
**A 01.04**





- |                        |                       |                                       |   |
|------------------------|-----------------------|---------------------------------------|---|
| RESTAURANTE A LA CARTA | HABITACIONES SUITE    | NUCLEOS DE COMUNICACIONES Y SERVICIOS | CASA FIERRO - MASSIEU Y CONSTRUCCIONES ALEDAÑAS |
| TERRAZAS ZONAS COMUNES | TERRAZAS HABITACIONES | CIRCULACIONES                         | CENTRO ETNOGRAFICO Y ENOLOGICO                  |



- LIMITE DEL SECTOR
- DOMINIO (VIARIO)
- SERVIDUMBRE (VIARIO)
- AFECCION (VIARIO)
- LINEA LIMITE DE EDIFICACION

PROPIEDAD:  
 D. ENRIQUE LUIS LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES  
 D. FERNANDO LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES

## ACTUACION ESTRATEGICA INSULAR (AETI)

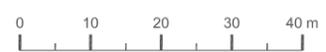
### HACIENDA FIERRO MASSIEU EL ZUMACAL (BREÑA BAJA)

NIVEL 06 COTA +221,80  
 PLANTA DE HABITACIONES  
 USOS

CASA FIERRO - MASSIEU Y CENTRO ETNOGRAFICO Y ENOLOGICO

JUNIO 2016  
 E.: 1/1.000

A 01.05







- LIMITE DEL SECTOR
- - - DOMINIO (VIARIO)
- - - SERVIDUMBRE (VIARIO)
- - - AFECCIÓN (VIARIO)
- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN



PROPIEDAD:  
 D. ENRIQUE LUIS LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES  
 D. FERNANDO LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES

## ACTUACION ESTRATEGICA INSULAR (AETI)

### HACIENDA FIERRO MASSIEU EL ZUMACAL (BREÑA BAJA)

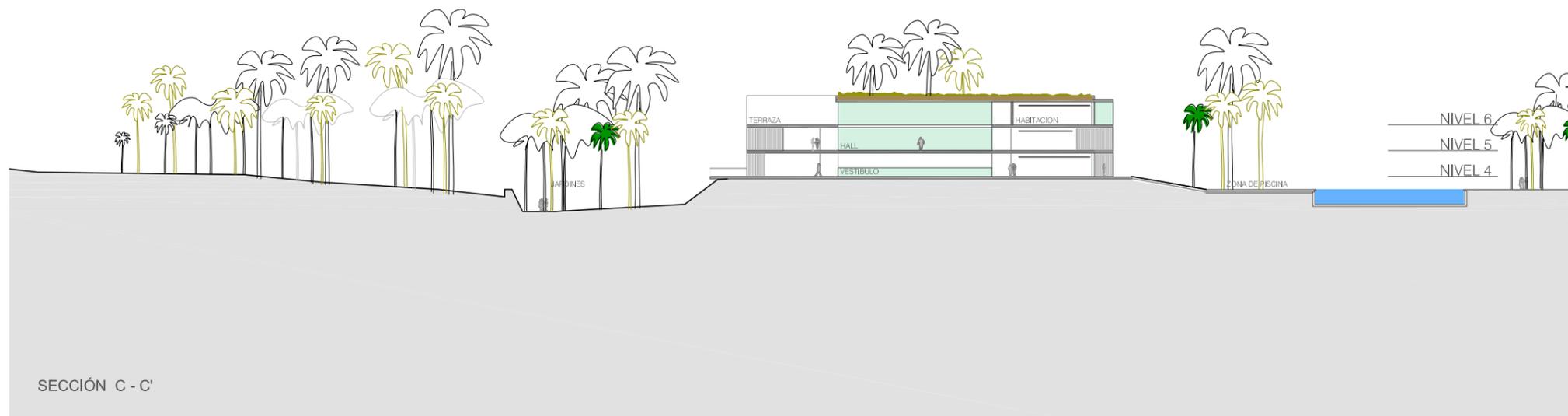
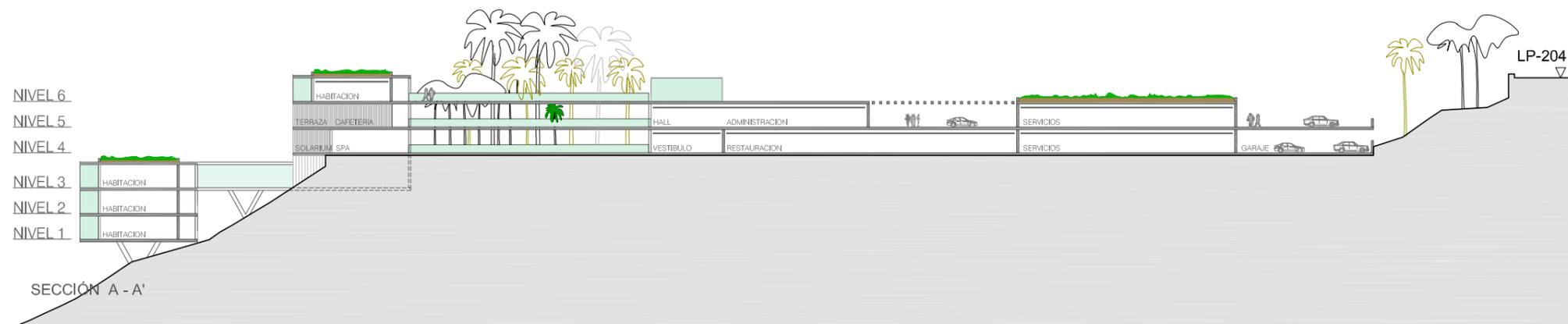
PROPUESTA  
 PLANTA GENERAL DE CUBIERTAS



JUNIO 2016  
 E.: 1/1,000

**A 01.06**





PROPIEDAD:  
D. ENRIQUE LUIS LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES  
D. FERNANDO LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES

# ACTUACION ESTRATEGICA INSULAR (AETI)

## HACIENDA FIERRO MASSIEU EL ZUMACAL (BREÑA BAJA)

PROPUESTA  
SECCIONES A-A' \_ B-B' Y C-C'

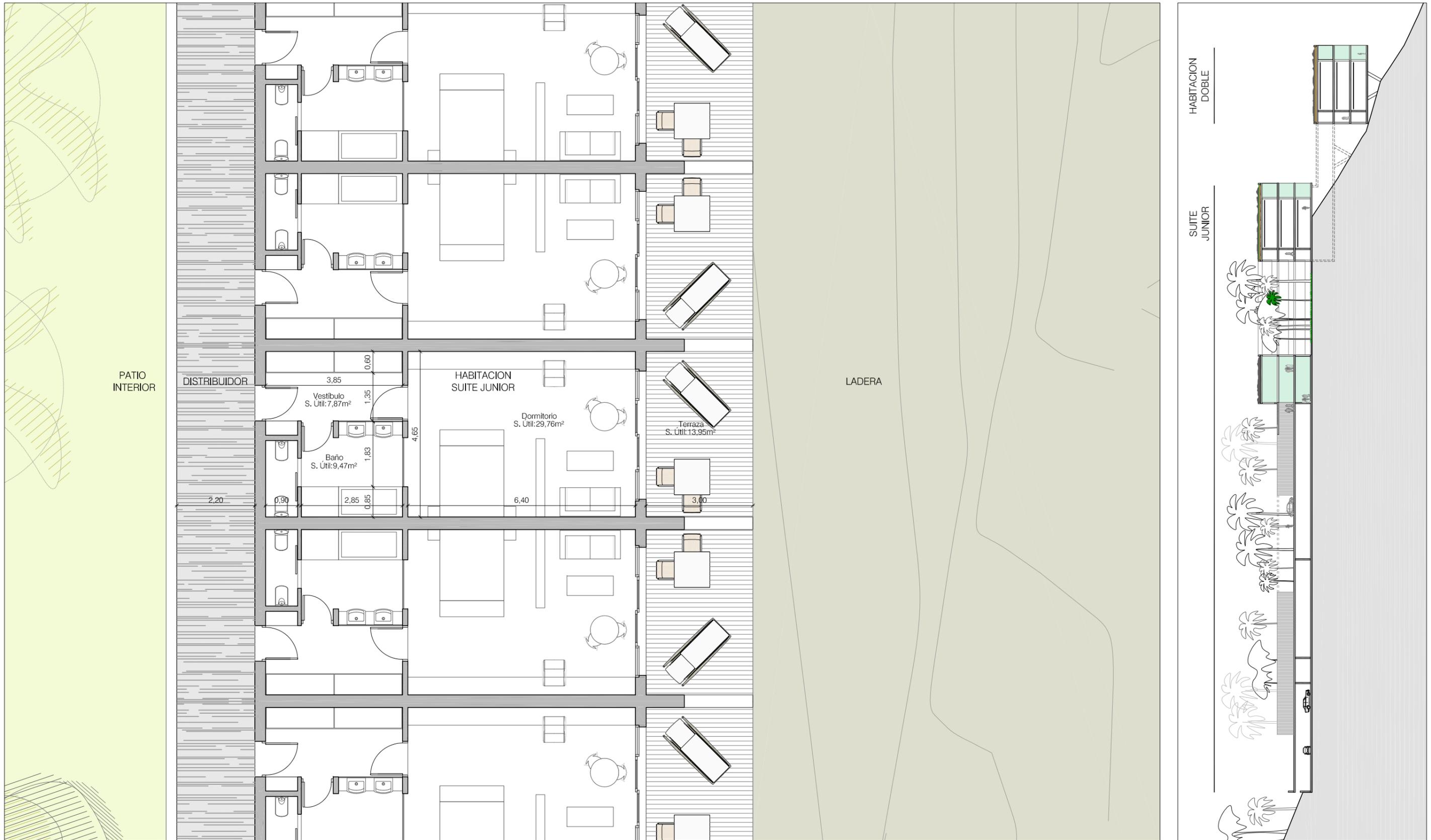


JUNIO 2016  
E.: 1/750



A 01.07





**Habitacion Suite Junior**

Vestibulo	7,87 m <sup>2</sup>	
Dormitorio	29,74 m <sup>2</sup>	
Baño	9,47 m <sup>2</sup>	
Terraza		11,62 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>47,08 m<sup>2</sup></b>	<b>11,62 m<sup>2</sup></b>

PROPIEDAD:  
 D. ENRIQUE LUIS LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES  
 D. FERNANDO LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES

# ACTUACION ESTRATEGICA INSULAR (AETI)

## HACIENDA FIERRO MASSIEU EL ZUMACAL (BREÑA BAJA)

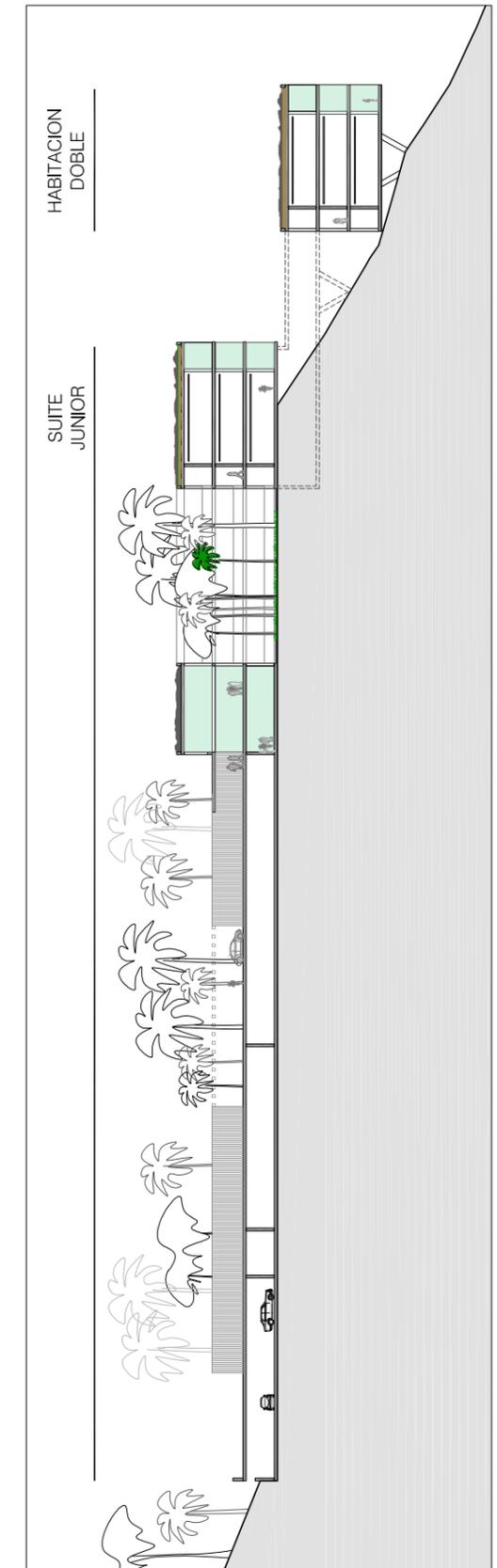
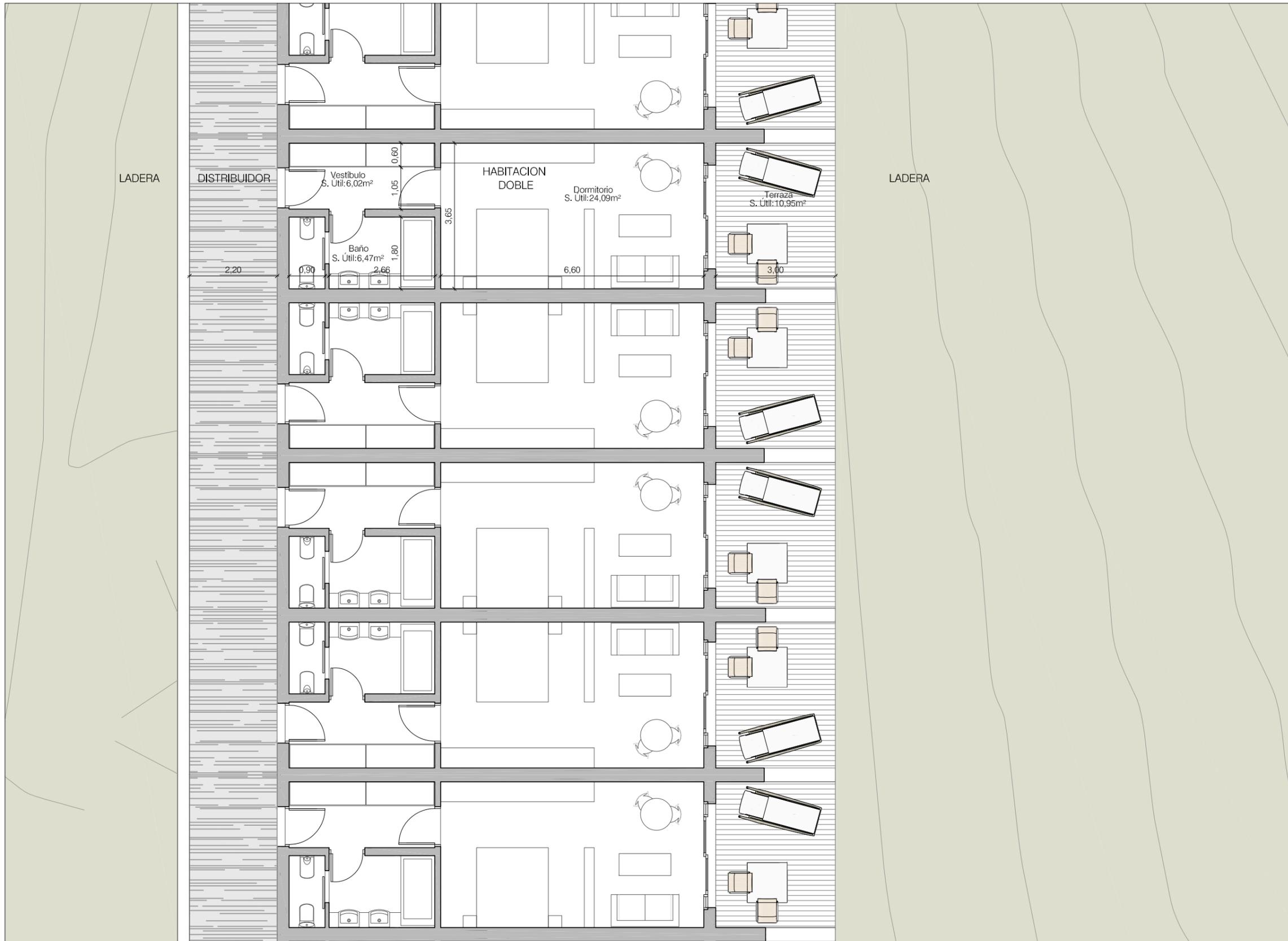
HABITACION TIPO SUITE JUNIOR



JUNIO 2016  
 E.: 1/100

**A 01.08**





**HABITACION DOBLE**

Vestibulo	6,02 m <sup>2</sup>	
Dormitorio	24,09 m <sup>2</sup>	
Baño	6,47 m <sup>2</sup>	
Terraza		9,12 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>36,58 m<sup>2</sup></b>	<b>9,12 m<sup>2</sup></b>

PROPIEDAD:  
D. ENRIQUE LUIS LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES  
D. FERNANDO LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES

# ACTUACION ESTRATEGICA INSULAR (AETI)

## HACIENDA FIERRO MASSIEU EL ZUMACAL (BREÑA BAJA)

HABITACION TIPO DOBLE



JUNIO 2016  
E.: 1/100

A 01.09

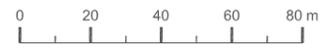




PROPIEDAD:  
 D. ENRIQUE LUIS LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES  
 D. FERNANDO LARROQUE DEL CASTILLO - OLIVARES

**ACTUACION ESTRATEGICA INSULAR (AETI)**  
 HACIENDA FIERRO MASSIEU EL ZUMACAL (BREÑA BAJA)

PROPUESTA DE IMPLANTACION



JUNIO 2016  
 E.: 1/1,000

**A 02.01**





## 15.2. ESCRITURAS DE PROPIEDAD

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA CRUZ DE LA PALMA  
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS  
C/ JOSE LOPEZ, 39 BAJO -EDIF. TINABANA  
38700 S/C DE LA PALMA

### NOTA SIMPLE INFORMATIVA

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA número 1945 de BREÑA BAJA  
IDUFIR: 38004000764750

Fecha: 26/10/2012

### DESCRIPCION DE LA FINCA

RUSTICA: Trozo de terreno de secano en término municipal de Breña Baja, pago de El Cantillo, conocido por "Las Casitas", que mide VEINTIDOS AREAS, NOVENTA CENTIAREAS, y linda: NORTE, parcela que se dona a Don Gustavo Adolfo Fernández González, que es la del número anterior; SUR, herederos de Don José Miguel de Sotomayor; ESTE, terrenos de Don Pedro Álvarez González; y, OESTE, parcela de Doña Yolanda Fernández González y con el llamado paredón de la era, propiedad de Don Pedro Álvarez González, y carretera del Zumacal.

### TITULARES ACTUALES

Nombre del Titular: don FERNANDO LARROQUE DEL CASTILLO OLIVARES , N.I.F. 5270540K

Título: Herencia

Naturaleza del Derecho: Pleno dominio

Carácter: Con carácter Privativo

Participación de Finca Adquirida: 1/2, 50,0000%, una mitad indivisa en pleno dominio

Fecha del Título: 04-10-2012

Autoridad: Pablo Otero Afonso

Sede Autoridad: Los Llanos de Aridane

Inscripción: 4ª de fecha 26-10-2012, al folio 56 del tomo 2092 del Archivo, libro 141 de BREÑA BAJA.

Nombre del Titular: don ENRIQUE LUIS LARROQUE DEL CASTILLO OLIVARES , N.I.F. 33509732C

Título: Herencia

Naturaleza del Derecho: Pleno dominio

Carácter: Con carácter Privativo

Participación de Finca Adquirida: 1/2, 50,0000%, una mitad indivisa en pleno dominio

Fecha del Título: 04-10-2012

Autoridad: Pablo Otero Afonso

Sede Autoridad: Los Llanos de Aridane

Inscripción: 4ª de fecha 26-10-2012, al folio 56 del tomo 2092 del Archivo, libro 141 de BREÑA BAJA.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA CRUZ DE LA PALMA  
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS  
C/ JOSE LOPEZ, 39 BAJO -EDIF. TINABANA  
38700 S/C DE LA PALMA

### NOTA SIMPLE INFORMATIVA

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA número 1339 de BREÑA BAJA  
IDUFIR: 38004000907768

Fecha: 26/10/2012

### DESCRIPCION DE LA FINCA

RUSTICA: Trozo de terreno de secano, de baldío y pastos, en el término municipal de Breña Baja, conocido por Zumacal del Sur, que mide ONCE AREAS, CINCUENTA Y SEIS CENTIAREAS, y linda: NORTE, NACIENTE y SUR, con Manuel Hernández González, hoy sus herederos; y PONIENTE, Doña Carmen Sotomayor, hoy Doña María Rosa del Castillo Olivares y Sotomayor.

### TITULARES ACTUALES

Nombre del Titular: don FERNANDO LARROQUE DEL CASTILLO OLIVARES , N.I.F. 5270540K

Título: Herencia

Naturaleza del Derecho: Pleno dominio

Carácter: Con carácter Privativo

Participación de Finca Adquirida: 1/2, 50,0000%, una mitad indivisa en pleno dominio

Fecha del Título: 04-10-2012

Autoridad: Pablo Otero Afonso

Sede Autoridad: Los Llanos de Aridane

Inscripción: 4ª de fecha 26-10-2012, al folio 47 del tomo 2092 del Archivo, libro 141 de BREÑA BAJA.

Nombre del Titular: don ENRIQUE LUIS LARROQUE DEL CASTILLO OLIVARES , N.I.F. 33509732C

Título: Herencia

Naturaleza del Derecho: Pleno dominio

Carácter: Con carácter Privativo

Participación de Finca Adquirida: 1/2, 50,0000%, una mitad indivisa en pleno dominio

Fecha del Título: 04-10-2012

Autoridad: Pablo Otero Afonso

Sede Autoridad: Los Llanos de Aridane

Inscripción: 4ª de fecha 26-10-2012, al folio 47 del tomo 2092 del Archivo, libro 141 de BREÑA BAJA.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA CRUZ DE LA PALMA  
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS  
C/ JOSE LOPEZ, 39 BAJO -EDIF. TINABANA  
38700 S/C DE LA PALMA

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA número 1338 de BREÑA BAJA  
IDUFIR: 38004000907751

Fecha: 26/10/2012

DESCRIPCION DE LA FINCA

RUSTICA: Trozo de terreno en el término municipal de Breña Baja, baldío y pastos, de secano, conocido por Zumacal, con medida de DIEZ AREAS, VEINTIOCHO CENTIAREAS, lindante: NORTE, herederos de Juan Hernández Díaz; SUR y NACIENTE, de don Manuel Hernández, hoy sus herederos; y, PONIENTE, Doña Carmen Sotomayor, hoy Doña María Rosa del Castillo Olivares y Sotomayor.

TITULARES ACTUALES

Nombre del Titular: don FERNANDO LARROQUE DEL CASTILLO OLIVARES , N.I.F. 5270540K

Título: Herencia

Naturaleza del Derecho: Pleno dominio

Carácter: Con carácter Privativo

Participación de Finca Adquirida: 1/2, 50,0000%, una mitad indivisa en pleno dominio

Fecha del Título: 04-10-2012

Autoridad: Pablo Otero Afonso

Sede Autoridad: Los Llanos de Aridane

Inscripción: 4ª de fecha 26-10-2012, al folio 50 del tomo 2092 del Archivo, libro 141 de BREÑA BAJA.

Nombre del Titular: don ENRIQUE LUIS LARROQUE DEL CASTILLO OLIVARES , N.I.F. 33509732C

Título: Herencia

Naturaleza del Derecho: Pleno dominio

Carácter: Con carácter Privativo

Participación de Finca Adquirida: 1/2, 50,0000%, una mitad indivisa en pleno dominio

Fecha del Título: 04-10-2012

Autoridad: Pablo Otero Afonso

Sede Autoridad: Los Llanos de Aridane

Inscripción: 4ª de fecha 26-10-2012, al folio 50 del tomo 2092 del Archivo, libro 141 de BREÑA BAJA.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA CRUZ DE LA PALMA  
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS  
C/ JOSE LOPEZ, 39 BAJO -EDIF. TINABANA  
38700 S/C DE LA PALMA

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA número 826 de BREÑA BAJA  
IDUFIR: 38004000060975

Fecha: 26/10/2012

DESCRIPCION DE LA FINCA

RUSTICA: Trozo de terreno denominado Zumacal, con casa principal, otras para colonos, pajeros y aljibe, situada en el término municipal de Breña Baja, linda al PONIENTE, servidumbre que abre por el camino real desde Santa Cruz de La Palma a Mazo, y sale al camino que está en los cuatro caminos que va a la Parroquia de San José de Breña Baja, hoy camino vecinal de San Antonio a San Pedro; NACIENTE, hacienda que fue de Don Antonio Monteverde y tierras que dio a tributo Don Miguel de Brito; NORTE, hacienda que fue de Don Diego Hurtado; y SUR, con la servidumbre que se acaba de hacer mérito, y además con la parcela segregada que adquiere Don Erneste Nölling, mide OCHO HECTAREAS, VEINTISEIS AREAS, TREINTA Y NUEVE CENTIAREAS.

TITULARES ACTUALES

Nombre del Titular: don FERNANDO LARROQUE DEL CASTILLO OLIVARES , N.I.F. 5270540K

Título: Herencia

Naturaleza del Derecho: Pleno dominio

Carácter: Con carácter Privativo

Participación de Finca Adquirida: 1/2, 50,0000%, una mitad indivisa en pleno dominio

Fecha del Título: 04-10-2012

Autoridad: Pablo Otero Afonso

Sede Autoridad: Los Llanos de Aridane

Inscripción: 4ª de fecha 26-10-2012, al folio 53 del tomo 2092 del Archivo, libro 141 de BREÑA BAJA.

Nombre del Titular: don ENRIQUE LUIS LARROQUE DEL CASTILLO OLIVARES , N.I.F. 33509732C

Título: Herencia

Naturaleza del Derecho: Pleno dominio

Carácter: Con carácter Privativo

Participación de Finca Adquirida: 1/2, 50,0000%, una mitad indivisa en pleno dominio

Fecha del Título: 04-10-2012

Autoridad: Pablo Otero Afonso

Sede Autoridad: Los Llanos de Aridane

Inscripción: 4ª de fecha 26-10-2012, al folio 53 del tomo 2092 del Archivo, libro 141 de BREÑA BAJA.

