ANEXO VI.S PROPUESTA HACIENDA SANTA LUCÍA

Firmado digitalmente por 52386891K ANA ISABEL RUIZ (R: (B35925601
Fecha: 2019.06.18 '17:11:09 +01'00

52386891K ANA ISABEL RUIZ (R: (B35925601

AVILA AVILA MARIA DEL CARMEN - 13747415Q

Firmado digitalmente por AVILA AVILA MARIA DEL CARMEN - 13747415Q
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-13747415Q, givenName=MARIA DEL CARMEN, sn=AVILA AVILA, cn=AVILA AVILA MARIA DEL CARMEN - 13747415Q
Motivo: DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE DE ESTE DOCUMENTO SE HA TOMADO CONOCIMIENTO POR RESOLUCIÓN Nº 2019/5109, DE 12 DE AGOSTO DE 2019, DEL MIEMBRO CORPORATIVO TITULAR DEL ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS, INNOVACIÓN, NUEVAS TECNOLOGÍAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, AGRICULTURA, GANADERÍA Y PESCA, A LOS EFECTOS, DE SOLICITAR INFORMES PRECEPTIVOS Y SOMETERLO A INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS, CUYAS COMPETENCIAS PUEDAN RESULTAR AFECTADAS Y DE LAS PERSONAS INTERESADAS. LA VICESECRETARIA GENERAL.
Ubicación: Santa Cruz de La Palma
Fecha: 2019.08.13 08:28:29 +01'00'

PROPUESTA DE ACTUACIÓN ESTRATÉGICA TURÍSTICA INSULAR

“HACIENDA SANTA LUCÍA”

SANTA LUCÍA. PUNTALLANA

ISLA DE LA PALMA

HACIENDAS LA PALMA, SL

SEPTIEMBRE 2016



JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS Y REQUISITOS DE DISEÑO QUE HAN DE CUMPLIR LAS ACTUACIONES TURÍSTICAS A INCORPORAR EN EL SISTEMA MOTRIZ TURÍSTICO INSULAR DENTRO DE LA ESTRATEGIA ADMINISTRATIVA APROBADA POR EL CABILDO INSULAR PARA LA DINAMIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA

ÍNDICE

1. OBJETO 3

2. SITUACIÓN 3

3. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS 6

3.1. LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL (1999) 7

3.2. PLAN PARCIAL HACIENDA SANTA LUCÍA 7

3.3. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL HACIENDA SANTA LUCÍA 9

3.4. PLAN GENERAL DE PUNTALLANA (2004) 10

3.5. REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE PUNTALLANA. ADAPTACIÓN A LAS NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA (NAD) DEL PIOLP. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (2016) 11

3.6. EL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA DE LA PALMA (PTETLP) (2007/2008/2010) 12

3.7. EL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE LA PALMA (PIOLP) 16

4. CARACTERÍSTICAS DEL ENCLAVE TERRITORIAL 18

4.1. ENCUADRE GENERAL 18

4.2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN 19

4.3. ANTECEDENTES HISTÓRICOS 20

4.3.1. Las Haciendas en La Palma 20

4.3.2. El reparto inicial de tierras en la isla de La Palma. Origen de la Hacienda Santa Lucía 23

4.3.3. La Hacienda de Santa Lucía 24

5. MEDIO FÍSICO 28

5.1. CLIMA 28

5.1.1. Precipitaciones 29

5.1.2. Temperatura 29

5.1.3. Climogramas 30

5.1.4. Los vientos 30

5.1.5. Otros fenómenos atmosféricos 31

5.1.6. Calidad del aire 31

5.1.7. Calidad del cielo 31

5.1.8. Clasificación bioclimática 31

5.2. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA 31

5.2.1. Geología 31

5.2.2. Geomorfología 33

5.2.3. Condiciones técnicas de los terrenos para la construcción 35

5.3. HIDROGEOLOGÍA 35

5.4. EDAFOLOGÍA Y CAPACIDAD AGROLÓGICA 36

5.5. HIDROLOGÍA 38

5.6. PAISAJE 40

5.7. RIESGOS NATURALES 45

6. MEDIO BIÓTICO 53

6.1. VEGETACIÓN 53

6.2. FLORA 54

6.2.1. En relación con las áreas de interés florístico 55

6.2.2. Listado completo de flora presente en el área de estudio 56

6.3. FAUNA 57

6.3.1. En relación con las áreas de interés faunístico 57

6.3.2. Listado completo de fauna presente en el área de estudio 58

7. CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN 58

8. SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE 59

8.1. UNIDAD AMBIENTAL EN LA QUE SE INTEGRAN LOS TERRENOS 59

9. RECURSOS CULTURALES Y PATRIMONIALES 61

9.1. LA HISTORIA COMO RECURSO 61

9.1.1. La Propiedad de la tierra 61

9.1.2. La Arquitectura doméstica 67

9.2. RECURSOS PATRIMONIALES DEL ÁMBITO VINCULADO AL PROYECTO 69

9.2.1. Memoria, tradición e historia de la Hacienda Santa Lucía 69

9.2.2. La Ermita de Santa Lucía 70

9.2.3. Las edificaciones 74

9.2.4. Las infraestructuras agrarias 77

10. RECURSOS TURÍSTICOS 78

10.1. EL PAISAJE COMO RECURSO 78

10.2. LA HISTORIA 79

10.3. LOS RECURSOS ETNOGRÁFICOS 79

10.4. LA TRANQUILIDAD Y LA CALMA DEL ENCLAVE 79

10.5. LA NATURALEZA DE LOS TERRENOS 80

10.6. LA ORIENTACIÓN Y LAS VISTAS 80

10.7. LA HACIENDA SANTA LUCÍA: UNA OPORTUNIDAD PARA LA INTRODUCCIÓN DE UN CONCEPTO DE HOTEL SPA BIOSALUDABLE Y DE OCIO ACTIVO DE NATURALEZA 80

10.7.1. Introducción 80

10.7.2. Variedad de servicios integrados 81

10.7.3. Técnicas de tratamiento en balneoterapia 82

10.8. LA HACIENDA SANTA LUCÍA: UN ESPACIO PARA LA INICIACIÓN Y PRÁCTICA DEL GOLF 85

10.9. LA HACIENDA SANTA LUCÍA: UN ESPACIO NATURAL PARA EL TURISMO ACTIVO 89

10.10. LA HACIENDA SANTA LUCÍA: UN HOTEL PARA LA PRÁCTICA DEL DEPORTE, OCIO ACTIVO Y LA MEJORA FÍSICA 93

11. CLAVES Y CONDICIONANTES PARA LA INTERVENCIÓN 97

11.1. CONDICIONANTES NORMATIVOS. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE LA PALMA 98

11.2. OTROS CONDICIONANTES AMBIENTALES 100

12. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN TURÍSTICA PROPUESTA 101

13. FUNCIÓN ESTRATÉGICA EN EL SISTEMA MOTRIZ TURÍSTICO INSULAR DE LA PALMA 110

13.1. CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DIRECTORES Y LOS CRITERIOS DE LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DEFINIDA PARA LA ISLA DE LA PALMA 110

13.1.1. La isla como unidad de referencia 110

13.1.2. Los valores naturales, ambientales y culturales como recurso. Reserva de la Biosfera como marco general 111

13.1.3. La agricultura como expresión de la relación con el territorio y como referente económico-social 112

13.1.4. Insularidad y relación con el exterior: las puertas de acceso 112

13.1.5. La población local como protagonista 113

13.1.6. Infraestructuras: soporte y servicio a las actividades económicas 113

13.1.7. La garantía de accesibilidad y el fomento del transporte público 113

13.1.8. Fomento de equipamientos insulares, intermunicipales, locales y turísticos 113

13.1.9. Reforzar la red de núcleos urbanos, asentamientos rurales y agrícolas 114

13.1.10. El turismo como opción de futuro 114

13.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONCEPCIÓN DEL PROYECTO: ORIENTACIÓN ESTRATÉGICA Y VISIÓN DE FUTURO 114

13.3. ACREDITACIÓN DE LA CALIDAD 117

13.4. ACREDITACIÓN DE LA SUFICIENTE ENTIDAD DEL PROYECTO 121

13.5. CAPACIDAD PARA LA DIVERSIFICACIÓN DE LA OFERTA TURÍSTICA INSULAR 122

13.6. CAPACIDAD PARA LA CUALIFICACIÓN DE LA OFERTA TURÍSTICA INSULAR 123

13.7. ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES GENERALES DEL PIOLP 123

13.8. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PROYECTO A LAS PAUTAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL PIOLP 124

13.9. JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD TERRITORIAL Y AMBIENTAL DE LA ACTUACIÓN 127

13.10. IMPACTO EN LA ECONOMÍA LOCAL E INSULAR 128

13.11. IMPACTO SOCIAL Y GENERACIÓN DE EMPLEO 129

13.12. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN 129

14. RELACIÓN DE PLANOS 138

14.1. LISTADO DE PLANOS 138

14.2. PLANOS 140

15. ANEJO: DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA 231

15.1. DNI 231

15.2. ESCRITURAS DE PROPIEDAD 232

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 la entidad **Haciendas La Palma, S.L.**, con C.I.F. nº B 38364220, y domicilio social en C/ San José nº33, 6ª planta, (38.002), Santa Cruz de Tenerife, para que proponga una nueva conceptualización del Proyecto turístico formulado por dicha sociedad en el año 2001, de modo tal que consiga su incorporación a la referida Estrategia Turística.

Para tal fín se hace necesario la redacción de un documento de carácter descriptivo, propositivo y justificativo que permita acreditar por el Cabildo Insular, de un modo suficientemente motivado, que la nueva propuesta realizada por Haciendas La Palma, SL, reúne las condiciones fijadas para su directa habilitación administrativa. De este modo y con tal objetivo, se hace necesario, entre otros, aportar por la sociedad promotora la justificación de un conjunto de doce criterios y principios, fijados en la propia Estrategia Turística aprobada, que han de concurrir en la actuación turística que se pretende incorporar al denominado **Sistema Motriz Turístico Insular**, ubicada dentro de los terrenos de su propiedad de la denominada Hacienda Santa Lucía, en la medianía del término municipal de Puntallana.

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, ha formulado el propio Cabildo Insular. **Mediante tal iniciativa, se posibilitará 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 se pretende que sea para la Actuación Turística "Hacienda Santa Lucía"**.

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 1 de julio de 2016, se mantuvo una reunión entre representantes de la sociedad Haciendas La Palma, SL y el Cabildo Insular, planteándose en la misma la conveniencia y oportunidad de incorporar la Actuación Turística de Hacienda Santa Lucía a la Estrategia Administrativa aprobada por el Cabildo Insular de La Palma para la nueva Ordenación Turística de la isla, lo que se traduce en su inclusión dentro del Sistema Motriz Turístico insular.

Se pone de manifiesto que para dicha incorporación se hace necesario incrementar el número de plazas alojativas turísticas con la finalidad de conseguir una mínima y suficiente entidad dentro del Sistema Turístico insular, así como posibilitar y dar viabilidad a la necesaria aportación de un Equipamiento complementario turístico vinculado a la Actuación, que trascienda el municipio y que presente un carácter estructurante. Todo ello se traduce en proponer un nuevo concepto al actual proyecto turístico, que independientemente de no explotar convenientemente los enormes recursos de la finca, no aporta el necesario equipamiento con una relevancia supralocal.

2. SITUACIÓN

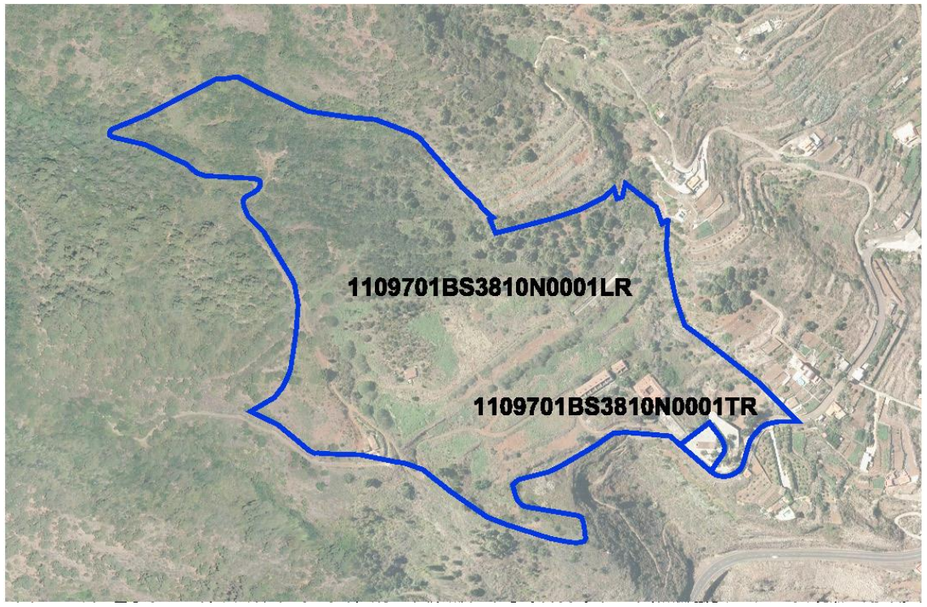
Los terrenos sobre los que se desarrolla la Actuación Turística Hacienda Santa Lucía están situados en el Término Municipal de PUNTALLANA de la Isla de La Palma, Canarias, a unos 4 Km al Norte de Santa Cruz de La Palma. Se accede desde la carretera LP-1, por un camino asfaltado que comunica ésta con la Plaza y la Ermita de Santa Lucía. La parte de la finca que se vincula al presente proyecto tiene una **superficie de 140.195,14 m²** de terrenos agrícolas. Se encuentran situados al norte y al oeste de la Ermita. Los terrenos quedan delimitados por el este por suelo rústico agrícola conocido como "El Calvario"; por el sur, por el asentamiento rural de Santa Lucía; por el oeste, con los escarpes del Sitio de Interés Científico del Barranco del Agua, con abundante vegetación xerófila, y por el norte, con suelo clasificado como suelo rústico de protección natural, conformado por un notable bosque de pinar con plantaciones esporádicas de castaños y algún árbol frutal.

La finca que nos ocupa se describe en el registro de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma, sección del término municipal de Puntallana, del modo siguiente:

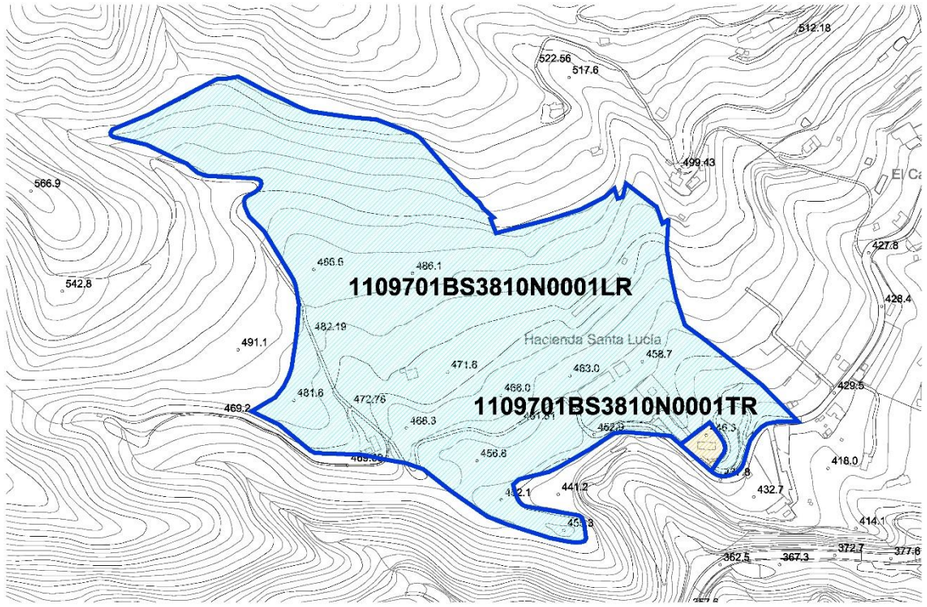
> *RÚSTICA.- que constituye la parte principal de la HACIENDA DE SANTA LUCÍA y es conocida por ese mismo nombre con casa y aguas para las mismas que se describirán, procedente de la Fuente de Gallego, enclavada y perteneciente a esta finca, gañanías, caballerizas, pajar y estanque, con superficie de VENTISEIS HECTÁREAS, TREINTA Y UN ÁREAS, Y CINCO CENTIÁREAS. Linda: Norte, tierras denominadas de El Estalero; Sur, con el Barranquillo de Lupión, que se separa de otro trozo conocido por Lomo del Pollo, hoy de herederos de Don Manuel Lugo Massieu y cauce del Barranco de Santa lucía; por el naciente, con laderas y camino público de dicho nombre; y por el poniente, con el sitio llamado Portal de la Piedra, cuyo límite separa este trozo de otro que era de la misma Hacienda llamado Lomo de la Saetilla, de la propiedad de Don Pedro Tabares de Lugo.*

En la misma escritura se describen las casas que posee la finca:

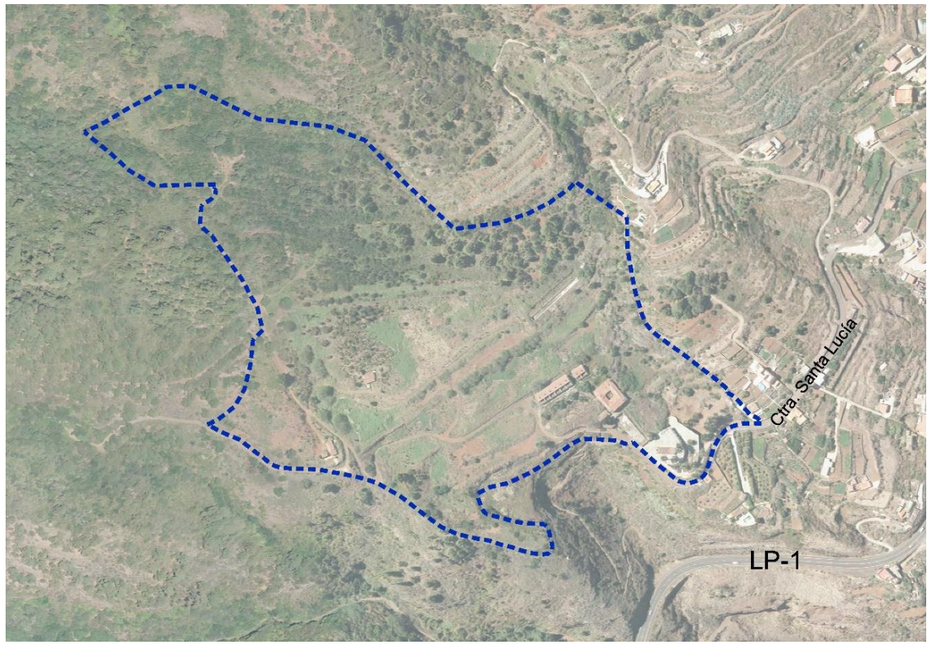
UNIDAD REGISTRAL	EDIFICACIÓN	NIVELES	USOS	SUPERFICIE (m^2)
EDIFICIO PRINCIPAL Y ANEJOS	EDIFICACIÓN AUXILIAR 1	Nivel 1	Nave diáfana con acceso rodado	**312,80**
	EDIFICIO PRINCIPAL	Nivel 2	Vestíbulo norte y aseo	**147,05**
		Nivel 3	Vivienda principal	**514,64**
		Nivel 4	Entresuelo	**53,94**
	EDIFICACIÓN AUXILIAR 2	Nivel 2	Vivienda auxiliar	**69,23**
	EDIFICACION AUXILIAR 3	Nivel 3	Dos almacenes y un horno	**55,28**
EDIFICIO RESIDENCIAL A		Vivienda		**71,68**
		Porche		**38,28**
EDIFICIO RESIDENCIAL B		Vivienda		**69,60**
		Porche		**45,68**



Parcela Catastral



Terrenos delimitados para la Actuación Estratégica Turística "Hacienda Santa Lucía" y referencia catastral



Ortofoto del conjunto de la Actuación Estratégica Turística "Hacienda Santa Lucía"

Datos registrales:

Los terrenos delimitados para la Actuación Turística que se pretende, comprenden una finca situada en la zona de Santa Lucía, en el término municipal de Puntallana, constituida por dos fincas urbanas catastradas, la mayor se ocupa parcialmente por el proyecto, mientras la segunda de menor dimensión se corresponde con la plaza y ermita de Santa Lucía:

- Parcela de referencia catastral **1109701BS3810N0001LR**, situada en el Santa Lucía, que incluye una serie de construcciones (Casa Lugo y Anejo, Edificio almacén, Casa A y Casa B)**.** con una superficie de 136.022 m^2, con un conjunto de enclaves construidos que arrojan una superficie ocupada de 1.169 m^2.

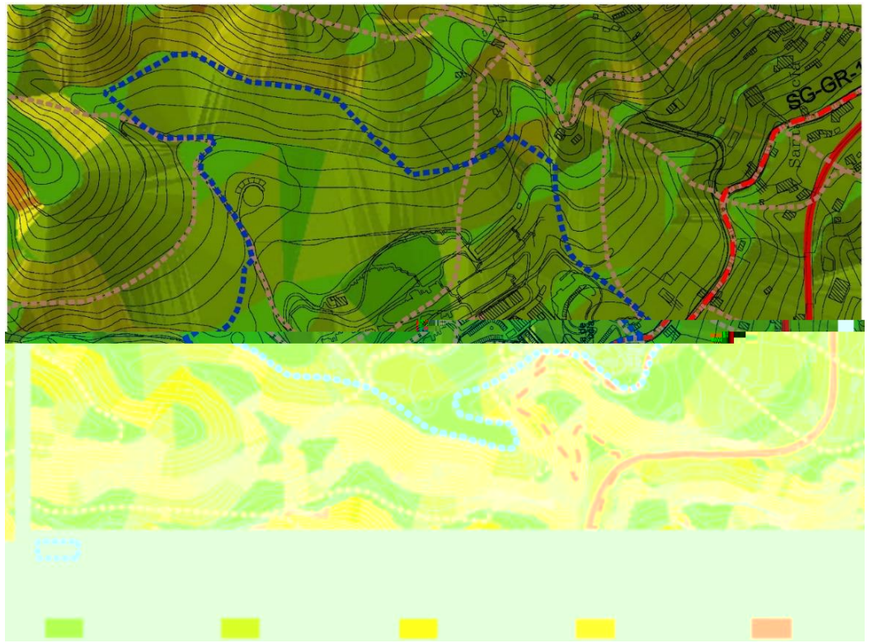
- Parcela de referencia catastral **1109702BS3810N0001TR** que incluye la plaza y Ermita de Santa Lucía, con una superficie de 1.140 m^2, con el enclave de la Ermita que ocupa 109 m^2.

El conjunto de las dos parcelas supone una superficie catastral de **137.062 m^2**, que difiere sensiblemente del perímetro delimitado conforme a la medición topográfica recientemente realizada, así como con el deslinde de los terrenos respecto a la Red Natura 2000.

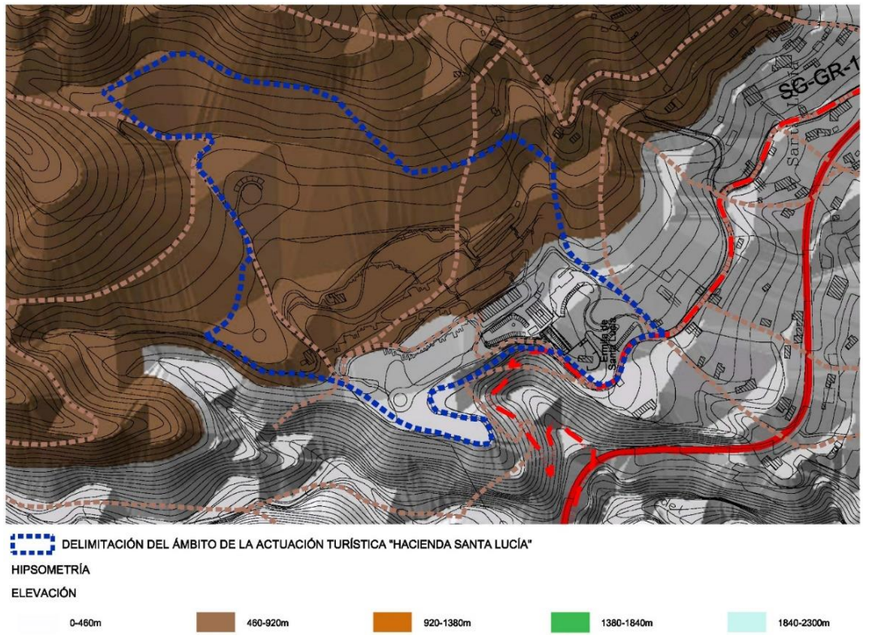
La finca presenta una configuración en meseta abancalada para la agricultura, en ligera caída hacia el sureste hasta la vaguada del Barranco del Agua, cuya estribación constituye el límite sur y oeste del sector urbanizable. En la franja superior, a partir de la cota +498 msnm, presenta una inclinación ligeramente más

acusada, encontrándose en la actualidad ocupada por masas vegetales de pinar canario y Monteverde (fayal-brezal).

Los terrenos del sector presentan en todos los casos una pendiente inferior al 10%, salvo en los taludes entre plataformas de bancales, y en la parte superior en contacto con los terrenos montuosos.



Análisis clinométrico de los terrenos de la Actuación Turística “Hacienda Santa Lucía”



Análisis hipsométrico de los terrenos de la Actuación Turística “Hacienda Santa Lucía”

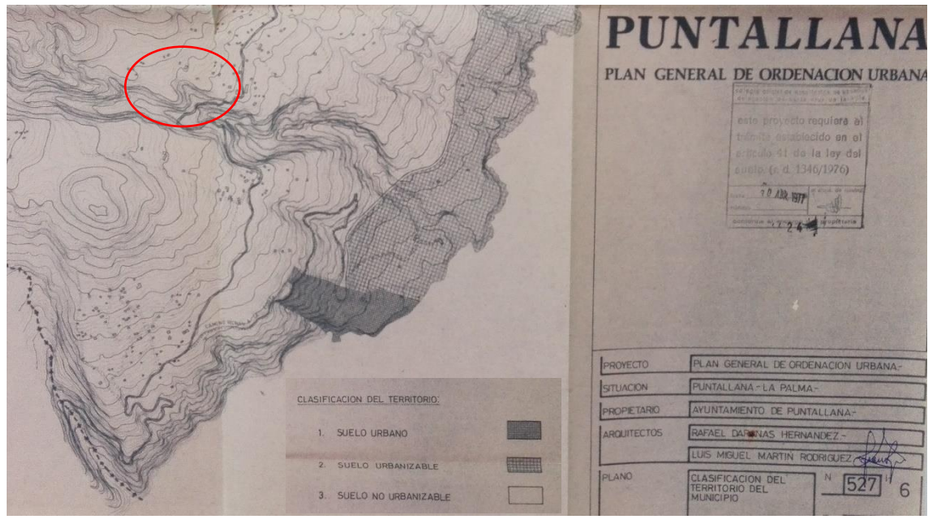
3. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

El primer instrumento de ordenación urbanística del término municipal de Puntallana fue un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada con fecha de 26 de noviembre de 1982; tramitado conforme a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobada mediante al Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, y sus tres Reglamentos: el de Planeamiento Urbanístico, aprobado mediante Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, el de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado mediante Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto; y el de Disciplina Urbanística, aprobado mediante Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio. Este Plan General fue redactado por los arquitectos Rafael Daranas Hernández y Luis Miguel Martín Rodríguez.

En dicha documentación, se recogieron los terrenos vinculados al presente proyecto con las siguientes características:

CLASIFICACIÓN: **Suelo No Urbanizable**

CATEGORÍA: **Agrícola**



Detalle del plano 6, de clasificación del territorio del municipio del. Plan General de Ordenación Urbana de 1982. Delimitación del ámbito de la finca objeto de la presente Actuación Turística



Vista oblicua de la Casa Lugo y ermita Santa Lucía

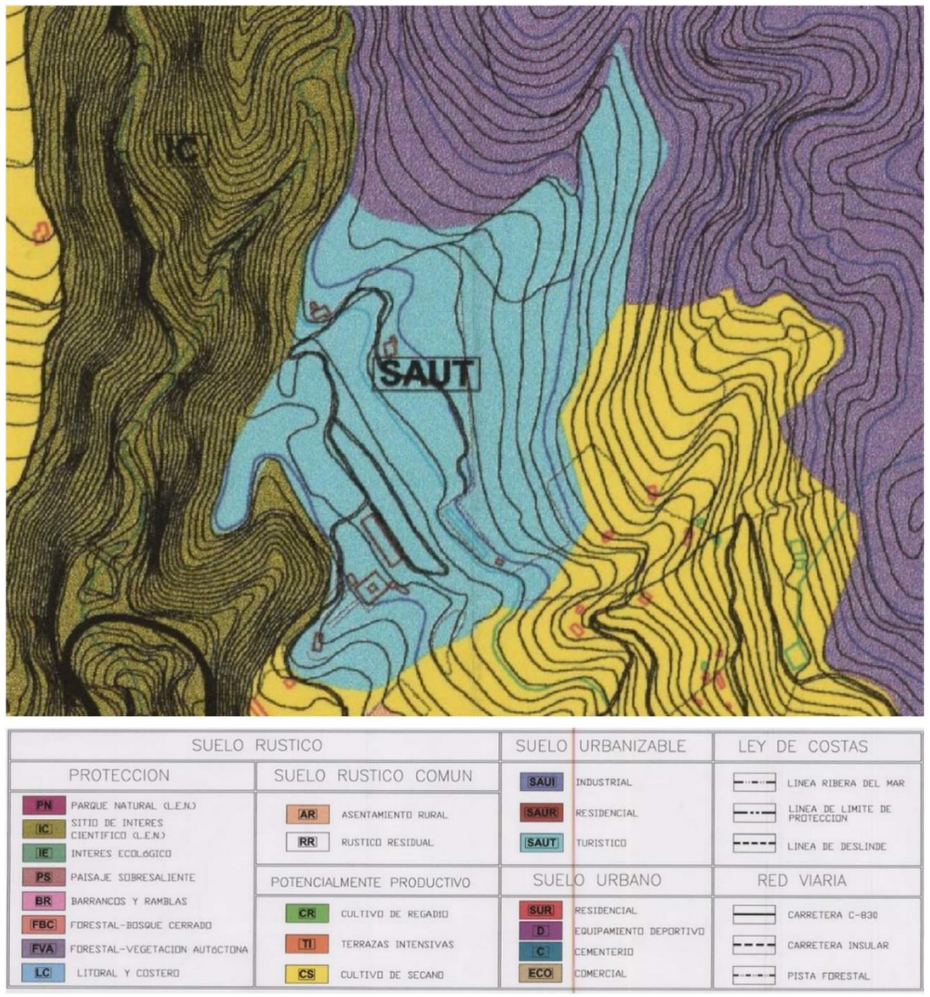
3.1. LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL (1999)

Mediante acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de sesión de 29 de julio de 1999, se aprobó definitivamente el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Puntallana, cuya publicación se realizó en el BOC nº137, de 13 de octubre de 1999.

En dicha documentación se recogieron los terrenos vinculados al presente proyecto con las siguientes características:

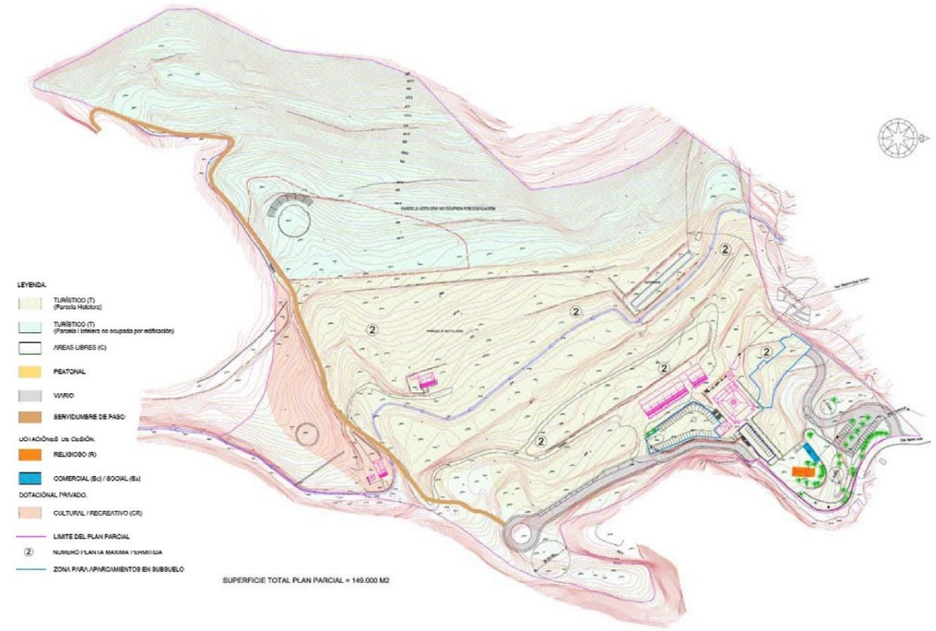
CLASIFICACIÓN: **Suelo Apto Para Urbanizar**

CALIFICACIÓN: **Turística**



Detalle del plano 1, de clasificación del suelo y sistemas generales, del Texto Refundido de las NNSS. Delimitación del ámbito de la finca objeto de la presente Actuación Turística

3.2. PLAN PARCIAL HACIENDA SANTA LUCÍA



Detalle del plano 0-1.1, de zonificación y asignación de usos pormenorizados, del Plan Parcial "Hacienda Santa Lucía"

El Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria de fecha 16 de abril de 2003, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo, que se reproduce a continuación:

"PUNTO 1º: Acuerdo que proceda sobre revocación de acuerdo plenario en relación con la aprobación definitiva del Plan Parcial Hacienda Santa Lucía y reconocimiento del silencio positivo.

A continuación se da cuenta al Pleno del escrito presentado por D. Francisco Medina y Fernández Aceytuno y D. Luis Rodríguez Muñoz, en su calidad de Administradores Mancomunados de la Entidad Mercantil Haciendas La Palma, S.L., en el que solicitan la revocación del acuerdo de este Ayuntamiento de fecha 29 de enero de 2003, por el que se aprobaba definitivamente el Plan Parcial Hacienda Santa Lucía, y se reconociera la aprobación definitiva por silencio administrativo positivo.

Visto el informe jurídico aportado por la citada Entidad Mercantil.

Visto el informe de la Secretaria Accidental del Ayuntamiento, cuyo tenor literal es el siguiente:

"En relación con el escrito presentado por los representantes de la Empresa Haciendas La Palma, S.L., promotores del Plan Parcial Hacienda Santa Lucía, en el que solicitan la revocación del acuerdo

aprobatorio del Plan Parcial de fecha 29 de enero, así como el reconocimiento del silencio administrativo positivo para la aprobación definitiva del Plan Parcial mencionado, la Secretaria Accidental que suscribe informa lo siguiente:

ANTECEDENTES

I.- El 2 de febrero de 2001, se solicita por la empresa Haciendas La Palma, S.L. la tramitación del Plan Parcial Hacienda Santa Lucía, aportándose la documentación correspondiente.

II.- Con fecha 18 de junio de 2001, se aprueba inicialmente el Plan Parcial mencionado, procediéndose a su información pública.

III.- Con fecha 12 de noviembre de 2001, se aprueba provisionalmente el Plan Parcial, remitiéndose a la Dirección General de Ordenación del Territorio para su informe.

IV.- En sesión de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 20 de febrero de 2002, se acordó suspender, a petición municipal, la emisión de informe sobre el Plan Parcial, en tanto no se emitiera otro informe por parte de la Dirección General del Servicio Jurídico del Gobierno de Canarias sobre la interpretación del artículo 4 de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas Urgentes en materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias, respecto de los Planes Parciales de nueva formulación, facultando a la Presidencia para que, una vez evacuada la consulta requerida, emitiera el informe pertinente.

V.- Con fecha 10 de mayo de 2002, y una vez elaborado el informe a que se hace referencia en el apartado anterior, el Consejero de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, en uso de las facultades conferidas por la C.O.T.M.A.C. en la sesión de 20 de febrero de 2002, emite informe favorable, condicionado al cumplimiento del considerando que, literalmente, dice lo siguiente: "CONSIDERANDO que el Plan Parcial, desde el punto de vista urbanístico, cumple con las determinaciones que le son propias y que, desde el punto de vista estrictamente formal, la documentación referente a la Memoria Ambiental ha de completarse para dar cumplimiento al contenido fijado en el artº. 14 del Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento."

VI.- Con fecha 1 de julio de 2002, se aporta por la empresa Haciendas La Palma, S.L. la documentación relativa a la Memoria Ambiental del Plan Parcial a que se hacía referencia en el Considerando anteriormente transcrito, que se remite por el Ayuntamiento a la C.O.T.M.A.C. con fecha 8 del mismo mes.

VII.- Se solicita por la empresa el reconocimiento del silencio administrativo, en base a lo establecido, en primer lugar, en el artº. 43.1 de la Ley 30/1992, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 4 de enero, y, en segundo lugar, a lo que establece el artículo 42.3 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000.

En cuanto al artº. 43.1 de la Ley 30/1992, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 4 de enero, dice que "En los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa legítima al interesado o interesados que hubieran deducido la solucitud para entenderla estimada o desestimada por silencio administrativo, según proceda, sin perjuicio de la resolución que la Administración debe dictar en la forma prevista en el apartado 4 de este mismo artículo."

Por otra parte, el Decreto Legislativo 1/2000, en su artículo 42.3, dice: "En las disposiciones reglamentarias se regularán las normas de coordinación interadministrativa, la información pública y los informes de los órganos administrativos gestores de intereses que pudieran quedar afectados, los plazos a que deben someterse los distintos trámites, así como el silencio administrativo, que se entenderá positivo en caso de incumplimiento por parte de la Administración competente de los plazos previstos para la resolución definitiva, cuando se tratare de Planes Parciales de Ordenación o Estudios de Detalle, y negativo en el del resto de instrumentos de ordenación urbanística." Teniendo en cuenta que no hay Reglamento que desarrolle este Decreto Legislativo, especificando el plazo reglamentario, estimo que debemos acudir al Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que, en su artículo 138.2, expresa: "La tramitación de los Planes Parciales se ajustará a las reglas establecidas en los artículos 127 a 130 y 132 a 134 de este Reglamento." En el artículo 133, dice: "1. Cuando hayan transcurrido seis meses desde el ingreso del expediente en el Registro del órgano competente para la aprobación definitiva y éste no hubiera comunicado resolución alguna a la Entidad u Organismo que otorgó la aprobación provisional, el Plan se entenderá aprobado por silencio administrativo."

VIII.- Teniendo en cuenta que había un plazo de un mes, según establece el Real Decreto L. 16/1981, para que la Comisión de Ordenación del Territorio emitiese el informe relativo a la documentación presentada, transcurrido el cual sin resolución expresa, el informe se consideraba favorable.

Teniendo en cuenta, además, que ha transcurrido el plazo de seis meses, que establece el Reglamento de Planeamiento en vigor a falta de Reglamento que desarrolle el Decreto Legislativo 1/2000, a contar desde el día 10 de mayo de 2002, en que se emitió el informe favorable del Consejero de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, la Secretaria Accidental, INFORMA: que, en su opinión, puede reconocerse la aprobación definitiva del Plan Parcial Hacienda Santa Lucía, por silencio administrativo positivo, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, y con fecha de referencia de 10 de noviembre de 2002.

IX.- En cuanto a la revocación de actos, viene regulada en el artículo 105 de la Ley 30/1992, y siendo el acuerdo plenario de 29 de enero de 2003, contrario a lo establecido en el Decreto Legislativo 1/2000, modificado por Ley 2/2002, de fecha 23 de marzo, que dice: "6. Transcurrido el plazo señalado en el apartado 1 de esta disposición (31 de diciembre de 2002), en aquellos municipios que no hubieren adaptado el planeamiento urbanístico al contenido de este texto refundido, según se establece en los apartados 1 y 2 de este artículo, no se podrá aprobar ni continuar la tramitación de ningún plan de los denominados de desarrollo en el artículo 31 de este texto refundido, es decir, Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales de Ordenación o Estudios de Detalle. La aprobación de cualquiera de estos planes de desarrollo, sin previa adaptación del planeamiento urbanístico en la forma anteriormente indicada, debidamente aprobada por el órgano competente, será nula de pleno derecho.", procede, por tanto, su revocación.

Es cuanto la Secretaria Accidental que suscribe tiene el honor de informar. No obstante, el Ayuntamiento Pleno, con su superior criterio, decidirá lo más conveniente.- Puntallana, a 14 de abril de 2003."

El Ayuntamiento Pleno acuerda, por unanimidad de los ocho miembros presentes de los once que componen la Corporación, lo siguiente:

1º) Revocar, a petición de Haciendas La Palma, S.L., el acuerdo adoptado con fecha 29 de enero de 2003, relativo a la aprobación definitiva del Plan Parcial Hacienda Santa Lucía, por incumplir lo establecido en el Decreto Legislativo 1/2000, modificado por Ley 2/2002, de 23 de marzo.

2º) Reconocer la aprobación definitiva del mencionado Plan Parcial Hacienda Santa Lucía, por silencio administrativo positivo, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, y con fecha de referencia del 10 de noviembre de 2002."

Asimismo, se hace constar que contra la presente resolución, que agota la vía administrativa, podrá interponerse potestativamente recurso de reposición ante el mismo órgano que lo hubiere dictado o ser impugnado directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo. No se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que sea resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto.

El plazo para la interposición del recurso de reposición será de un mes si el acto fuera expreso. Si no lo fuera, el plazo será de tres meses y se contará a partir del día siguiente a aquel en que de acuerdo con su normativa específica se produzca el acto presunto. Transcurrido dicho plazo únicamente podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión, todo ello de conformidad a lo dispuesto por los artículos 116 y 117 de la Ley 4/1999, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Asimismo podrá interponerse, si resulta procedente, recurso extraordinario de revisión (ante el Órgano administrativo que lo dictó), cuando concurra alguna de las circunstancias expresadas en el artículo 118.1, y en los plazos previstos en el mismo artículo 118, apartado 2 de la expresada Ley 30/1992, de 26 de noviembre, modificada por la Ley 4/1999.

Si no se interpone recurso extraordinario de revisión o si éste ha sido resuelto de forma expresa, el plazo de interposición del recurso contencioso-administrativo será de dos meses, y deberá contarse:

a) Cuando el acto impugnado deba notificarse personalmente, desde el día siguiente al de la última publicación oficial del acto o disposición siguiente al de la notificación.

b) En el caso de que no proceda la notificación personal, desde el siguiente al de la última publicación oficial del acto o disposición.

No obstante, podrá interponerse cualquier otro recurso que se estime procedente en derecho.

Puntallana, a 28 de mayo de 2003.- El Alcalde, Leonardo Fajardo Muñoz.

Posteriormente la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 17 de diciembre de 2002, respecto a la aprobación definitiva del Plan Parcial turístico Santa Lucía, adoptó el siguiente acuerdo, cuyo tenor literal es como sigue:

PRIMERO: **INFORMAR FAVORABLEMENTE**, de conformidad con lo establecido en el artículo 35.3 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por D.L. 1/2000, de 8 de mayo, el Plan Parcial Hacienda de Santa Lucía, en el término municipal de Puntallana (La Palma), al haberse cumplimentado los condicionantes establecidos en informe emitido por el Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial y Medio Ambiente, con fecha 10 de mayo de 2002.

SEGUNDO: El presente acuerdo será debidamente notificado al Ayuntamiento de Puntallana y al Cabildo Insular de La Palma.

Al Acuerdo aprobatorio del Ayuntamiento de Puntallana se presentó recurso contencioso administrativo por la Federación “Ecologista en Acción-Ben Magec” que no prosperó.

3.3. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL HACIENDA SANTA LUCÍA



Detalle del plano 8, de implantación y urbanización, con indicación de rasantes y niveles de las plataformas, del Proyecto de Urbanización que desarrolla el Plan Parcial “Santa Lucía”

El Plan Parcial Hacienda Santa Lucía fue aprobado definitivamente por silencio administrativo positivo y con fecha de referencia de 10 de noviembre de 2002, según acuerdo plenario adoptado en sesión

extraordinaria de fecha 16 de abril de 2003 y publicado en el BOC nº 135, de 15 de julio de 2003. En ejecución del referido Plan Parcial se aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización, mediante Decreto de la Alcaldía de fecha 10 de julio de 2003.

El 29 de enero de 2003 se firma por parte del Ayuntamiento de Puntallana y la Entidad Mercantil "Haciendas La Palma S.L" el Convenio Urbanístico Plan Parcial "Hacienda Santa Lucía", en el que se realiza la equidistribución de cargas y la liquidación final de la ejecución.

A los efectos de ejecutar las determinaciones del Plan Parcial "Hacienda Santa Lucía", y del Proyecto de Urbanización "Hotel Santa Lucía", con número de visado COAC 60458 de 30 de Junio de 2003, **se redacta el Proyecto Básico de "Hotel Hacienda Santa Lucía" categoría 5 estrellas, 248 Plazas en Santa Lucía (Puntallana) con número de visado COAC 61.317/03 de 10 de Octubre de 2003, para su tramitación**.

Posteriormente se realiza un modificado de dicho Proyecto Básico en septiembre de 2008 en base al cual con fecha **20 de noviembre de 2008, el Cabildo Insular de La Palma, concede la autorización previa** al ejercicio de la actividad hotelera solicitada por Haciendas La Palma, S.L., para el inmueble a ubicar en la Hacienda Santa Lucia, con la clasificación de **HOTEL**, consistente en 123 unidades alojativas (2 Suite Reales, 17 Suites junior y 104 habitaciones dobles), **248 plazas y la categoría de CINCO ESTRELLAS**.

3.4. PLAN GENERAL DE PUNTALLANA (2004)

RESOLUCIÓN DE 3 DE OCTUBRE DE 2005, POR LA QUE SE HACE PÚBLICO EL ACUERDO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS DE **28 DE JULIO DE 2005**, QUE APRUEBA DEFINITIVAMENTE EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE PUNTALLANA (LA PALMA)

BOC Nº 200, de 11 de octubre de 2005

Primero.- Con fecha 7 de octubre de 2004, el Pleno de la C.O.T.M.A.C. adoptó el Acuerdo de aprobar definitivamente, de forma parcial, el Plan General de Ordenación del municipio de Puntallana, si bien a reserva de que se subsanaran, previa a la publicación, una serie de observaciones derivadas de los distintos informes sectoriales emitidos al efecto, y suspender la aprobación definitiva del mismo respecto a una serie de ámbitos, que deberán ser aprobadas definitivamente por la propia C.O.T.M.A.C.

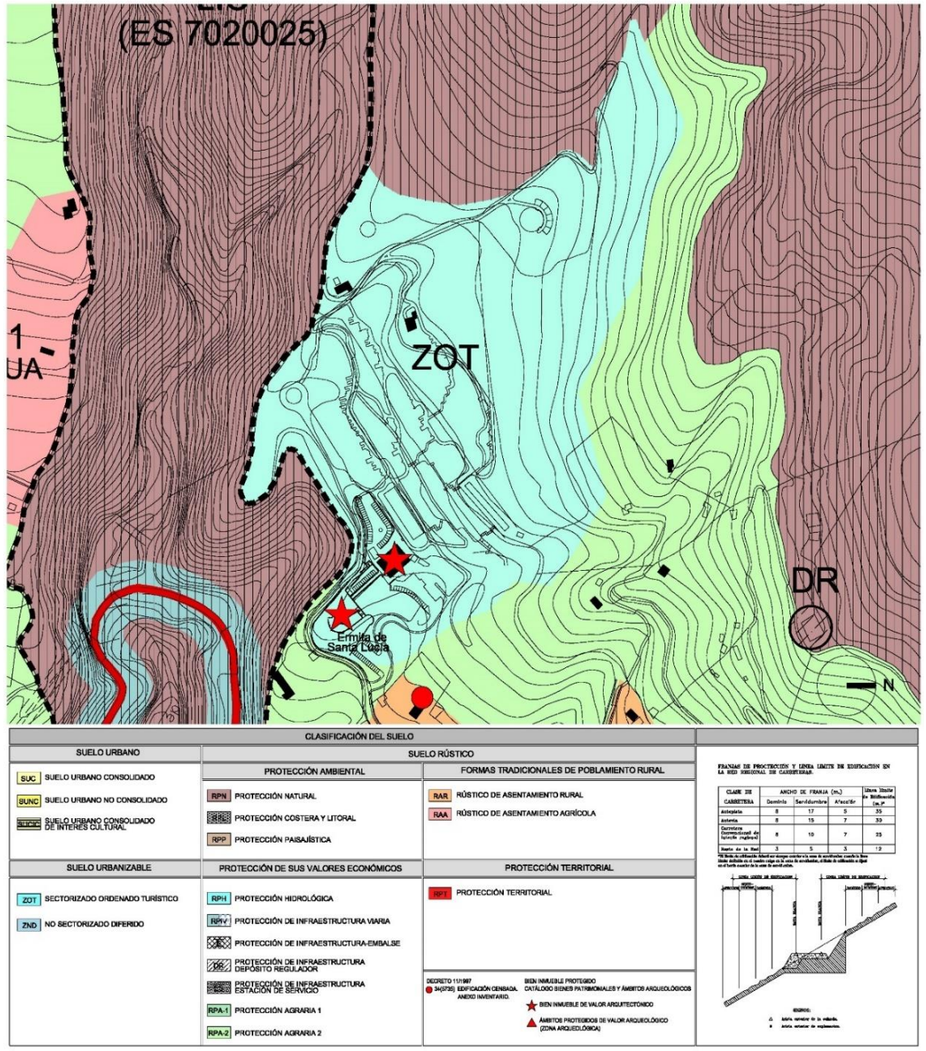
Segundo.- Con posterioridad, y en cumplimiento del Acuerdo referido en el antecedente anterior, se elabora por parte del Ayuntamiento de Puntallana un Texto Refundido en el que se subsanan las referidas deficiencias y se propone una nueva ordenación para los ámbitos que quedaron suspendidos.

Tercero.- En la sesión de la Ponencia Técnica celebrada el día 21 de julio de 2005, se propone en relación al Texto Refundido del Plan General de Puntallana, el acuerdo de aprobar definitivamente, y de forma parcial, el Plan General, a reserva de la subsanación, previa a la publicación de una serie de errores y deficiencias detectadas en el informe de la Dirección General de Urbanismo y del Excmo. Cabildo Insular de La Palma, así como mantener la suspensión de todas las determinaciones relativas al uso turístico contenidas en este Plan General, así como los nuevos usos residenciales incluidos en áreas turísticas previstas en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de La Palma, hasta que esté aprobado definitivamente el mencionado documento.

Cuarto.- El Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 26 de julio de 2005, adoptó el acuerdo de tomar conocimiento del acuerdo de la Ponencia Técnica de fecha 21 de julio de 2005, aprobar las subsanaciones efectuadas en relación con los errores y deficiencias detectados en el informe de la Dirección General de Urbanismo y del Excmo. Cabildo Insular de La Palma.

Quinto.- Con fecha 27 de julio de 2005, se emiten los correspondientes informes técnico y jurídico de esta Dirección General acreditativos de la subsanación de las deficiencias y errores establecidos en la propuesta de la Ponencia Técnica de fecha 21 de julio de 2005.

Sexto.- Con fecha **28 de julio de 2005, el Pleno de la C.O.T.M.A.C. adoptó el Acuerdo de aprobar definitivamente, y de forma parcial, el Plan General de Ordenación del municipio de Puntallana**, al haberse corregido la totalidad de los reparos señalados en el informe de la Dirección General de Urbanismo y del Cabildo Insular en la sesión de la Ponencia Técnica de fecha 21 de julio de 2005, y suspender la aprobación definitiva de todas las determinaciones relativas al uso turístico contenidas en el Plan General de Ordenación de Puntallana, así como los nuevos usos residenciales incluidos en áreas turísticas previstas en el Plan Territorial de Ordenación Turística de La Palma, actualmente en tramitación, hasta que esté aprobado definitivamente el mencionado documento, que será el que establezca las previsiones específicas de desarrollo turístico, así como la localización y categorización de la oferta turística.



Detalle del plano de clasificación y categorías de suelo del Texto Refundido del PGO 2004, con el ámbito de la propuesta clasificado como urbanizable sectorizado ordenado de uso turístico (ZOT)

3.5. REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE PUNTALLANA. ADAPTACIÓN A LAS NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA (NAD) DEL PIOLP. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (2016)

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) acordó, en sesión celebrada el 10 de marzo de 2016, la aprobación definitiva, condicionada a subsanar algunos aspectos técnicos, de la Revisión del Plan General de Ordenación de Puntallana. El documento de superación de dicho acuerdo se encuentra actualmente en redacción.

En la Revisión del Plan General de Puntallana, se recogen los terrenos de la Hacienda Santa Lucía como suelo urbanizable sectorizado ordenado turístico (ZOT Santa Lucía).



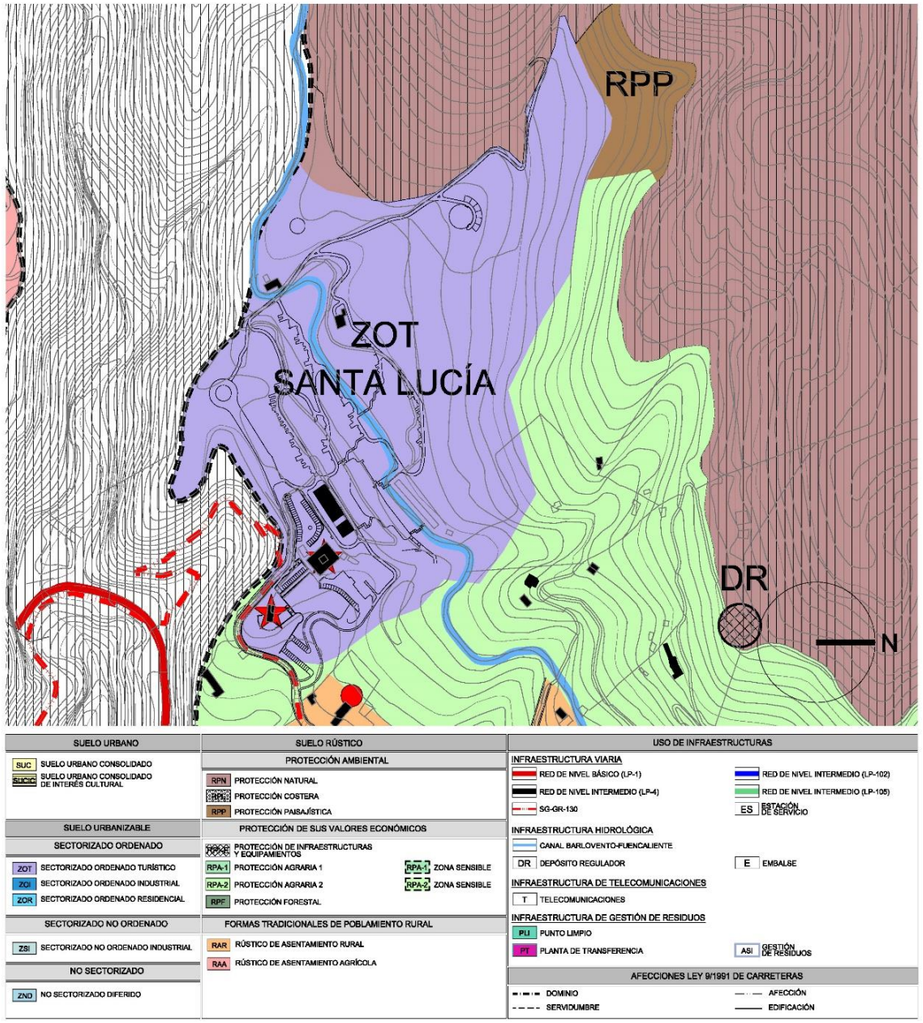
Vista desde la Montaña de San Bartolo del Lomo de La Galga en la medianía de Puntallana

Los parámetros urbanísticos para el desarrollo del sector urbanizable “Santa Lucía” conforme al PGO aprobado definitivamente son:

Superficie bruta del sector: 149.000 m^2 (según reciente medición 140.195,14 m^2)

Edificabilidad bruta: 0,06 m^2/m^2

Capacidad Turística: 250 plazas alojativas



Detalle del plano de clasificación y categorías de suelo de la Revisión del PGO de Puntallana, documento para Aprobación Definitiva (2016) en el ámbito de la propuesta.

3.6. 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:

a) **El límite global máximo o capacidad máxima prevista en el PTET^{LP}** 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.

b) 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 PTET^{LP}** a la isla, **así como a los cuatro núcleos turísticos (NTE)** considerados.

PTET Título 3 **C12**

DISTRIBUCIÓN ZONAL

	ZONAS		Ha		A/Ha	Aloj.	ZONA Y CONVENCIONAL ASOCIADO
ACTUACIONES	Vertiente Oeste	Z-1	7.013,88		1,02	7160	12000
AISLADAS	Vertiente Este	Z-2	7.050,24		0,68	4827	8087
MIXTOS	Zona Sur	Z-3	873,90		1,32	1150	2400
SINGULARES	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		MODIFICABLE		**25500**
TOTAL EXENTO			42.290,71				
TOTAL ISLA			70.679,90				

c) 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

d) 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: CARGA REAL	LEGALES	ILEGALES	NUEVAS PLAZAS	CONVENCIONAL	RÚSTICO-OTROS	TOTAL EN ZONA	AUTORIZACIONES: TOTAL	CONVENCIONAL	RÚSTICO-OTROS
Z1+C	5845	3.868	1.977	**6155**	4840	7160	**12000**	**8132**	3204	4928
Z2+C	5175	4.472	703	**2912**	3260	4827	**8087**	**3615**	626	2989
Z3+C	1749	1.496	253	**651**	1250	1150	**2400**	**904**	0	904
Z4+C	593	400	193	**920**	310	1203	**1513**	**1113**	298	815
Z5	772	365	407	**728**	0	1500	**1500**	**1135**	0	1135
	14.134	10.601	3.533	11.366	9.660	15.840	25.500	**14.899**	4128	10771
		25.500			25.500				14.899	

CAPACIDAD MÁXIMA plazas		LÍMITE	
17155	12315	**12955**	MAX rural - otros
	4840	**4200**	MIN convencional
11999	8739	**8999**	
	3260	**3000**	
2400	1150	**1150**	
	1250	**1250**	
3363	3053	**3263**	
	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^{LP}, 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^{LP} 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.

	MODALIDAD:	RURAL	EXTRAHOTELERA	HOTELERA
ESCENARIO HORIZONTE	**15.840**	**7.920**	**3.168**	**4.752**
	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 / PRODUCTO TURÍSTICO	porcentajes LÍMITE		
SUELO RÚSTICO	**TURISMO RURAL**	ESTABLECIMIENTOS DE TURISMO RURAL	CASA RURAL I	**29,00%**	MÍNIMO	PORCENTAJES SOBRE LA CARGA DEL ESPACIO
			HOTEL RURAL I			
		IDENTIFICADO CON RURAL	CASA RURAL II			
			HOTEL RURAL II-III			
			CASA RURAL III			
	HOTELERO	HOTEL HOTEL APARTAMENTO	GENÉRICO O CON ESPECIALIDAD Hoteles SDO	**30,00%**	MÁXIMOS	
			HOTEL FAMILIAR			
			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%**		
URBANO/URBANIZABLE	**TURISMO RURAL**	ESTABLECIMIENTOS DE TURISMO RURAL	CASA RURAL		MÁX	PORCENTAJES SOBRE LA CARGA DEL ESPACIO
			HOTEL RURAL	**1,00%**		
	HOTELERO	HOTEL HOTEL APARTAMENTO	GENÉRICO O CON ESPECIALIDAD	**50,00%**	MÍN	
			HOTEL DE CIUDAD			
			HOTEL FAMILIAR	**10,00%**	MÁXIMOS	
	EXTRAHOTELERO	APARTAMENTOS TURÍSTICOS	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^{LP} 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^{LP} 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	48.216
Z2	ZONA	0		2	0	317	156	8	91	411	858	923	7821	10691	2190	4077	137	1316	28.998
Z3	Y					109		10	141		85		997	2247	0	1250		555	5.394
Z4	CONVENCIONAL	2	10	4		229	254	39	560	673	216	559	2292	3615	293	400		999	10.145
Z5	ASOCIADO	6		4	1	252		188	878	449	237	1143	4458	2507	203			848	11.174
		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	

<u>Los terrenos vinculados a la Actuación Turística "Hacienda Santa Lucía" se recogen en el PTETLP con las siguientes características:</u>

a) Se sitúan en la Zona Turística **Z4**, que comprende la comarca Nororiental de la isla, donde se ubica una parte del término municipal de Puntallana.

b) **Se localizan en la Unidad Territorial Homogénea UTH 2**, denominado Espacio antrópico-seminatural, a los que se le reconoce valores ambientales, paisajísticos, forestales y agrarios con necesidad de preservación. A dicha UTH 2 de la Zona Turística Z4, se le da una capacidad alojativa o carga máxima de 258 plazas turísticas, y una carga territorial asignada de 28 plazas alojativas.

c) **La Actuación Convencional Propuesta "Santa Lucía" (ACP-6), con una superficie de 14,9 Has, se encuentra afectada por las Unidades Territoriales Específicas UTE Z422001 y UTE Z404001**, cuya georreferencia se fija en un punto con coordenadas UTM 231.130, 3.180.934.

d) El planeamiento urbanístico general habrá de clasificar los terrenos correspondientes a la ACP-6 como suelo urbanizable sectorizado ordenado turístico (SUSO-T), que comprende una instalación en modalidad hotelera, con una categoría mínima de cinco estrellas y una capacidad alojativa máxima de 250 plazas o bien la que resulte de aplicar un estándar de densidad de 60 m^2/plaza alojativa.

e) Conforme al apartado d) de la Norma 24 del PTETLP, la Actuación Singular Aislada denominada Plan Parcial Hotel Santa Lucía (ACP-6), en el término municipal de Puntallana, con una capacidad límite de 250 plazas alojativas, queda exceptuada de la exigencia general de adaptación del planeamiento urbanístico general al PTETLP, siempre y cuando el Plan Parcial aprobado no precisare de modificación o alteración, salvo reducción de edificabilidad, y en su caso el desarrollo de la urbanización.

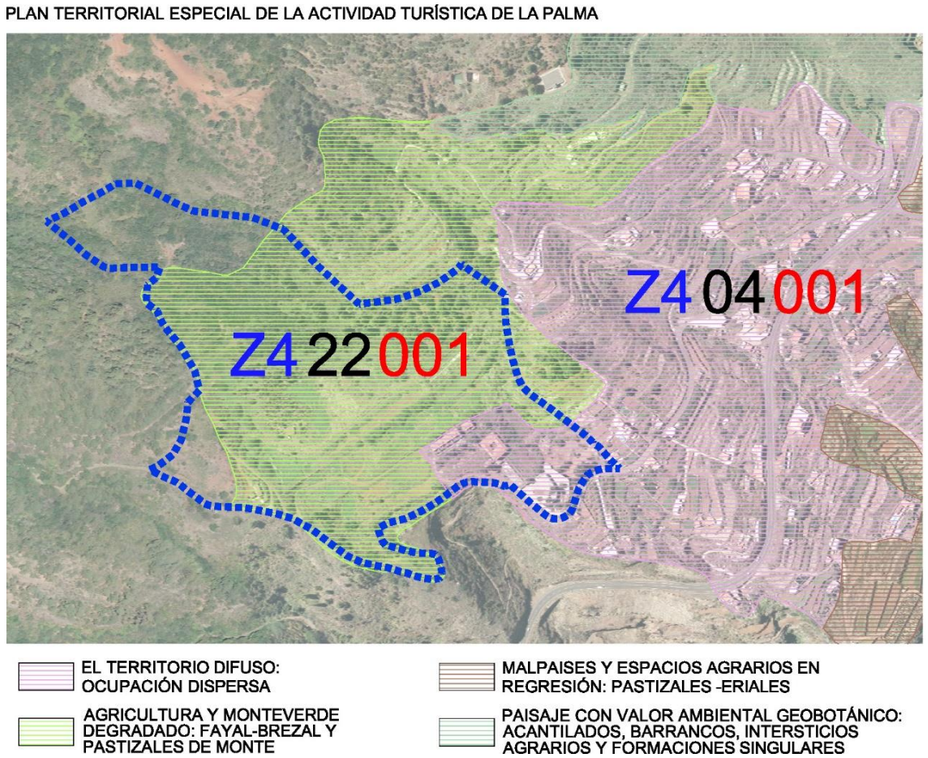
f) La reserva de suelo de 0,50 m^{2}s/m^{2}c podrá destinarse íntegramente a espacios libres públicos, preferentemente situados en el entorno de la Ermita de Santa Lucía y aledaños del Camino Real.

g) La vía de acceso desde la carretera LP-1 deberá estar debidamente condicionada con carácter previo a la puesta en servicio del establecimiento hotelero.

h) Se utilizarán las estructuras de servicio existentes, en todo caso, con las mejoras necesarias. Las nuevas redes que se demanden (línea eléctrica o telefónica, y redes de abastecimiento de agua) deberán resolverse con canalización enterrada. La depuración de aguas residuales habrá de resolverse de modo independiente, debiendo preverse una instalación específica para la reutilización de las aguas depuradas para el riego.

i) La adecuación ambiental requiere que el ajardinamiento se realice en gran medida a base de plantas propias del entorno de moteverde, así como que se utilice el sistema tradicional de bancales de mampostería vista, y en todo caso recuperando los existentes. Los vallados se realizarán con setos, madera, o elementos metálicos transparentes, nunca con elementos prefabricados, tipo bloques cerámicos, o similares.

j) Las construcciones deberán tender a la compacidad con tipología de la arquitectura tradicional, armonizando con los tipos históricos de la propia finca.



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

3.7. 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 nº67 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 m² en 500 m² 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 Espe-cial 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.

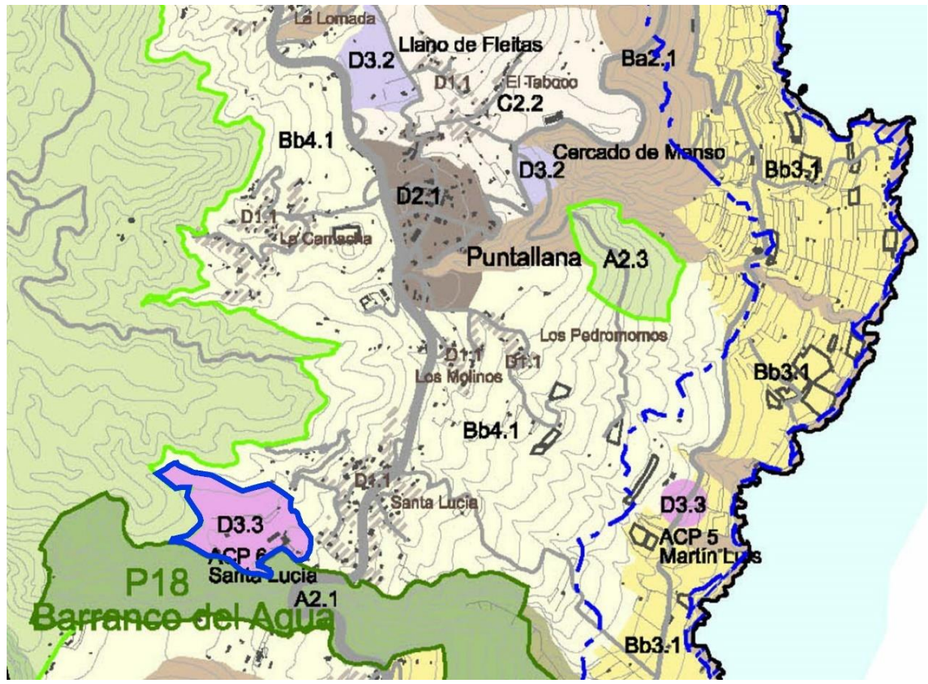
Según el PIOLP, los terrenos vinculados al presente proyecto turístico, se incluyen dentro de la **Zona D3.3, "Área Especializada Turística"**, que se corresponde con la Actuación Convencional Propuesta **"Santa Lucía"(ACP-6)**.

Conforme al Artículo 257 de la Normativa del PIOLP, la Zona D3.3 responde en el modelo de ordenación implantado a la previsión de nuevas áreas en las que se admite el desarrollo turístico convencional vinculado a equipamientos turísticos. La reconceptualización de la ACP-6 respecto a los términos con que se recogió en el PTETLP, y especialmente la aportación de un equipamiento turístico de una cierta relevancia y entidad, responde claramente a los objetivos fijados por el PIOLP para la misma.

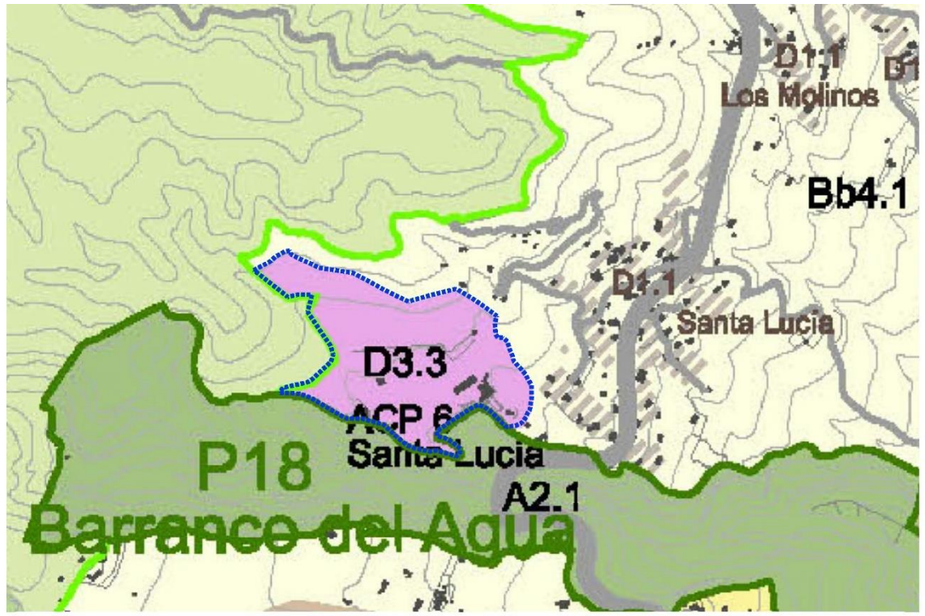
El desarrollo de estas Áreas Especializadas Turísticas, conforme al Artículo 258 de la Normativa del PIOLP, precisan del reconocimiento por parte del PTETLP, cuya programación y fijación de límites y capacidad habrán de ajustarse a las determinaciones que dicho Plan establezca.

Las Áreas incluidas en Zona D3.3, de nueva creación, precisarán para su desarrollo la clasificación urbanizable con especialización turística, debiendo ordenarse atendiendo a las siguientes condiciones ambientales:

- Se habrá de justificar la integración ambiental incluyendo un apartado de integración paisajística de las actuaciones proyectadas.
- Habrá de justificarse el abastecimiento de recursos hídricos, así como las soluciones de aprovechamiento y reutilización de dichos recursos. Al efecto se obliga a cubrir como mínimo el 60% de las necesidades de agua caliente sanitaria mediante placas.
- Las especies vegetales utilizadas para el ajardinamiento deberán ser autóctonas y propias del hábitat, salvo justificación expresa motivada, y siempre excluyendo eventuales especies invasoras.



Fragmento del Plano de Ordenación P.5, Zonas de Ordenación Territorial del PIOLP



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 Apta 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. ENCUADRE GENERAL

El municipio tiene una superficie de 35 kilómetros cuadrados y 2.300 habitantes. Distribuido desde el nivel del mar hasta las cumbres de la isla, a más de 2000 m de altura, y orientado al Noreste, presenta diversos bioclimas que permite de desarrollo de una variada vegetación.

Están enclavados en su término importantes zonas boscosas, con vegetación de monteverde entre las que destaca la conocida como Cubo de La Galga, con gigantescos y pequeños helechos, fayas, viñátigos, laureles, aceviños, tilos, etc. que junto con numerosos arbustos, lianas y plantas herbáceas, así como briofitos, líquenes y hongos componen esta formación vegetal de notable interés botánico. Además, Puntallana tiene zonas costeras que conservan parte de su vegetación primitiva así como importantes manifestaciones de pinar y una zona de matorrales de cumbre igualmente importante.

En su litoral costero está la playa de Nogales, de fina arena negra, en la cual han sido vistos ejemplares de tortuga marina. Otros lugares de interés son: Cardonal de Martín Luis, interesante núcleo de este endemismo canario, que está incluido entre los espacios naturales protegidos por el Gobierno Canario, así como el Sitio de Interés Científico del Barranco del Agua y gran parte de sus zonas boscosas que forman parte del Parque Natural de las Nieves.

El 24 de Junio es la festividad de San Juan Bautista, del cual, en la iglesia del mismo nombre, se venera una talla flamenca del siglo XVI.

Durante siglos los habitantes de Puntallana adaptaron plantas y animales, de diferentes hábitats y condiciones climáticas, a sus territorios siguiendo un modelo de explotación típico de las zonas húmedas de Canarias, beneficiadas por lluvias considerables y bajo la influencia directa de los vientos alisios. Para cada parcela existían los cultivos adecuados tales como frutales, hortalizas o cereales creando paisajes de pequeñas dimensiones y gran variedad y armonía, fruto del esfuerzo de los que nos precedieron en su lucha por convivir con la naturaleza, demuestran la laboriosidad del carácter de sus gentes que nos han legado un patrimonio agrícola y cultural de gran valía que se une a un legado arqueológico, aun mal conocido, de sus antiguos pobladores auritas que ocuparan numerosas cuevas en sus diversos barrancos dejando distintos testimonios de su presencia que incluye algunos grabados aborígenes.

En los últimos años el proceso se ha invertido, la variedad de cultivos tradicionales disminuye y en la economía agropecuaria, más especializada, prevalecen el monocultivo de plátano. Se pierden así valiosas cualidades de cultivos tradicionales y por tanto de biodiversidad, fijadas genéticamente, por erosión genética que solo se pude detener utilizando y conservando las viejas variedades, mediante la multiplicación de las semillas y recuperando los ricos conocimientos de la experiencia de la agricultura tradicional durante los últimos cinco siglos para trasmitirla a las futuras generaciones.

Puntallana es, además, tierra de leyendas y caseríos históricos vinculados a su carácter agrario, con un rico patrimonio arquitectónico que es necesario y urgente planificar para evitar su desaparición. Recordar el pasado nos reconforta el presente y nos da fuerza para buscar un mejor futuro.

Por otro lado, la exuberante vegetación era otra fuente suministradora de maderas, contribuyendo a la economía local, mediante las explotación de su pinares (brea, maderas,…), Monteverde (forrajes, varas, horquetas, madera, carbón,…) quedando las zonas marginales, mas rocosas no aptas para el cultivo, dedicadas al pastoreo heredado de los aborígenes.

Pero si hay algo que caracteriza a la comarca de Puntallana es todo lo referente al mundo del cereal. Otrora constituía el granero de la Isla; topónimos como El Granel, Puerto Paja o Puerto Trigo nos dan fe de la importancia que tuvo este cultivo. Productos como la cebada, el centeno, trigo, avena, millo, chochos... eran cosechados, cegados, trillados, tostados y molidos.

Con el viento etéreo se separaba la paja del grano en las eras empedradas y con él también se impulsaban los molinos situados en las ventosas lomas. Todo ello contribuyendo con diversas obras artesanales (eras, molinos, hornos,..) al incremento del patrimonio cultural del municipio.

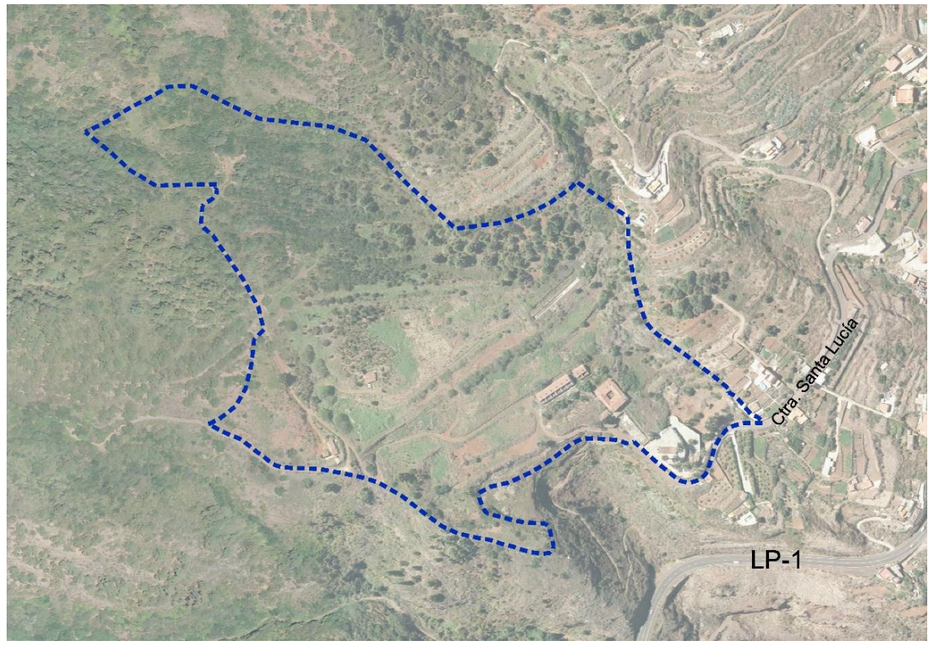
El gofio era la gran recompensa al pago de tanto esfuerzo; la mezcla de la harina de los diferentes cereales tostados daban como resultado este producto alimenticio tan autóctono. Ya los aborígenes habían aprendido su elaboración, lo atesoraban y desde entonces hasta hoy muchas vueltas han dado esas piedras molineras.



Hacienda de Santa Lucía. **(Foto: M. Garrido Abolafia)**

4.2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

Los terrenos vinculados a la presente Actuación Turística “Hacienda Santa Lucía” se enclava dentro de una parte de la antigua Hacienda originaria, que pertenecía desde el principio del siglo XVI, tras el reparto de tierras posterior a la Conquista, a Don Juan Fernández de Lugo, “primer Gobernador, Juez y Repartidor de las tierras y agua de la isla de la Palma”, vendida posteriormente a Don Juan Álvarez. Se conserva la casona principal con sus edificaciones auxiliares, la Ermita de Santa Lucía, las infraestructuras agrarias (era, atarjeas, sendas, bancales alberca,…etc.), el palmeral y la portada de acceso a la casona situada con frente a la plaza y ermita. La superficie vinculada al proyecto turístico es de 14,90 Has, si bien la superficie de la finca es mayor.



Ortofoto del ámbito de la Actuación Turística “Hacienda Santa Lucía”

Los terrenos correspondientes con este ámbito se localizan sobre una plataforma limítrofe y al noreste del Barranco del Agua, con un gran aporte sedimentario, altamente evolucionado, constituido por suelos del tipo vertisoles-anfisoles, con un contenido arcilloso elevado y una aptitud agrológica muy favorable.

Los terrenos vinculados a la Actuación Turística se encuentran rodeados por espacios pertenecientes a la Red Natura 2000, concretamente a la Zona de Especial Conservación “Monteverde de Barranco Seco-Barranco del Agua” (ZEC 139_LP) salvo por su límite oriental que lo hace con el asentamiento rural de Santa Lucía.

La percepción desde la carretera LP-1 de la Hacienda de Santa Lucía, es muy limitada, percibiéndose parcialmente la edificación de le Ermita y el palmeral que la envuelve. La percepción global de los terrenos pertenecientes al proyecto turístico se ha de realizar desde su visión cercana y mediante el recorrido de los mismos.

Desde el extremo sureste del ámbito de actuación se sitúa la Ermita de Santa Lucía y los espacios acondicionados para plaza que la envuelven conjuntamente con el palmeral, la casona señorial, la portada

de acceso a la misma, adintelada, de cantería basáltica, con el escudo y portón, situada entre la Ermita y la Casona.

El Plan Insular de Ordenación (PIOLP) incluye los terrenos vinculados al presente proyecto turístico dentro de la Zona D3.3, "Área Especializada Turística", que se corresponde con la Actuación Convencional Propuesta "Santa Lucía"(ACP-6).

Se aporta, a continuación, una ortofoto con la delimitación total del ámbito de Santa Lucía en el que se enclava la Actuación Turística de la "Hacienda Santa Lucía".



Ortofoto del ámbito de la Actuación Estratégica Insular "Hacienda Santa Lucía" y su situación relativa en el municipio de Puntallana

4.3. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

La historia de la Hacienda Santa Lucía, constituye un recurso turístico muy valioso que se incorpora al proyecto turístico que se propone como elemento cualificador del concepto creado.

En este apartado se pretende reflejar aquellos elementos históricos de mayor relevancia, susceptibles de conformar un relato que a través de la historia de esta hacienda se realice una interpretación de la historia de la isla de La Palma desde su anexión a la corona de Castilla.

4.3.1. Las Haciendas en La Palma

Las Haciendas en la isla de La Palma se conforman como unidades productivas, paisajísticas y territoriales, configuradas a partir de los principales repartos de tierras y aguas efectuados entre el Conquistador Alonso Fernández de Lugo, y los empresarios, militares y banqueros, que participaron o financiaron las operaciones militares de la Conquista. Las grandes haciendas y heredamientos como los de Argual, Tazacorte, Quinta Verde, Fierro Massieu, Tenagua, Santa Lucía, etc. Son herederas directas de este *statuo quo* que se estableció tras la anexión a Castilla y que ha pervivido hasta nuestros días.

Valles, tierras bajas de regadío –plataformas, fajanas, ramblas y terrazas costeras-, con sus fuentes y "ríos" anejos, o lomas entre barrancos, desde la costa hasta la cumbre, y franjas verticales "de mar a sierra" fueron concedidos y dedicados por sus primeros beneficiarios, y después por sus sucesores, a implantar los diferentes cultivos lucrativos de exportación –azúcar, vid, cochinilla, plátano- que han marcado los ciclos económicos de la isla desde el siglo XV hasta la actualidad. De estos distintos modelos de producción, el vino fue sin duda el más duradero y el que ha dejado más huella en la arquitectura y en la organización espacial de la Hacienda. Junto a estas plantaciones, que coparon las tierras más fértiles y los recursos hídricos más caudalosos, las dedicadas a los cultivos de subsistencia, a los cereales y al pastoreo –menos productivas- localizadas en las bandas meridionales y en las tierras de secano, ocupan un lugar secundario, ofreciendo una estructura y articulación más simplificada y funcional.

Frente a las posesiones pequeñas o medianas –bajo las denominaciones de "tierras", "propiedad", "viña", "heredad", "pedazos", "suerte", "cercados", o la más reciente de "finca"-, con pequeñas construcciones que entran de lleno en la arquitectura rural y popular y funciones agropecuarias o de vivienda para labradores, colonos o medianeros, **la hacienda** define históricamente a las plantaciones más extensas o a las más ricas, con casa señorial de campo para uso temporal de sus propietarios, residentes en villas y ciudades. Además de su altura –casa alta y sobrada-, la riqueza de sus elementos arquitectónicos, a pesar de su naturaleza tradicional o su carácter culto en algunas ocasiones, determina una arquitectura en el medio rural que, en su búsqueda de remarcar las diferencias de clase y condición se separa de lo estrictamente campestre con un discurso propio. En otros casos la gran propiedad unipersonal de los primeros tiempos de la colonización, evolucionó para convertirse en los siglos siguientes en una comunidad de herederos con distinción entre los bienes colectivos e indivisibles –caminos, plazas, acequias, edificios- y los particulares –viviendas, suertes de tierras y cañaverales- de cada uno de sus dueños copartícipes-.

El nombre de las haciendas responde a circunstancias muy variadas, que aportan, la mayor parte de las veces, información sobre su origen, su localización, o sus propietarios. Nos encontramos en La Palma con haciendas como las de Miraflores y Velhoco en Santa Cruz de La Palma, cuya denominación obedece a la belleza del paisaje, o las de Montaña La Breña y Bajamar cuya denominación deviene del nombre del paraje donde se enclava. Algunas mantienen topónimos aborígenes, como es el caso de las haciendas de Tacande, Tazacorte o Argual. Otras veces se recurrió a las especies arbóreas o vegetales que daban identidad al paisaje como es el caso de la hacienda de La Palmita en Santa Cruz de LA Palma y la de El Zumacal en Breña Baja. Por último, abundan las haciendas que aluden a los nombres de sus propietarios o bien a la santidad e advocación de una ermita u oratorio, como es el caso de la Hacienda de Santa Lucía, en Puntallana, también denominada Hacienda de los Lugo, en relación con su primer propietario tras el reparto de tierras de la isla por el Conquistador, que fue Don Juan Fernández de Lugo y Señorino.

Para mantenerse como grupo social dominante, la aristocracia isleña, se valió tanto de los contratos matrimoniales de carácter endogámico, como de la institución del mayorazgo en favor de la primogenitura familiar. Durante el siglo XVII y la primera mitad de la centuria siguiente, cuando la mentalidad nobiliaria llegó a su cénit, casi todas las grandes, medianas, e incluso pequeñas haciendas –base de la posición económica y social del estamento privilegiado- fueron vinculadas a mayorazgos en cabeza del hijo mayor con el fin de preservar su situación dominante y evitar la disgregación de la fortuna familiar. Como consecuencia de ello, la casa principal urbana tenía su correspondencia en la hacienda rural y vinculada, ambas unidas a perpetuidad por indisolubles lazos legales y de sangre.

Junto a los cultivos dominantes del azúcar, la vid, o los nopales, el sistema agrícola de la hacienda contemplaba otra serie de productos complementarios, principalmente cereales, árboles frutales, hortalizas y cultivos de subsistencia. Todo ello incide en el carácter tradicionalmente polivalente y diversificado de la explotación y en la aparición de elementos arquitectónicos y espaciales diferenciados en función de todas y cada una de las labores agropecuarias. Altitudinalmente, el espacio agrícola también muestra usos aclimatados a los pisos ecológicos.



Molino de gofio en Santa Lucía a principios de siglo XX

En tal sentido, la Hacienda de Santa Lucía, que incluía las tierras comprendidas entre el Barranco Seco y la Punta La Sancha, entre el litoral y la cumbre, disponía originariamente de aprovechamientos forestales de madera, áreas para cultivos de cereales, zonas para cultivos de árboles frutales y hortalizas, gañanías para cría de animales, estanques y conducciones para el riego, distribuidas altitudinalmente entre el mar y la cumbre, además de dos casonas una, la principal, situada junto a la ermita de Santa Lucía y otra de veraneo en la zona baja de Martín Luis.

El núcleo central de la Hacienda, con la casa principal de aposento, morada temporal de los señores o de sus administradores –durante la recogida de la producción agrícola-, se emplazaba, a ser posible, sobre altozanos, cerros o lugares elevados, con el fin de dominar el paisaje circundante. Para gozar de una amplia visión del heredamiento, del mar y de la montaña, podía contar además con torreones o miradores que, al mismo tiempo, actúan como hitos o marcadores verticales del centro de la plantación, al igual que determinadas especies arbóreas tradicionalmente asociadas a las haciendas, araucarias o palmeras principalmente. La Hacienda Santa Lucía en Puntallana, destaca por el bello palmeral que envuelve a la casona principal y a la ermita, divisándose desde las zonas más bajas de Tenagua y Martín Luis.

Su alineación y disposición venía determinada por los vientos dominantes y la orientación preferente del núcleo doméstico - y del patio cuando existe -hacia el mediodía (orientación sur), así como por su relación con el camino, bien a cómoda distancia, precedida por paseos y emparrados que llevan a la casa señorial o bien con fachada principal y ermita con frente a la vía pública, como resultado de la obligación impuesta por las autoridades eclesiásticas de abrir puertas al camino público. Este el caso de la Casona y de la ermita de Santa Lucía, cuya disposición se realiza en directa vinculación al camino real de la cumbre.

En los ingenios de Argual y Tazacorte, las diferencias entre las residencias de los hacendados y las de sus simples trabajadores –criados, peones, y menestrables en general- equivalían a la distancia que separa el lujo de la miseria. El Capitán de Navío Varela y Ulloa, en su *Derrotero y descripción de las islas Canarias (1789),* escribía que sólo había en ambas poblaciones "*las casas de los caballeros hacendados que tienen parte en los ingenios, las cuales son muy buenas, aunque varias, como que no las habitan sus dueños porque arriendan las posesiones de las cañas dulce, se encuentran en mal estado. Las demás habitaciones de los infelices que trabajan, así en los cañaverales como en los ingenios, son unas poco más que chozas cubiertas de paja, que llaman en el país bujíos, cuyos miserables alojamientos son proporcionales al cortísimo jornal que se paga a dichos trabajadores, pocas veces en dinero, y, con tal miseria, se creen autorizados para robar a los propietarios o arrendatarios el azúcar, la miel, y lo demás que se manufactura en los ingenios.* La casa señorial se diferenciaba así del resto de las viviendas rurales o de las de sus mismos trabajadores y colonos por sus elementos arquitectónicos, las dos plantas de altura por lo común, aunque también las hay terreras y excepcionalmente de tres pisos (Casa Poggio Monteverde en Argual) y la presencia de balcones en la casa de los señores, muros y portadas almenadas, escudos, ermita y oratorios privados, jardines y paseos emparrados y empedrados con "guijas" de playa, elementos todos que reflejan la preponderancia y diferenciación social de sus propietarios.

Su carácter nobiliario justifica la presencia de elementos arquitectónicos que se distinguen por su carácter culto y urbano –portadas pétreas, columnas- o por la riqueza de obra en los trabajos de carpintería tradicionales de estirpe mudéjar (techumbres de lancerías, balcones o ajimeces de celosías). La casona principal de la Hacienda de Santa Lucía, con tipología de patio central, y salón noble abierto al naciente con balconada corrida hacia la Ermita, donde se sitúa el portón de entrada de cantería basáltica y escudo nobiliario, es un claro ejemplo de arquitectura de vocación urbana llevada al campo.

Base de la posición económica y social como se ha dicho, la Hacienda, vinculada a mayorazgo en la familia, generación tras generación, adquirió nítidas connotaciones nobiliarias y representativas para la oligarquía dominante. Todo ello se tradujo en una serie de elementos parlantes, de naturaleza simbólica y no funcional, que remarcaban explícitamente la sangre noble que corría por las venas de la familia titular, propietaria de aquellas haciendas desde el tiempo inmemorial de la Conquista o la colonización.



Detalle del escudo de armas de Don Alonso Fernández de Lugo en la portada de acceso a la Casona Principal

Al más simbólico de ellos, el escudo heráldico, que campea en medio de la fachada de la residencia campestre, portadas y ermita, hay que agregar otros de carácter militar y defensivo, aunque reducidos puramente a un valor simbólico: almenas como torreones, reductos y castilletes.
De origen hispano musulmán, la almena es un cubo de mampostería enlucida, rematada en punta de diamante. Como elemento propio de la arquitectura militar, se convirtió en un símbolo de poder y privilegio. Muros y portadas almenadas y otros elementos defensivos cobran de este modo un significado estrictamente nobiliario –los empleos militares y la carrera de las armas eran en la sociedad del Antiguo Régimen, competencia exclusiva de la nobleza de sangre- y estamental, que marcaba la diferencia de sangre. Esa fue la razón por la que el Cabildo de La Palma se opuso en 1715 a que Don Felipe Lazcano y Gordejuela –rico comerciante, juez superintendente del Juzgado y Comercio de Indias, a quienes los miembros de la nobleza rechazaban como tal por su condición de ilegítimo o bastardo- pusiese almenas en su hacienda de Velhoco, como antes lo habían hecho con el mercader Miguel Spícer en su hacienda de Mazo, al que mandaron citación para que suspendiera las obras hasta que presentara ejecutoria de nobleza a fín de no vulnerar los privilegios, usos, fuero y costumbres. Según estos últimos, desde tiempo inmemorial había sido de estilo y patria el que sólo se pusiesen almenas en plazas, puentes, y lugares públicos y concejiles, en iglesias, ermitas, conventos de religiosos y religiosas, y en "*portadas y casas de caballeros hijosdalgo*".



Posición de la portada señorial entre la Casona y la Ermita de Santa Lucía

Para cumplir con las obligaciones espirituales los días señalados, o para oir misa por mera devoción, celebradas por sacedorte secular o regular al que se paga el correspondiente estipendio o por un capellán nombrado o asalariado, los principales hacendados fundaron en sus propiedades ermitas, cuyo patronato recaía en ellos y ostentaban como una prerrogativa más. A los oficios divinos asistían acompañados o no, según los casos y el carácter preceptivo o íntimo y devocional de la ceremonia por sus criados, esclavos y operarios. Gran número de haciendas toman así el nombre de las ermitas tutelares enclavadas en ellas: San Antonio en Breña Baja y Santa Lucía en Puntallana.

Anexas a las edificaciones de la Hacienda, pero independientes de los usos agrícolas y domésticos, las ermitas se hallaban aisladas del resto de las construcciones, en el terreno o patio principal de entrada, o bien adosadas a la casa principal de los señores formando una sola fábrica con ellas, aunque separadas de los usos comunes y con puerta principal al camino público.

Detrás o a un lado de las casas principales y residencias señoriales, se localizaban huertas, jardines y arboledas, que con el paso del tiempo fueron adornadas con emparrados y latadas (paseos con cubierta vegetal sobre pérgolas), paseos empedrados, estanques y retiros). Además de hortalizas, en estas huertas y jardines se cultivaban toda clase de árboles frutales, además de árboles de sombra que se mezclaban con jardines de especies aromáticas y plantas exóticas o tropicales.

A lo largo de los siglos, y en función del cultivo dominante se pueden distinguir diferentes modelos de haciendas y modos de producción que coinciden o no en el tiempo: la plantación azucarera, las heredades de viña, la hacienda de panificar y finalmente la de nopales. De mayor extensión superficial, las propiedades de "pan sembrar" ocupaban las tierras de sequero más altas o menos templadas de las bandas meridionales y septentrionales. Solían compartir el cultivo de los cereales con la ganadería extensiva de cabras y ovejas, de ahí la presencia de "eras de pan trillar" y pajares, así como establos, cobertizos, cercados, colmenas, dornajos, aljibes y tanques de madera de tea donde recoger el agua para dar de beber al ganado. Con origen las extensas datas repartidas tras la conquista de la isla de La Palma, de mar a cumbre y de barranco a barranco, la hacienda El Charco, en Los Llanos de Aridane, la de La Lomada Grande en Garafía (1518), y la de Santa Lucía, en Puntallana, consistían en tierras de pan y partidos o términos de criar y apacentar ganado.



Detalle de la portada señorial de acceso a la Casona principal de la Hacienda Santa Lucía

Estas haciendas constituían entidades productivas en continua renovación, adaptación y transformación derivados de los diferentes ciclos económicos que se van sucediendo a través del tiempo, y van agregando así nuevos elementos a la explotación.



Vista de la casa señorial de los Lugo, Casona principal de la Hacienda Santa Lucía, con la balconada en la fachada al este o naciente

4.3.2. El reparto inicial de tierras en la isla de La Palma. Origen de la Hacienda Santa Lucía

La Conquista de la isla de La Palma obedece a la voluntad del Adelantado Don Alonso Fernández de Lugo de conquistar las islas de La Palma y de Tenerife y para ello necesitaba el apoyo financiero de la Corona Española pero debido a los grandes costos que se estaban produciendo en la conquista de Granada, no obtuvo el capital suficiente, por lo que Lugo se vio obligado a buscar apoyo de los ricos comerciantes y familias nobles de la época.

Fernando II e Isabel I prometieron a Don Alonso bajo contrato (dicho documento se encuentra en el archivo de Simancas) la suma de 700.000 maravedís (125.000 euros) si conquistaba la isla de La Palma en menos de un año. **Don Alonso prometió a los comerciantes el reparto de dicha cantidad según la aportación de cada uno**.

El 29 de septiembre de 1492, seis navíos capitaneados por el entonces Teniente de milicias D. Alonso Fernández de Lugo desembarca en las costas de Tazacorte junto a 900 hombres. Don Alonso, el cual había pernoctado en Gran Canaria desde semanas antes, eligió el día de San Miguel por ser el santo preferido de Isabel I.

Fue Don Alonso el primero en tomar tierra y en la playa mucha gente les esperaba, vestidos con pieles y harapos. Desembarca junto al Adelantado el traductor Juan de Palma Adalid apodado (El Mudo) gran conocedor de las lenguas aborígenes y participante de la conquista de Gran Canaria 14 años antes.

No hubo lucha alguna aquel día, y Don Alonso se arrodilló en las negras arenas dando gracias a Dios por no haber derramado gota de sangre entre las partes. Fue este un desembarco tranquilo. Se reunió el Adelantado con los " Reyes " de la isla en el Valle de Aridane y dijo así *"... Yo Alonso Fernández de Lugo en*

nombre del papa Alejandro VI y de sus Majestades los Reyes de Castilla don Fernando II e Isabel I conquistamos esta isla dándola a llamar San Miguel de La Palma. *En caso que los habitantes de esta isla no quieran convertirse al catolicismo haremos uso de las fuerza y se derramará sangre*".

En los 8 meses que duró la conquista, sólo un municipio, el Reino de Aceró (Caldera de Taburiente) presentó batalla a los castellanos.

Don Alonso Fernández de Lugo de las Casas, segundo hijo de D. Pedro Fernández de Lugo Señorino y de su esposa Dª Inés de las Casas, fue General, Justicia y Adelantado de las Islas Canarias, Conquistador de la Gran Canaria, La Palma y Tenerife, Capitán General de la costa de África desde Cabo de Guer hasta el Cabo de Bajador. Nació en San Lucas de Barrameda. Otorgó testamento en 13 de marzo de 1525 ante el escribano D. Juan Márquez; falleció el 20 de mayo del mismo año, siendo su cadáver enterrado en la iglesia de San Miguel de las Victorias.

Ya en el año 1498, el Adelantado de Canarias, Don Alonso Fernández de Lugo, que favoreció a sus parientes, en agradecimiento en su participación en la Conquista y por lo mucho que había hecho por poblarla, **donó a su sobrino Don Juan Fernández de Lugo y Señorino**, quién también era su teniente en la isla, **una serie de tierras y aguas ubicadas en diferentes zonas de La Palma**. Entre otras, las comprendidas en la **Data conocida de Santa Lucía**, documento perdido posiblemente en el incendio de las escribanías cuando el asalto de "pie de palo" y que se extendía más o menos por los siguientes terrenos:

> "*desde el barranco Seco, límite con el término municipal de Santa Cruz de La Palma, junto a la mitas de las tierras de la montaña de Tenagua, hasta el barranco de Santa Lucía, incluidas las tierras de bajamar, todo ello desde la mar hasta la cumbre".*

Es decir, el terreno donado comprendía un amplio territorio insular que discurría entre el barranco Seco y el de Santa Lucía, desde el mar hasta la cumbre, que incluía Tenagua, Bajamares y Martín Luis.

Dentro de los límites del término de Tenagua también se cita el lugar que en la actualidad forma el barrio conocido con Santa Lucía, por lo que los terrenos donados se extendían más allá del barranco de Santa Lucía o del Agua. En realidad y para ser más exactos, se trataba de una gran hacienda, siglos más tarde instituida como mayorazgo, que abarcó buena parte de todas las tierras de Tenagua.

El origen y denominación de esta Hacienda, evidentemente, surge tanto del barranco como de la ermita homónimos, lugares donde estaban las casas principales de la familia poseedora de estos terrenos.

El origen de la Hacienda, por tanto, reside en la data del reparto inicial por la que se le dona a Don Juan Fernández de Lugo y Señorino, quien, junto a su mujer Catalina López y a sus hijos poseyó, al menos durante las primeras décadas del siglo XVI la más amplia extensión de tierras en el término municipal de Puntallana.

Podemos señalar que posteriormente, a finales del año 1501 don Alonso regresó a La Palma dando inicio oficialmente al repartimiento, siendo él y su teniente de gobernador los principales beneficiarios. El teniente de gobernador, su sobrino Juan Fernández de Lugo y Señorino, obtuvo entre otros bienes, la mitad del agua del río de Tazacorte, 1 fuente en La Caldereta, tierras en La Caldereta, todas las tierras que pudiera aprovechar en Tazacorte, 7 cahíces en Buenavista, una fajana en Tazacorte, 5 cahíces de tierra de sembradura en Amagar, entre otros bienes.

4.3.3. La Hacienda de Santa Lucía

Don Juan Fernández de Lugo Señorino, Conquistador de la Palma, Teniente de Gobernador, Alcalde Mayor de la isla y repartidor de sus tierras, así nombrado por el señor Adelantado, su tío, **quien en data de 14 de octubre de 1524 le llama "*mi sobrino, hijo de Don Pedro Fernández de Lugo, mi hermano*".** Contrajo primeras nupcias con Dª Catalina López, de quienes fue legítima hija doña **Elvira de Lugo**, que contrajo matrimonio con **Don Francisco Rodríguez**, Conquistador de la Palma, siendo los progenitores de la Casa de Salar en Tenerife.

Don Juan Fernández de Lugo Señorino desempeñó este cargo desde 1496 hasta la primera década del siglo XVI (1508). Una etapa corta pero crucial para la isla, en la que el teniente de gobernador ejerció el poder como un mecanismo de control social que generó, en ocasiones, ciertos grados de violencia, lo que obligó a los vecinos y estantes a solicitar el intervencionismo regio. **La construcción de la ermita de Santa Lucía**, levantada por Don Juan Fernández o por su hija Elvira, se produjo en las primeras dos décadas del siglo XVI, pues en 1530 ya se encontraba construida.

Con posterioridad al año 1508 casi con seguridad abandonó la isla y no se le vuelve a mencionar salvo para hacer frente a las quejas planteadas por los vecinos y estantes en el período de tiempo que desempeñó la tenencia de gobernación.

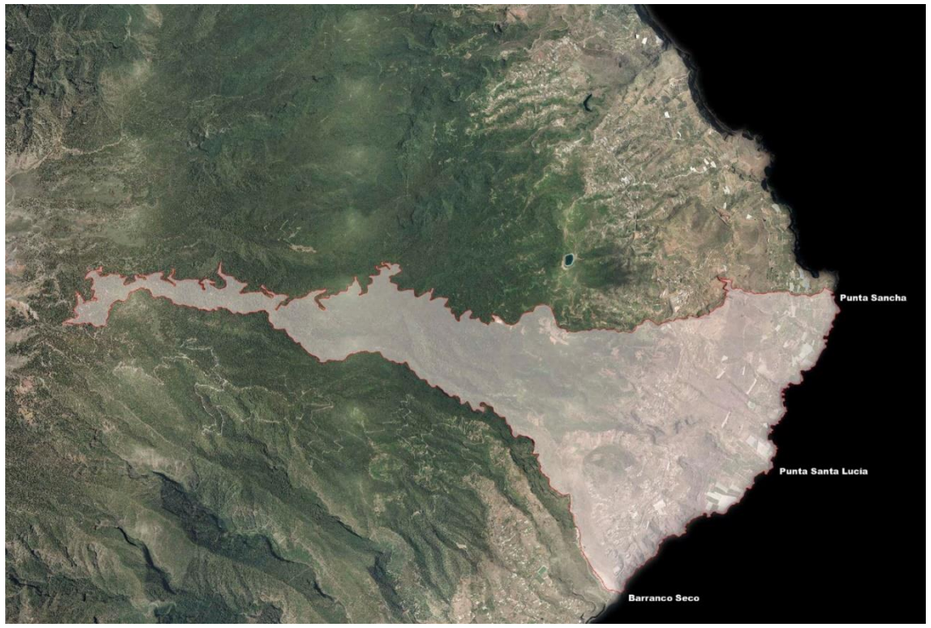
Transcurridos unos años y una vez hubo fallecido Don Juan Fernández de Lugo, **la propiedad de la Hacienda pasó a manos de su esposa Doña Catalina López y de su hija Doña Francisca de Lugo**. Es en estos momentos cuando la adquiere **Don Luis Álvarez y Rodrigo Anés**, natural de San Miguel de Ortero, del campo de Brier, en el reino de Portugal, que llego a convertirse en un opulento terrateniente desde su establecimiento en la isla en el primer tercio del siglo XVI, y que llegó a integrarse perfectamente en la alta sociedad isleña, logrando ser síndico apostólico del Convento de San Francisco de la ciudad, según protocolo de la Hacienda que llaman Santa Lucía.

Don Luis Álvarez contrajo matrimonio en dos ocasiones, la segunda con Ginebra de Brito, hija de Antón de Brito, natural de Madeira. Entre los dos **compraron la parte correspondiente a Doña Catalina López**, que era la mitad de la Hacienda y posesiones de Santa Lucía, quedando la otra mitad en poder de su hija Doña Francisca de Lugo.

A la muerte de Don Luis Álvarez y Rodrigo Anés, ocurrida en 1562, casi la totalidad de las tierras de Tenagua y Santa Lucía pasaron a ser de su viuda **Ginebra de Brito y de sus hijos varones Luis Álvarez de Brito**, regidor y miembro del Santo Oficio, y **Diego Álvarez de Brito**, **que falleció a temprana edad, sin descendencia, dejando su parte a su madre y a su hermano.**

Álvaro Luis de Brito contrajo matrimonio con Doña Francisca de Lugo, la que aportó al matrimonio la parte que le había correspondido de sus padres Juan Fernández de Lugo y Catalina López, convirtiéndose de esta forma en el propietario de la Hacienda, y mayor propietario del lugar.

Los terrenos que por entonces comprendía esta Hacienda eran los siguientes: desde La Punta, conocida hoy como “La Sancha”, hasta la ermita de Santa Lucía, y desde ésta hasta la cumbre. Por el lado más cercano a la ciudad abarcaba todo el barranco de Santa Lucía, todo Tenagua, de mar a cumbre y todo el barranco Seco, también conocido como “San Miguel”. Todos estos terrenos quedaron en los herederos de los susodichos, quienes a su vez los atributaron a varias personas **reservando para la familia la Hacienda de Santa Lucía**, **los terrenos del barranco Seco, la Hoya de Tenagua y Benama**, enclave que se corresponde con una fuente situada en la Montaña de Santa Lucía.



Delimitación inicial de la Hacienda Santa Lucía tras la primera Data (siglo XVI), adjudicada a Don Juan Fernández de Lugo y Señorino

Durante el siglo XVII se produjo un desmembramiento de los terrenos del reparto inicial de la Hacienda mediante sucesivas divisiones por herencia y compraventas.

Ya en el **siglo XVIII** lo que quedaba de **la Hacienda vino a pasar a Don Felipe Manuel Massieu Van Dalle Fonte de Las Cuevas**, coronel y alcaide del Castillo de Santa Catalina y Gobernador de las Armas, que la adquiere en 1757 construyendo la Casona con portada almenada. **Fundado mayorazgo, el mismo recayó sobre su nieto Don José María de los Dolores Massieu y Tello de Eslava**.

Don Felipe Manuel Massieu Van Dalle Fonte de Las Cuevas había nacido en Santa Cruz de la Palma el 18 de diciembre de 1712, hijo de Juan Massieu Van Dalle y Monteverde y Petronila Paula Fonte y Lordelo, habiendo seguido la cerrera de las armas en la que llegó a alcanzar la graduación de los Reales Ejércitos en virtud del real despacho de 12 de julio de 1788. Estaba en el pleno desempeño de una regiduría en el antiguo Cabildo de La Palma cuando se inició el largo pleito auspiciado por Dionisio O’Daly, personero en el Consejo en 1767, contra aquella arcaica administración insular y resultó ser el capitular más duramente atacado por sus adversarios en la denuncia elevada al Supremo Consejo de Castilla y también el más severamente condenado en la resolución dictada por aquel Supremo Consejo el 3 de diciembre de 1771 pues, además de caerle orden de destierro a Canaria hasta nueva orden fue sancionado con 2000 ducados, doble cantidad que al resto de los ediles encartados. Contrajo matrimonio en Santa Cruz de La Palma el 17 de febrero de 1743, con María Ana Fierro y Torres, hija de Francisco Ignacio Fierro y Monteverde y Luisa Antonia Torres y Santa Cruz, y falleció, con descendencia el 5 de septiembre de 1788.

Por tanto, la Hacienda Santa Lucía pasó a manos de **Don José María de los Dolores Massieu y Tello de Eslava**, nacido el 15 de septiembre de 1779, tercer hijo de ocho hermanos del matrimonio formado por D. Juan Francisco Massieu y Fierro y Dª Ana María Tello de Eslava y Massieu, habiendo fallecido soltero en Puntallana.

Del reconocimiento pericial efectuado en 1785, entre las tierras públicas usurpadas por los Massieu figura la situada en el pago de Santa Lucía del término municipal de Puntallana, destinada a panificación y árboles frutales además de terrenos montuosos, por D. Nicolás Massieu y Salgado y Don Felipe Manuel Massieu Van Dalle, ambos regidores perpetuos.

La importancia agrícola de estos terrenos, queda reflejada en el censo de fuentes y nacientes de la isla de La Palma realizado a mediados del siglo XIX, que en el término municipal de Puntallana, sólo se estimaba susceptible de uso agrícola la fuente ubicada en la Hacienda de Santa Lucía, propiedad del terrateniente **José Massieu y Tello**.

Su sobrino, **Don Jose María del Carmen Massieu y Rodríguez Tello**, hijo del matrimonio entre su hermano Felipe Antonio y Doña Tomasa Feliciana Rodríguez de León, nacido el 21 de febrero de **1822** en Santa Cruz de La Palma, parece ser el heredero al que le correspondió la propiedad de la Hacienda de Santa Lucía.

Tal extremo se corrobora cuando en el año **1870,** el terrateniente **José Massieu Rodríguez**, promovió un expediente ante el Gobierno Civil para la explotación de varias fuentes del **Barranco del Agua o de Santa Lucía en Puntallana**. Así mismo figura que la nueva obra del puerto de Santa Cruz de La Palma fue aprobada y adjudicada mediante Real Orden de 24 de mayo y 3 de agosto de 1861 al único contratista que acudió a la licitación, Don José Massieu y Rodríguez, aunque las mismas no se llevaron a cabo.

Del matrimonio entre Don Jose María del Carmen Massieu y Rodríguez Tello con Doña Basilia de Las Casas, nacen tres hijas: **Ana Felipa María**, nacida en 1848, **Emilia**, nacida en 1854 y fallecida en 1942 y **Araceli María de las Nieves Massieu de Las Casas**, nacida en 1855. Todas nacidas en Santa Cruz de La Palma.

Ana Felipa y Emilia contraen matrimonio con los hermanos Antonio María Eustaquio y Pedro Regalado de Lugo Viña y García, **reservándose la finca de Santa Lucía el matrimonio de Don Pedro y Doña Emilia, la cual al quedar viuda, se convirtió en dueña absoluta de la Hacienda**.

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 encima de la ermita y palmeral de Santa Lucía, con la casona y los terrenos e infraestructuras agrícolas vinculadas, se mantiene dentro del patrimonio familiar.

En el año 1935, y como consecuencia de diversos incidentes relacionados con la titularidad de una fuente llamada "Lupián" se recibe en el ayuntamiento un escrito en el que Doña Emilia describe la propiedad en los siguientes términos:

> *Una brazada de tierra de pan sembrar y árboles con parte de riego, situada en Puntallana, con otras brazadas a éstas unidas, forman la antigua Hacienda de Santa Lucía, que linda: por el norte, con tierras denominadas "Del Estalero"; por el sur, cauce del barranco de Santa Lucía; por el poniente, con camino público del mismo nombre y por el naciente con otro llamado "Portal de la piedra", que la separa de otra finca de la citada Hacienda llamado "Lomo" o "Llano de Zaelilla". Dicha Hacienda tiene unas casas principales, gañanía, caballerizas, pajar, aljibe, estanques y otras dependencias, como paseos, portada, etc. (…) la portada es de antigua construcción, así como dos muros que parten de ella, formando una calle o paseo que da acceso a la casa, que tuvo portada de madera de tea, que luego destruida por su vejez, traté de hacer de esta portada una calle o servidumbre pública, con escalones hechos con piedra labrada y rodeada de árboles frutales y plantas de jardín.*

Tras la muerte de Doña Emilia la finca pasó a su noveno hijo de los diez habidos en el matrimonio con Don Pedro, que tras su muerte pasa su hijo Alfonso Lugo y Becerra que adquiere el 50% de la Hacienda Santa Lucía correspondiente a la herencia de su hermano Emilio.

A finales de los años 80 del siglo pasado, la sociedad denominada **Hacienda Santa Lucía, SA**, administrada por el abogado Don Carlos Lugo Sosvilla adquiere a Don Alfonso Lugo y Becerra la Hacienda Santa Lucía, que pasa posteriormente a la entidad Unión de Crédito Inmobiliario (U.C.I.) Sociedad Anónima, entidad de financiación, describiéndose del siguiente modo:

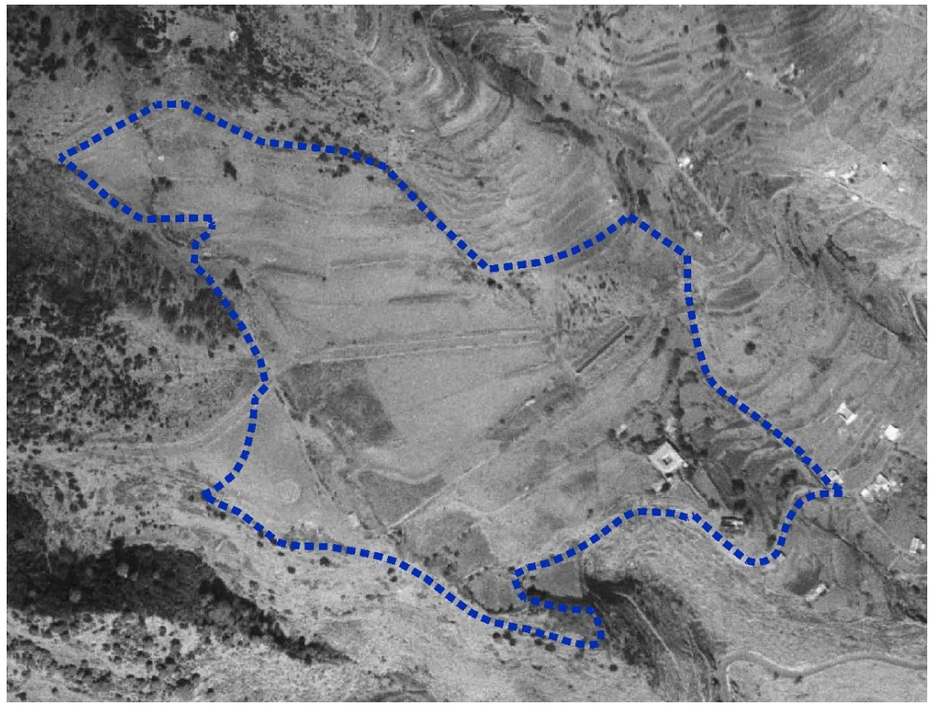
> *RÚSTICA.- que constituye la parte principal de la Hacienda de SANTA LUCÍA y es conocida por ese mismo nombre, con casa y agua para las mismas, que se describirán, procedente de la fuente de Gallego, enclavada y perteneciente a esta finca, gañanías, caballerizas, pajar y estanque, con superficie de VEINTISÉIS HECTÁREAS, TREINTA Y UN ÁREAS, Y CINCO CENTIÁREAS. Linda: Norte, tierras denominadas de El Estalero; Sur, con el Barranquillo de Lupión, que se separa de otro trozo conocido por Lomo del Pollo, hoy de herederos de Don Manuel Lugo Massieu y cauce del Barranco de Santa lucía; por el naciente, con laderas y camino público de dicho nombre; y por el poniente, con el sitio llamado Portal de la Piedra, cuyo límite separa este trozo de otro que era de la misma Hacienda llamado Lomo de la Saetilla, de la propiedad de Don Pedro Tabares de Lugo.*

Dentro de la finca se incluyen los siguientes elementos: a) edifico principal y anejo, b) edifico residencial A y edificio residencial B.

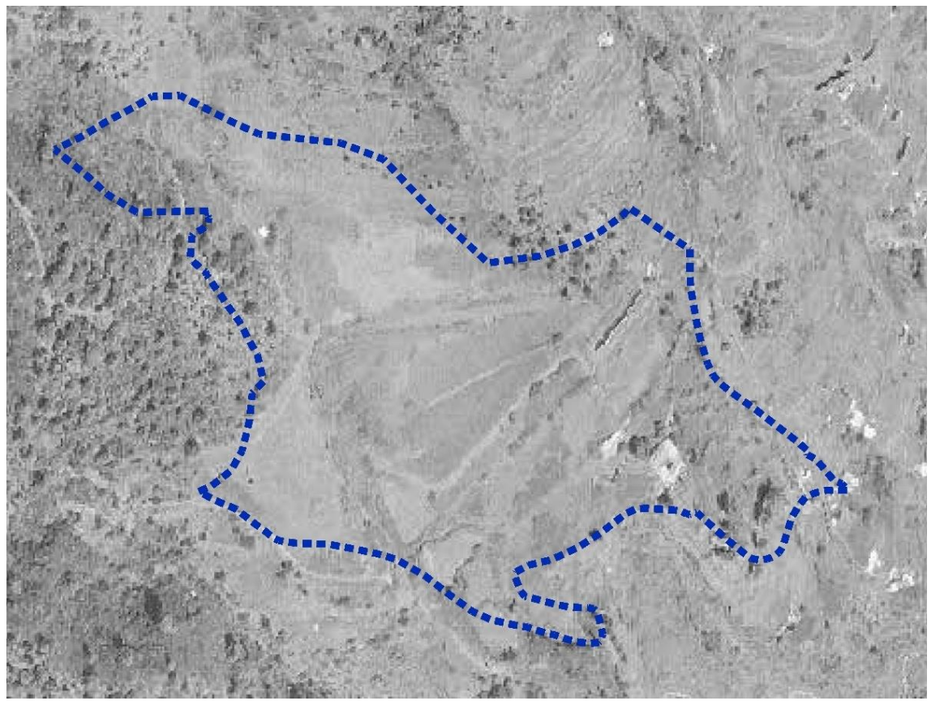
El Título de la finca es el de adjudicación en remate, según resulta del Testimonio del Auto del Juzgado de Primera Instancia nº32 de Madrid, debidamente inscrito.

La inscripción en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma se encuentra realizada al Tomo 1266, Libro 57 de Puntallana Folio 216 Finca nº3075, inscripción sétima.

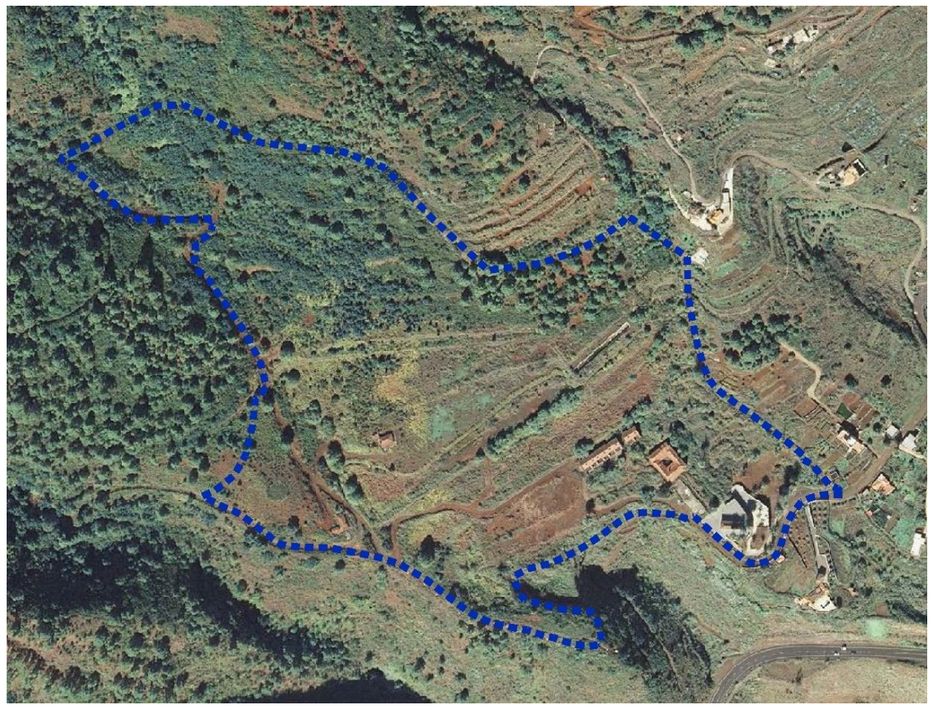
Mediante escritura de compraventa otorgada el día 8 de noviembre de 1994 ante el Notario de Madrid y de su Ilustre Colegio Don Francisco Echavarri Lomo, con el nº de su Protocolo 4.046, Don Francisco Medina y Fernández-Aceytuno, en nombre y representación, como Administrador Único de la compañía mercantil denominada **"Haciendas La Palma. S.L."** domiciliada en la calle San José, nº33, Piso 6, término de Santa Cruz de Tenerife, con CIF nº B38364220, **adquiere la mencionada finca**.



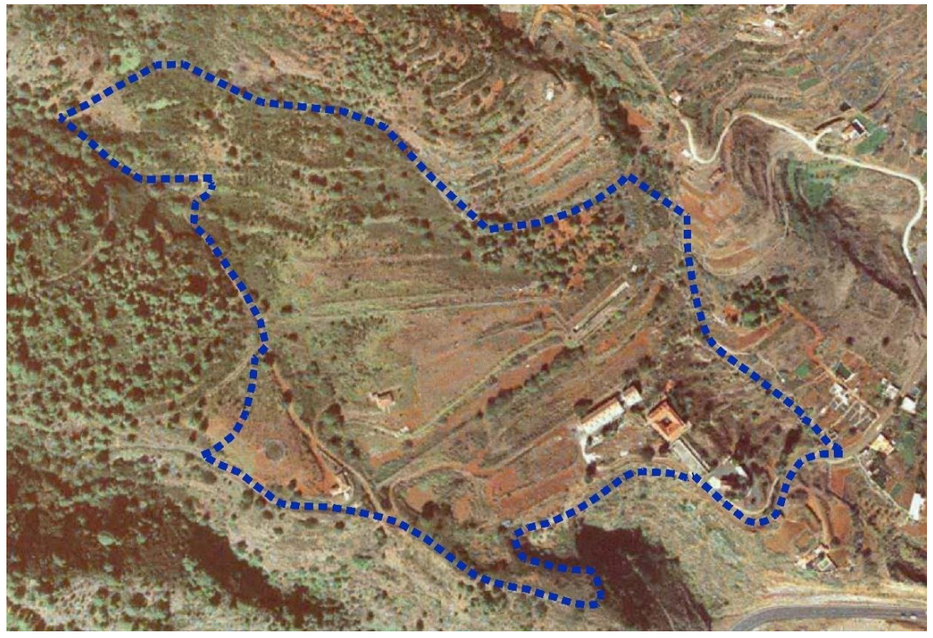
Ortofoto del ámbito de la Actuación Turística "Hacienda Santa Lucía" en el año 1964



Ortofoto del ámbito de la Actuación Turística “Hacienda Santa Lucía” en el año 1979



Ortofoto del ámbito de la Actuación Turística “Hacienda Santa Lucía” en el año 2008



Ortofoto del ámbito de la Actuación Turística “Hacienda Santa Lucía” en el año 1998

5. MEDIO FÍSICO

5.1. CLIMA

Además de los factores generales que condicionan el clima del Archipiélago Canario, se produce en el municipio de Puntallana 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.

Puntallana se encuentra en el noreste de la isla de La Palma. El alisio y la altitud son los dos elementos definitorios del clima de este municipio. Su orientación cara al alisio la pone en el área de influencia de este viento húmedo y fresco que sopla del nordeste durante todo el año, pero especialmente en verano. Este viento asciende por las laderas del municipio hasta encontrase con el alisio del noroeste que sopla a mayor altitud. Este último viento es más seco y relativamente caliente creándose entre estos dos tipos de alisios el mar de nubes con su gran influencia en la precipitación horizontal del monteverde.

La precipitación horizontal es de gran importancia en Puntallana por tratarse de un municipio que intercepta claramente a los alisios. La alta humedad que se produce por el estancamiento de las nubes entre los dos vientos alisios hace que el ambiente esté saturado, produciéndose la condensación del vapor de agua en pequeñas gotas. Estas gotas suspendidas en el aire chocan contra objetos produciendo la precipitación horizontal. Diversos factores influyen en la cantidad de precipitación:

A. La densidad de la niebla. A mayor densidad las gotas son de mayor tamaño y número.

B. El viento tiene también una gran influencia en este tipo de precipitación pues cuando su velocidad es débil, las gotas están en suspensión y no chocan contra ningún objeto depositándose.

C. El perfil y tamaño de la superficie de choque de los objetos también tienen interés pues influyen en la cantidad de gotas que se depositan en ellos.

Durante el invierno el alisio sopla menos en Puntallana por el desplazamiento al sur del anticiclón de las Azores. Esto permite que se formen depresiones y que las inundaciones de aire polar lleguen al municipio produciéndose lluvias. La situación en el nordeste insular hace que las borrascas de trayectoria sudoeste tengan una influencia menor en la cantidad de lluvia caída que en el resto de la isla.

Las precipitaciones de Puntallana son entre octubre a marzo principalmente. Los meses de mayor lluvia son noviembre y febrero.

La altitud y el relieve son los otros dos factores importantes a la hora de definir el clima puntallanero. Llega la altitud a superar los 2000 m. Afecta a las temperaturas del municipio y también a la cantidad de lluvia que cae. También tiene una gran influencia en la forma de las precipitaciones pues en las cumbres, en invierno, las nevadas no son infrecuentes. Esta lluvia es superior a medida que aumenta la altitud.

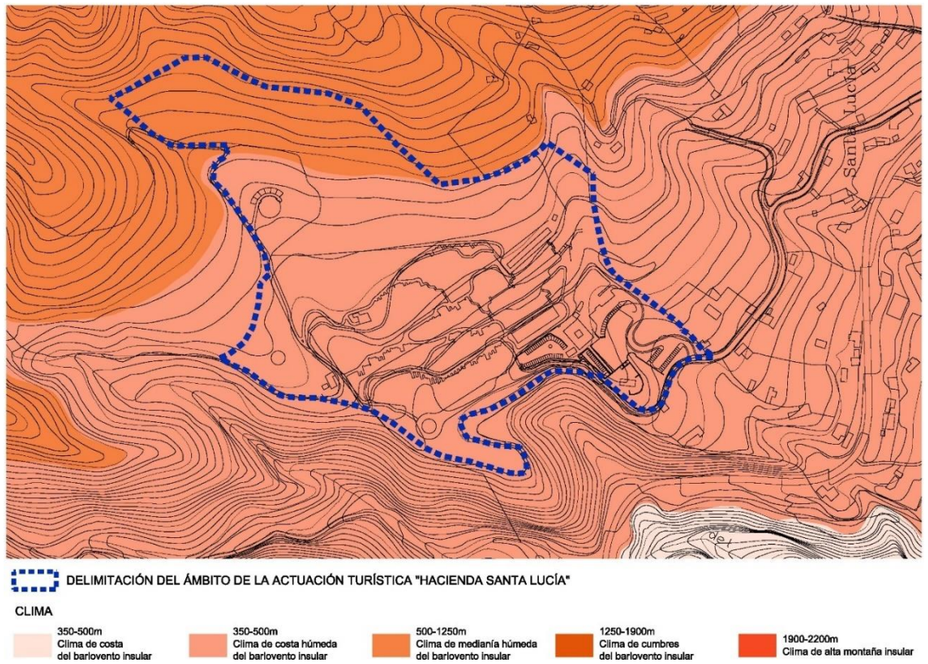
Resumiendo se podría considerar que Puntallana tiene tres climas:

- Costas: con temperaturas medias de 18 a 20 Cº; oscilaciones térmicas tanto anuales como diurnas pequeñas; precipitaciones relativamente bajas entre 400 a 600 mm de lluvia; evapotranspiración elevada; humedad relativa del 55 al 65 %.

- Medianías: la temperatura es entre 12 a 16 Cº, pocas oscilaciones térmicas tanto anuales como diurnas y precipitaciones entre los 550 a 1200 mm de lluvia; humedad relativa entre 70- 85%.

- Cumbres: con temperaturas medias entre los 10 a 12 Cº; fuertes oscilaciones térmicas tanto diurnas como anuales, humedad relativa del 38 al 58%; precipitaciones comprendidas entre los 1000 a 1400 mm de lluvia. Nieves frecuentes en invierno.

La zona en la que se ubica el sector objeto de este Plan Parcial se corresponde con un clima propio de medianía. Se trata de una zona con un grado medio de pluviometría y humedad, caracterizado por la entrada de los vientos alisios y masas nubosas asociadas, y con unas temperaturas benignas a lo largo de todo el año -con una media de 20ºC-, así como con una humedad relativa que dota a toda la zona de una importante masa vegetal. La pluviometría media anual es de 570,20 mm/m2.



Análisis climático del ámbito cercano a la propuesta, según el Informe de Sostenibilidad Ambiental del PGO en redacción

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
Santa Lucía	Zamagallo Puntallana

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.

Las principales características climáticas del ámbito han sido analizadas a partir de la información de los datos proporcionados por la AEMET relativos a la estación meteorológica de Mazo-Aeropuerto, Miraflores en Santa Cruz de La Palma y de Zamagallo en Puntallana.

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 ZAMAGALLO (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	**546.3**

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

PRECIPITACIONES TOTALES MENSUALES (LITROS/M2) ESTACIÓN DE MIRAFLORES (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	**641.9**

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	**357.7**

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 Zamagallo 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 Zamagallo y Mazo-Aeropuerto, con series de datos muy similares. De esta manera, se observa que existe una diferencia de cerca de 300 l/m2 entre ambas estaciones.

5.1.2. Temperatura

El régimen termométrico del municipio de Puntallana (y de los limítrofes) presenta unos meses estivales que sobrepasan los 20ºC frente a los invernales que no bajan de los 15ºC. 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 ZAMAGALLO (1958-1977)												
	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
Tª medias	**17,6**	**17,5**	**18,2**	**19,0**	**20,2**	**21,6**	**23,1**	**23,9**	**23,8**	**22,7**	**20,2**	**18,3**
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 MIRAFLORES (1986-2011)												
	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
Tª medias	**15,8**	**16,6**	**16,6**	**17,0**	**18,1**	**19,6**	**21,3**	**22,2**	**22,0**	**20,9**	**18,7**	**16,9**
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

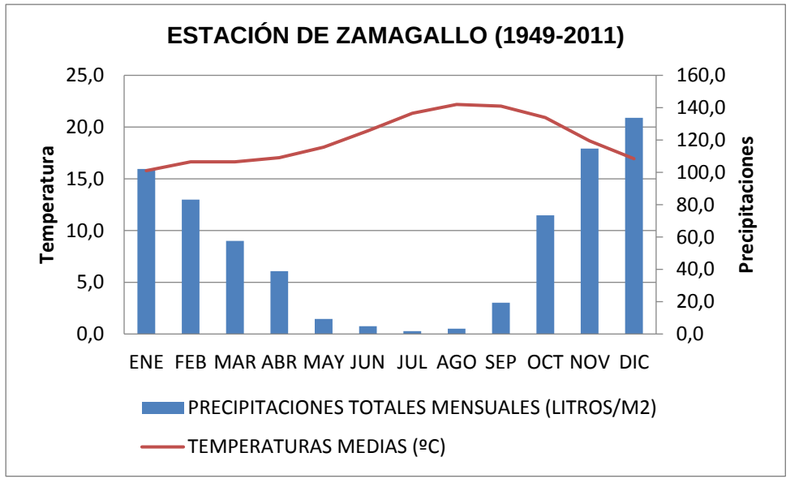
FUENTE: Centro Meteorológico Territorial de Canarias Occidental. Instituto Nacional de Meteorología.

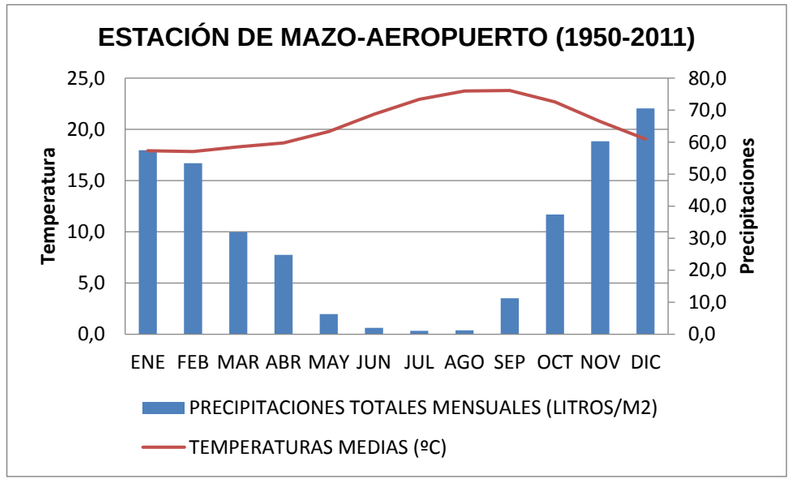
TEMPERATURAS EN LA ESTACIÓN DE MAZO-AEROPUERTO (1977-2011)												
	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
Tª medias	**17,9**	**17,8**	**18,3**	**18,7**	**19,8**	**21,5**	**22,9**	**23,7**	**23,8**	**22,7**	**20,8**	**19,0**
Tª máximas absolutas	26.4	31.0	32.8	32.8	28.5	29.0	36.0	33.0	36.8	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 2ºC 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

No se encuentran factores en el área territorial de influencia a la Hacienda de Santa Lucía que puedan incidir negativamente sobre la calidad del aire.

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.

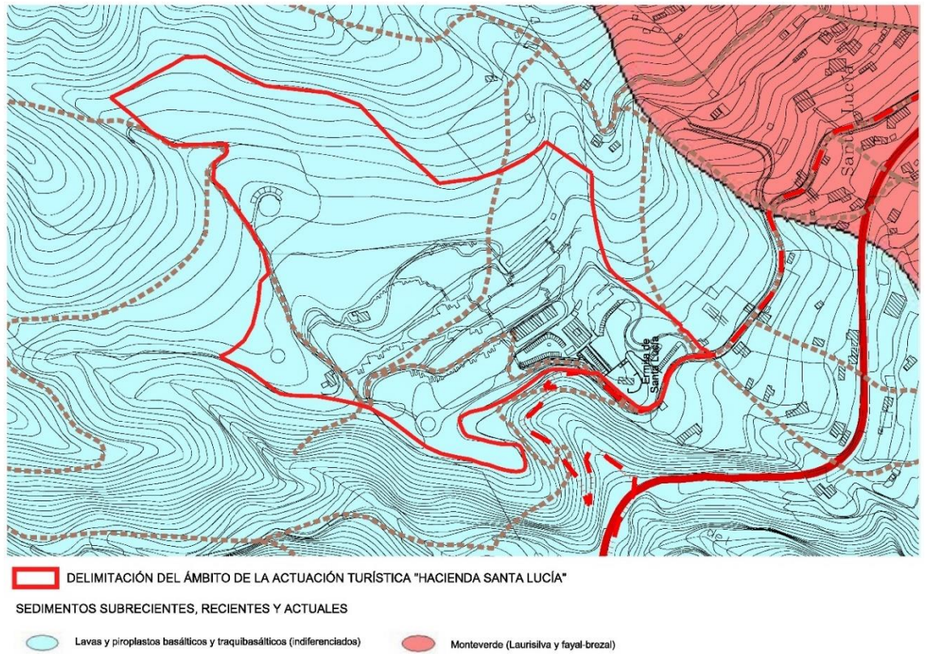
Los pisos bioclimáticos se definen a través de la combinación entre el bioclima, termotipo y ombrotipo. Así, temperatura y la precipitación constituyen los principales factores a través de los cuales se pueden establecer diferentes relaciones entre el clima y los seres vivos (en especial con la vegetación). 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
Santa Lucía	Inframediterráneo pluviestacional subhúmedo con influencia del mar de nubes

5.2. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

5.2.1. Geología



Puntallana es un municipio de 34.5 km², de forma triangular, con el lado más largo de este triángulo situado en la costa. El municipio está localizado en el Nordeste de La Palma, entre dos grandes barrancos.

Su geología está formada en su totalidad por series basálticas antiguas, como corresponde a toda la mitad norte de La Palma. La mitad norte de La Palma tiene forma de cono con sus laderas de lavas inclinadas hacia el mar. Este cono, y Puntallana no es una excepción, está surcado por barrancos profundos que parten del centro del cono hacia su periferia.

La actividad volcánica en este área se caracteriza por estar concentrada en regiones geográficas limitadas, que van formando unos edificios volcánicos con desplazamiento del foco principal de la actividad volcánica. La diferenciación entre los edificios es en ocasiones sencilla, pues el edificio anterior, bien por

erosión o bien por deslizamiento en masa instantáneo de grandes dimensiones, hace desaparecer parte del relieve anterior. Esto forma una discordancia en la superficie que separa los materiales de las dos unidades.

En Puntallana, como es característico en todo el norte de la Palma, nos encontramos con dos de los cinco edificios principales de la geología palmera. El más antiguo de estos es el Edificio Taburiente I. Se trata de un gran estratovolcán centrado en la mitad norte de la Caldera de Taburiente. Esta formación se levantó rápidamente hace unos dos millones de años. Sus materiales característicos son basaltos y su actividad fue centralizada, con pocos aparatos periféricos.

Los materiales característicos de Taburiente I son:

- Lavas fluidas del tipo aa y pahoe-hoe. Se encuentran desde la cota cero y hasta el nivel de mar. Las lavas pahoe-hoe abundan más en los niveles inferiores.

- Materiales piroclásticos. Formando lentejones potentes con granulometría gruesa, procedentes de conos de cínder enterrados; o bien formando conos horizontales, delgados y extensos, con una granulometría de carácter más fina que la anterior. Este segundo tipo abunda cerca de la región de la cumbre original.

- Aglomerados de génesis variada. Constituidos por fragmentos líticos dispersos en una matriz limosa o limo-arenosa.

En la parte central del edificio las lavas están intercaladas e imbricadas con aglomerados y niveles piroclásticos. Cerca de la costa estos últimos elementos tienden a adelgazarse y desaparecer quedando solo lavas. Los aglomerados y niveles piroclásticos han sufrido procesos de alteración y compactación, que modifican sus características primarias. Estos procesos no afectan por igual a todos los productos, sino que son más intensos en los piroclásticos y aglomerados por tener carácter fragmentario en su origen; al compactarse van perdiendo su porcentaje de huecos.

Una estructura característica del Edificio Taburiente I es que la parte sur ha desaparecido al ser cortada por un anfiteatro calderiforme concéntrico llamado COEBRA, de gran repercusión en el acuífero insular.

El segundo edificio geológico presente en Puntallana es el Taburiente II; es el de superficie mayor de todos los edificios insulares. También se trata de un estratovolcán cónico que originalmente tenía su cumbre en algún lugar de la Caldera. En este edificio se encuentran restos de erosión glacial en su cabecera, lo que hace suponer que su antigüedad es de unos diez mil a veinte mil años.

La distribución y tipos de productos eruptivos es similar al del edificio Taburiente I y a la de todo estratovolcán. Una diferencia con el edificio de Taburiente I es que este segundo edificio ha tenido erupciones de flaco, a través de diques radiales; por ello existen numerosos conos de cínder que en toda la periferia del edifico intercalan e imbrican con las lavas de la superficie central más elevada.

Un rasgo característico de Taburiente II es la generación inicial de numerosos mantos de aglomerados que se imbrican lateralmente. Están formados por clastos basálticos angulosos, dispersos en una matriz limo-arenosa que presenta un elevado grado de endurecimiento o litificación, lo que da como resultado una gran resistencia a la erosión. Sobre los aglomerados que están sobre el piso basal hay lavas y piroclastos con un espesor de 1000 metros. El paso de aglomerados a lavas es de manera gradual, con alternancias de lavas y aglomerados hasta que los aglomerados van disminuyendo su importancia frente a las lavas.

La secuencia tiene intercalados niveles piroclásticos de dos tipos extremos: El primero con grandes masas lenticulares de granulometría gruesa, corresponde a conos de cínder enterrados. El segundo con horizontes extensos de granulometría finas y escaso espesor equivalente distal de los conos.

En la periferia, en la sucesión estratigráfica se ven numerosos conos adventicios entre las lavas que proceden del vértice del edificio.

La meseta ocupada parcialmente por la Hacienda de Santa Lucía se sitúa al noreste de la estribación con el Barranco del Agua, entre las cotas +440 msnm y +500 msnm aproximadamente, del Edificio Taburiente superior. Los terrenos de la finca situados en la cornisa o coronación de la ladera norte de la vaguada del Barranco del Agua, se corresponde con coladas basálticas de una gran unidad estructural y morfológica, mientras los terrenos restantes de la finca se corresponden con piroclastos basálticos, que actúan como soporte o depósito de un estrato de material sedimentario de considerable espesor con una aptitud edafológica elevada.

<u>Coladas basálticas</u>

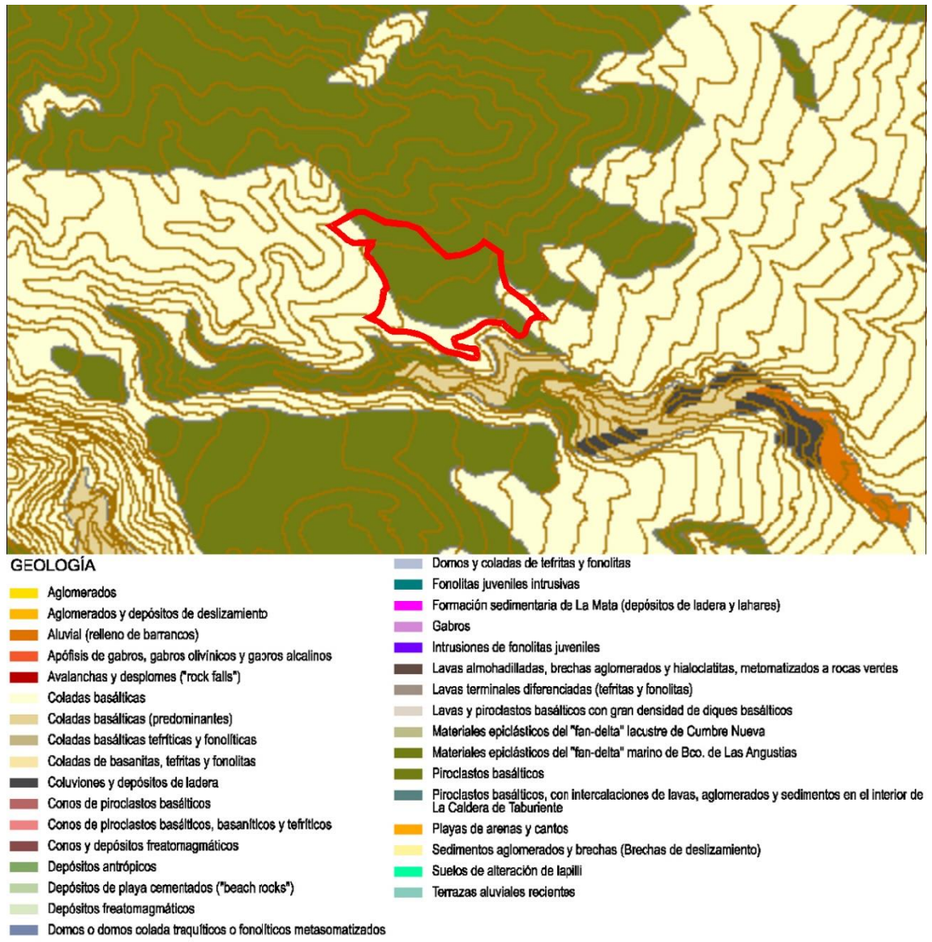
Las lavas del tramo superior presentan una gran uniformidad estructural y morfológica, apareciendo en potentes secciones debajo y encima de la mayoría de los conos volcánicos de los ejes de rifts mencionados.

La mayoría de las coladas se dispone radialmente desde la zona central del dominio. Se observa asimismo un incremento en la inclinación de estas coladas, siempre periclinal, pero acentuando su buzamiento hacia la zona central. Esto sugiere la formación en las fases finales de la actividad, de un edificio centralizado en la actual cabecera de la Caldera de Taburiente y que pudo superar los 3.000 m.

Petrológicamente, estas coladas tienen composiciones variadas. La mayoría son basaltos aunque hay también tefritas haüynicas.

<u>Piroclastos basálticos</u>

Estratigráficamente se intercalan en la formación o a techo de la misma. Los conos y depósitos piroclásticos del tramo tienden a concentrarse en los pasillos de rifts. Fuera de ellos hay pocos conos o depósitos piroclásticos intercalados en las lavas y los diques son muy escasos.



Plano de Geología del Plan Insular de Ordenación de La Palma PIOLP

5.2.2. Geomorfología

Los elementos geomorfológicos principales de Puntallana son los barrancos. Al tratarse de un municipio enclavado en la parte antigua de La Palma, y por tanto, de origen volcánico, son materiales fácilmente erosionables. Esto hace que el municipio esté surcado por barrancos. Los principales barrancos de sur a norte del municipio son: Barranco Seco, Barranco del Agua, Barranco de los Tanques, Barranco de Nogales y Barranco de la Galga.

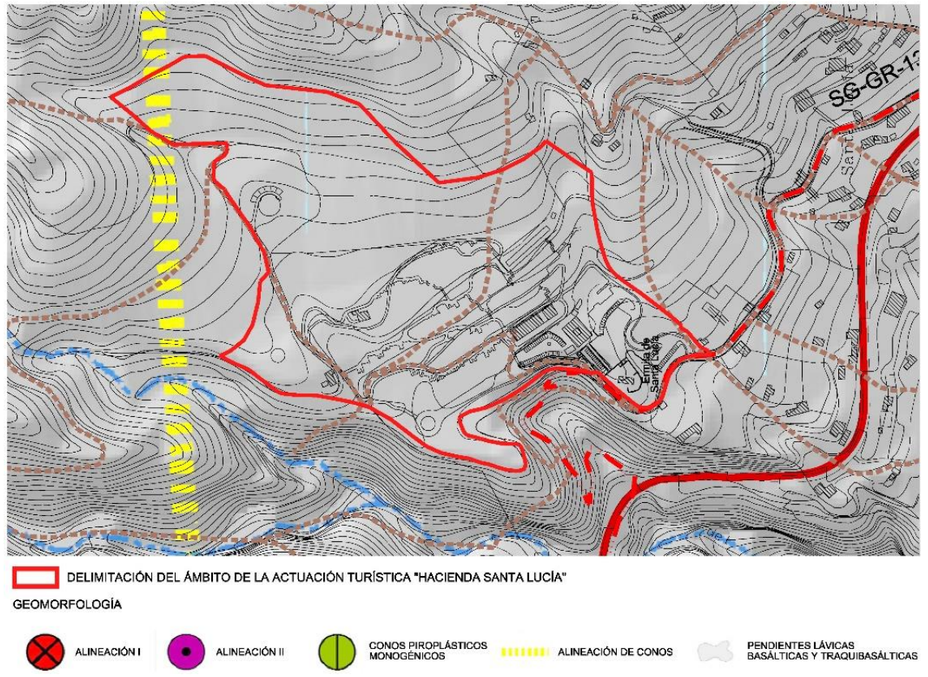
Todos estos barrancos pertenecen al tipo OAHU, cuya característica principal consiste en tener forma de embudo y salida estrecha. El fondo es encajonado y de laderas inclinadas.

El nacimiento es debido a procesos erosivos intensos, producidos por lluvias torrenciales que van creando cárcavas y barranquillos. A medida que se van produciendo nuevos deslizamientos de suelo, las laderas de estos barranquillos se van excavado más profundamente, reduciéndose los riscos entre estos barranquillos que van quedando conectados y el conjunto de la cuenca del barranco principal se va formando.

Otros elementos geomorfológicos de este municipio son las dos alineaciones de conos piroclásticos de edad relativamente recientes y que forman dos alineaciones en distintas alturas. La más alta de esta alineación está formada por las montañas de Tenagua, Santa Lucía, Zumagallo y Siete Cejos. La segunda alineación que se encuentra cerca de la costa, es de carácter más irregular formada por las montañas de Oropesa, Pie Lance, Loral, y Rehoya. Más al norte está la montaña de La Galga. Se trata de estructuras monogénicas, originadas en un único proceso eruptivo. Los conos volcánicos son generadores de relieve, especialmente en Puntallana, formando alineaciones.

Estos conos están constituidos por materiales piroclásticos, principalmente lapillis y escorias basálticas. Su orientación y forma no solo depende de los materiales que los constituyen, sino además el viento en el momento de la erupción tiene una gran influencia en la forma que adquieren estas montañas. Otro elemento geomorfológico a considerar son las costas de Puntallana, en general muy accidentadas y llegando a riscos sobre los 100 metros en la parte septentrional del municipio.

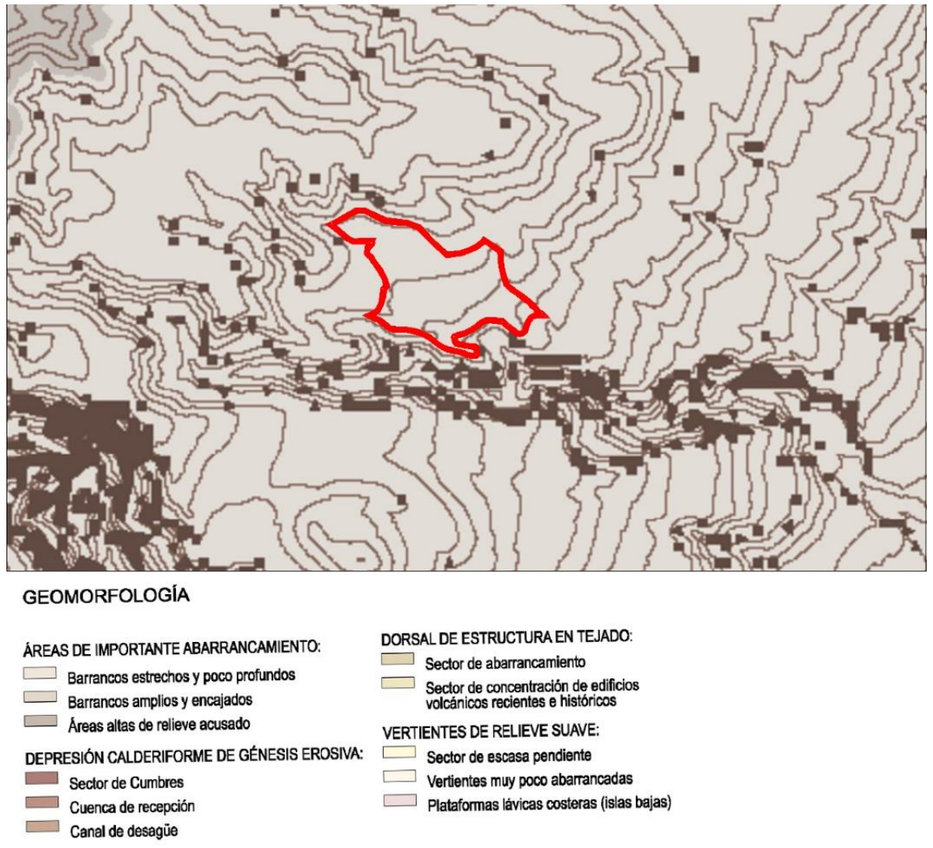
De modo específico, el ámbito del proyecto turístico Hacienda Santa Lucía limita al sur con el Barranco del Agua o de Santa Lucía, constituyendo éste uno de sus límites, y por tanto con las características descritas para esta zona de barranco.



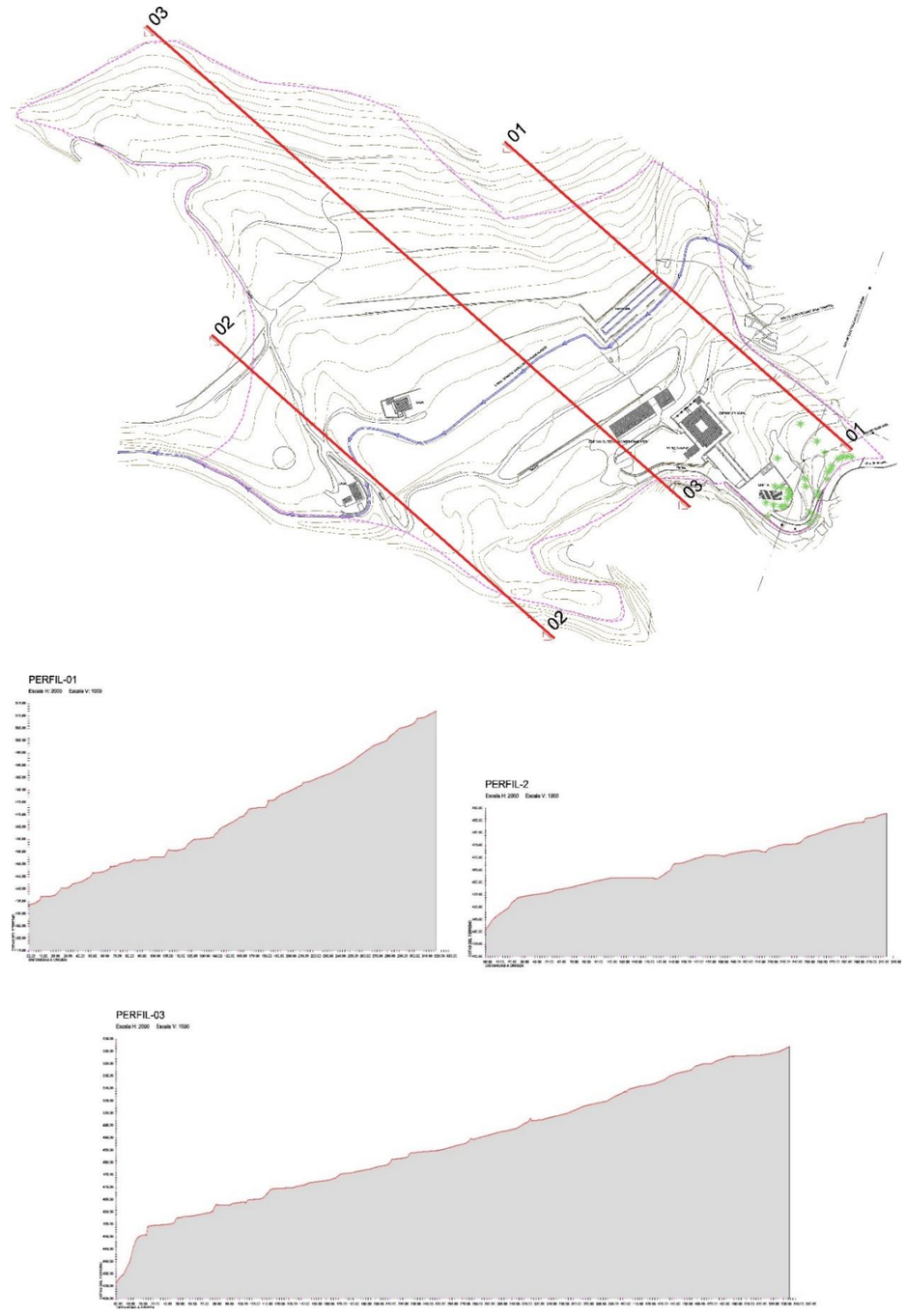
Análisis geomorfológico del ámbito cercano a la propuesta, según el Informe de Sostenibilidad Ambiental del PGO en redacción.

En concreto, la zona donde se ubica los terrenos del sector “Hacienda Santa Lucía”, se conforma como una meseta limitada por el sur por la estribación o cornisa del Barranco del Agua, por el norte y oeste por terrenos montuosos perteneciente a la ladera del cono volcánico de la montaña del Estalero, y por el este con terrenos llanos del asentamiento rural de Santa Lucía.

El ámbito vinculado al proyecto turístico que nos ocupa se asienta sobre una geoforma singular, situándose en el flanco nororiental del cono volcánico (Montaña del Estalero). 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 modificadas para la generación de superficies llanas para el cultivo, y en las zonas intermedias de menor pendiente donde se ha mantenido la vegetación de fayal-brezal y pinar canario, cuya explotación se llevó a cabo en otras épocas.



Análisis geomorfológico del PIOLP del ámbito cercano a la propuesta



Perfiles topográficos principales de la propuesta

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.

- **Unidad III. Macizos basálticos alterados**: Son coladas basálticas de pequeño espesor y alteración moderada a alta. La peculiaridad destacable de las coladas basálticas es que se manifiestan como una alternancia vertical de niveles de compacto basáltico.

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 Puntallana se caracteriza por una alta permeabilidad debido a la alta porosidad de los terrenos volcánicos, que facilita la infiltración del agua. El agua infiltrada al llegar al acuífero cambia de dirección y velocidad dirigiéndose a la costa por la pendiente del zócalo impermeable. Este zócalo tiene en el norte de La Palma una pendiente alta (media de 15%). A la llegada del agua circulante a la costa el movimiento cambia volviéndose más horizontal debido a estar mediatizado por el desplazamiento del agua del mar por el agua dulce de menor densidad.

En La Palma se considera que la evapotranspiración supone un 46% de la precipitación.

La evapotranspiración de Puntallana va a estar por encima de esta media palmera pues se estima que la laurisilva llega a tener evapotraspiraciones sobre los 500 mm. por la fuerte transpiración vegetal. La infiltración en la isla y también especialmente en Puntallana es muy alta en parte debido a la extensa cubierta vegetal, lo que disminuye la escorrentía al aumentar la porción del agua que se infiltra.

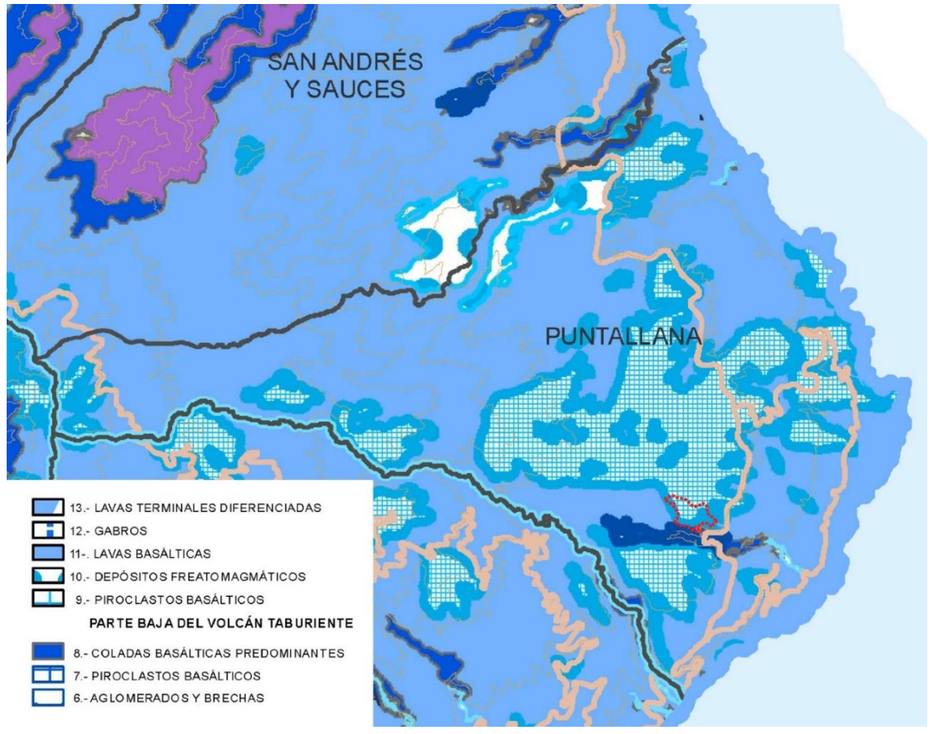
DATOS INSULARES DEL PLAN HIDROLÓGICO INSULAR			
Balance hídrico	mm	hm3	% precipitación
Pluviometría	740	518	---
Evapotranspiración	340	238	46
Déficit	400	280	54
Escorrentía	23	25	3
Infiltración	377	265	51

La circulación del agua superficial en Puntallana viene definida por una red de drenaje bien desarrollada tanto por la alta pluviometría como por la mayor antigüedad de esta parte norte insular, factores que desarrollan un conjunto de barrancos de gran desarrollo por las que corren una media de 2'28 hm por año.

La circulación subterránea del agua infiltrada es relativamente alta en Puntallana debido no ya solo al factor ya mencionado de una importante cubierta vegetal, sino además a que los terrenos volcánicos son porosos facilitando la infiltración del agua.

El agua infiltrada al llegar al acuífero cambia de dirección y velocidad dirigiéndose a la costa por la pendiente del zócalo impermeable. Este zócalo tiene en el norte de La Palma una pendiente alta (media de 15%). A la llegada del agua circulante a la costa el movimiento cambia volviéndose más horizontal debido a estar mediatizado por el desplazamiento del agua del mar por el agua dulce de menor densidad.

En la mitad Norte de la isla y zona superior del acuífero la estructura COEBRA hace el agua circular de forma perimetral a la Caldera de Taburiente. La Serie Taburiente I en su nivel más bajo presenta una permeabilidad alta (en altitudes de 300 a 1000 metros) lo que beneficia a la alta producción de muchas galerías de Puntallana. La producción de elevados caudales en las galerías de Puntallana pudiera deberse a la posible presencia de vaguadas en la estructura COEBRA que canalizan el acuífero en forma similar a lo que ocurre en los nacientes de Marcos y Cordero.



Fragmento del plano 1.4.1. del Plan Hidrológico de La Palma exponiendo la caracterización hidrogeológica del municipio. En color rojo, la delimitación de la propuesta

En el plan hidrológico no se menciona a Puntallana como un lugar con contaminaciones marinas y agrícolas del agua, si bien en los mapas la región norte, donde se concentran fincas de plátanos está señalada en el mapa de calidad de agua subterránea como zonas con contaminación por aguas de riego.

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

A continuación se presenta los pozos y numero de galerías que se encuentran en Puntallana.

POZOS DE Puntallana				
TOTAL	PRODUCTIVOS	PERFORACIÓN VERTICAL	PERFORACIÓN HORIZONTAL	CAUDAL HM3/AÑO
6	2	494	316	0,39

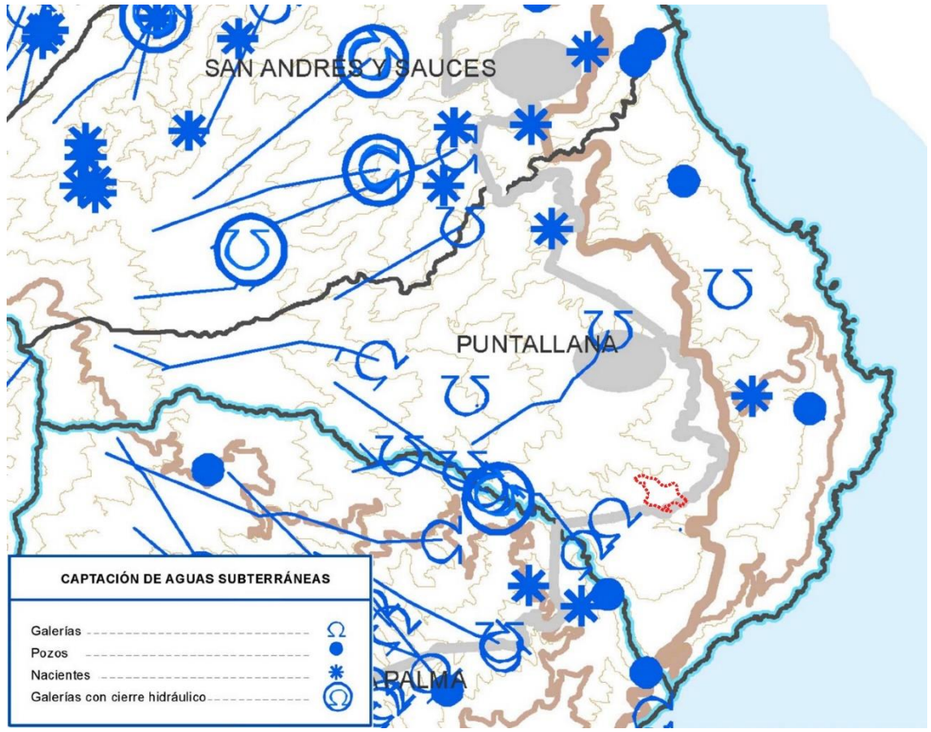
GALERÍAS DE Puntallana			
TOTAL	PRODUCTIVAS	LONGITUD TOTAL (mts)	CAUDAL HM3/AÑO
8	4	10.654	4.92

BALANCE HÍDRICO DE LA REGIÓN DE PUNTALLANA (En hm3 / año)			
	Recarga	Extracción	Balance
Hasta la Cota 600	4,84	0,21	4,63
Hasta el zócalo impermeable	13,63	5,01	8,62

CONDUCTIVIDAD DEL AGUA DE LOS POZOS DE PUNTALLANA			
POZOS	MÍNIMA (fecha)	MÁXIMA(fecha)	MÁXIMA ACTUAL (fecha)
La Fábrica	---	---	1.544 (11/88)
El Espigón	190 (09/76)	1.300 (10/83)	1.121 (10/88)
Las Casas	193 (10/88)	909 (06/90)	909 (06/90)

En Puntallana la calidad del agua es excelente en líneas generales. En el Plan Hidrológico de La Palma no se menciona a Puntallana como un lugar con contaminaciones urbanas, marinas o agrícolas del agua.

Por todo lo anteriormente dicho, el sector correspondiente a la Actuación Estratégica Insular "Hacienda Santa Lucía" cuenta con excelentes condiciones, en cuanto a calidad de agua se refiere, además de estar atravesado, en la dirección Norte-Sur y en su cota +470,00, por el Canal General Barlovento-Fuencaliente.



Fragmento del plano 4.2. del Plan Hidrológico de La Palma exponiendo la infraestructura de captación hidráulica en el municipio de Puntallana. En color rojo, la delimitación de la propuesta

5.4. EDAFOLOGÍA Y CAPACIDAD AGROLÓGICA

Como Puntallana está en la parte septentrional de La Palma, la más antigua, tiene los suelos más desarrollados.

En las costas de Puntallana el tipo de suelo más abundante corresponde a litosoles que básicamente son roca madre, no ha habido transformación de este suelo porque la pendiente de la costa es abrupta.

El segundo tipo de suelo típico del piso basal son los ranker, también un suelo poco evolucionado.

- Tienen un PH ácido.
- Ricos en materia orgánica, parcialmente humificada.
- Elevada capacidad de cambio, debido no ya solo a su materia orgánica sino por la presencia de productos amorfos alofánicos.

En general los suelos ranker tienden a tener características ándicas y a estar asociados a topografía abrupta y litosuelos. Parte de estos suelos han sido sustituidos con suelos de monte para labores agrícolas. Los rankers son suelos pobres poco aptos para la agricultura. En Puntallana han sido usados normalmente como zonas de pastoreo de cabras.

En medianías existen también litosoles, normalmente asociados a barrancos. Pero mucho más abundantes son los suelos fersialíticos, que tienen las siguientes características:

- Textura arcillosa y estructura prismáticas o poliédrica.
- Alto contenido en nutrientes.
- Color rojo fuerte, debido al fuerte contenido en hierro.
- En su composición mineralógica intervienen las arcillas 1/1 y las arcillas 2/1, especialmente óxidos e hidróxidos de hierro.

Estos suelos están entre los más ricos de Canarias para la agricultura. Son abundantes en este municipio, especialmente en las medianías antropizadas.

Junto a estos suelos abundan también los suelos pardos. A veces se trata de una evolución de suelos fersialíticos a suelos pardos.

Los suelos pardos tienen en Puntallana las siguientes características:

- Suelos profundos y bien estructurados.
- Ricos en materia orgánica en los horizontes superficiales.
- Reservas grandes de ion potasio.
- Predominio de minerales de arcilla, esencialmente halositas junto a pequeñas cantidades de arcillas 2/1.

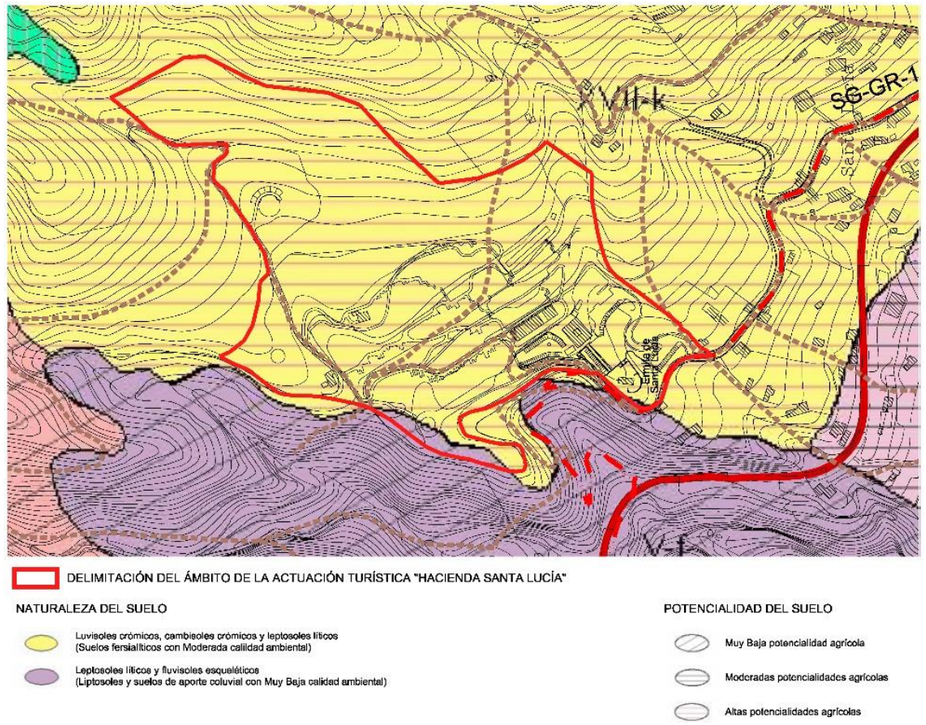
Son suelos muy fértiles tradicionalmente asociados al cultivo de papas en Puntallana. Existen también en altitudes cercanas a los 2.000 metros de Puntallana.

Ambos tipos de suelos están relativamente bien conservados en Puntallana; si bien con el abandono de la agricultura de mediana la erosión ha aumentado.

Por encima de estos suelos se encuentran los suelos ferralíticos.

- Bajo contenido en elementos nutrientes.
- Alto contenido en óxidos de hierro y aluminio.
- Morfología poliédrica fina, microporosa y friable.
- Textura limosa y estructura continua.
- Color rojo o rojo amarillento.
- PH ácido.
- Bajo contenido orgánica.

Su fertilidad es baja, propia de terrenos forestales. Normalmente estos suelos están enterrados por andosoles, como es el caso de Puntallana, y solo salen a la superficie por procesos de erosión.



Análisis edafológico del ámbito cercano a la propuesta, según el Informe de Sostenibilidad Ambiental del PGO en redacción

Los andosoles que se conocen como las tierras de monte. Están mezclados con los suelos ferralíticos en las montañas de Puntallana.

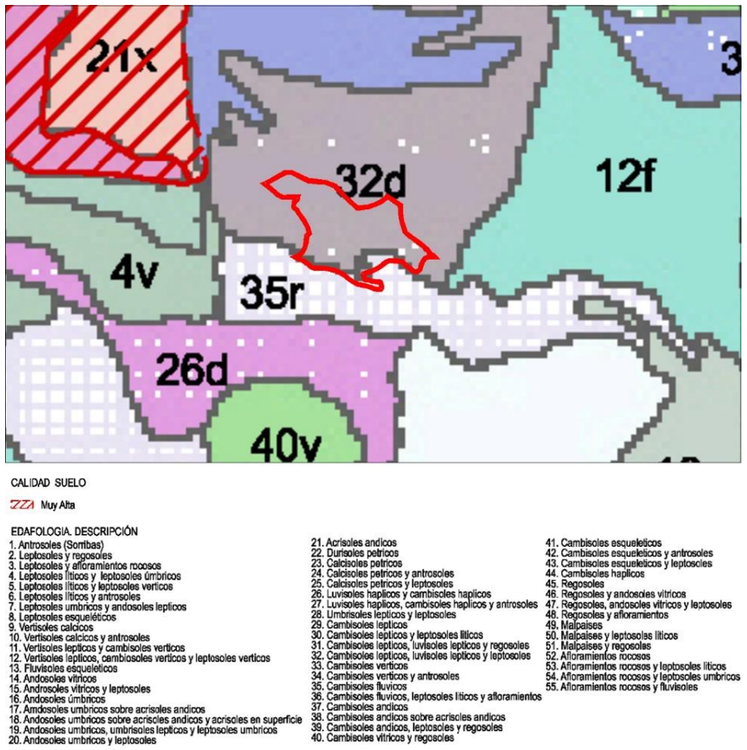
Se forman en zonas húmedas y caracterizan por:

- Elevado contenido en materia orgánica y nutrientes.
- Alta capacidad de fijación de fósforo.

- PH relativamente altos y constantes debido a la alofana.
- Alto retención de humedad.
- Densidad baja.

En Puntallana abundan en la parte alta del municipio tanto laurisilva, como fayal-brezal y en los pinares de este municipio.

De modo específico, en el sector de Santa Lucía nos encontramos suelos del tipo luvisoles crómicos, cambiosoles crómicos y leptosoles líticos (suelos fersialíticos con moderada calidad ambiental).



Análisis edafológico del PIOLP del ámbito cercano a la propuesta

5.5. HIDROLOGÍA

El ciclo hidrológico explica la circulación ambiental del agua, con sus cambios de lugar y estado físico.

En un momento dado el agua presente en la atmósfera en forma de vapor de agua se condensa y cae. Una parte de esta precipitación vuelve a evaporarse durante la caída. Del agua que llega a la superficie parte vuelve a evaporarse, se trata del agua en los charcos, sobre las hojas de las plantas, etc. Una porción del resto del agua corre por la superficie de la tierra en dirección al mar, esta cantidad de la precipitación se llama escorrentía. Por último el resto del agua se infiltra en el suelo. Una parte del agua infiltrada es tomada por las plantas para realizar sus funciones fisiológicas, siendo evaporada posteriormente; también la parte superficial húmeda del suelo pierde agua por evaporación. Estos dos últimos procesos están englobados en la evapotranspiración.

El agua infiltrada en el subsuelo se incorpora al acuífero, que va deslizándose hacia el mar con una velocidad condicionada por la naturaleza y pendiente del substrato. Por razones de topografía, o porque las capas geológicas dirijan el agua en una dirección particular, el agua del acuífero brota a la superficie produciendo fuentes y nacientes. En el municipio de Puntallana se localizan varias que han jugado un papel importante en la historia agrícola y económica de la comarca. La Hacienda de Santa Lucía ha dispuesto históricamente de aprovechamiento de fuentes, y así queda reflejado **en el censo de fuentes y nacientes de la isla de La Palma realizado a mediados del siglo XIX**, que en el término municipal de Puntallana, sólo se estimaba susceptible de uso agrícola la fuente ubicada en la Hacienda de Santa Lucía, propiedad del terrateniente **José Massieu y Tello**. Así como cuando en el año **1870,** el terrateniente **José Massieu Rodríguez**, propietario de la Hacienda Santa Lucía, promovió un expediente ante el Gobierno Civil para la explotación de varias fuentes del **Barranco del Agua o de Santa Lucía en Puntallana**.

La Hacienda Santa Lucía dispone de infraestructuras hidráulicas para el transporte y almacenamiento de las aguas captadas en las fuentes y nacientes del Barranco del Agua y en la propia finca consistentes en canales, estanques, alberca, etc., que aún permanecen en los terrenos.

En La Palma se considera que la evapotranspiración supone un 46% de la precipitación. La evapotranspiración en la zona de Santa Lucía se sitúa ligeramente por encima de esta media palmera pues se estima que los terrenos montuosos llegan a tener evapotraspiraciones sobre los 500 mm. por la fuerte transpiración vegetal. La infiltración en la isla y también especialmente en la zona de Santa Lucía es muy alta en parte debido a la cubierta vegetal, y a la naturaleza de los terrenos, lo que disminuye la escorrentía al aumentar la porción del agua que se infiltra. La circulación del agua superficial en Puntallana viene definida por una red de drenaje bien desarrollada tanto por la alta pluviometría como por la mayor antigüedad de esta parte norte insular; factores que desarrollan un conjunto de barrancos de gran desarrollo por las que corren una media de 2'28 hm por año. La Hacienda de Santa Lucía limita al sur con el Barranco del Agua, que actúa como un gran colector de desahogo hidáulico, caracterizándose por la estabilidad de los terrenos al encontrarse consolidado el sistema natural de escorrentías.

DATOS INSULARES DEL PLAN HIDROLÓGICO INSULAR			
Balance hídrico	**mm**	**hm³**	**% precipitación**
Pluviometría	740	518	---
Evapotranspiración	340	328	46
Déficit	400	280	54
Escorrentía	23	25	3
Infiltración	377	265	51

La circulación subterránea del agua infiltrada es relativamente alta en Puntallana, y concretamente la zona de Santa Lucía debido no sólo al factor ya mencionado de la importante cubierta vegetal sino además a que los terrenos volcánicos son porosos facilitando la infiltración del agua. El agua infiltrada al llegar al acuífero cambia de dirección y velocidad dirigiéndose a la costa por la pendiente del zócalo impermeable. Este zócalo tiene en el norte de La Palma una pendiente alta (media de 15%). A la llegada del agua circulante a la costa el movimiento cambia volviéndose más horizontal debido a estar mediatizado por el desplazamiento del agua del mar por el agua dulce de menor densidad.

BALANCE HÍDRICO DE LA REGIÓN DE PUNTALLANA EN hm³/año			
	Recarga	**Extracción**	**Balance**
Hasta la cota 600	4,84	0,21	4,63
Hasta el zócalo impermeable	13,63	5,01	8,62

A continuación se presenta los pozos y número de galerías que se encuentran en Puntallana.

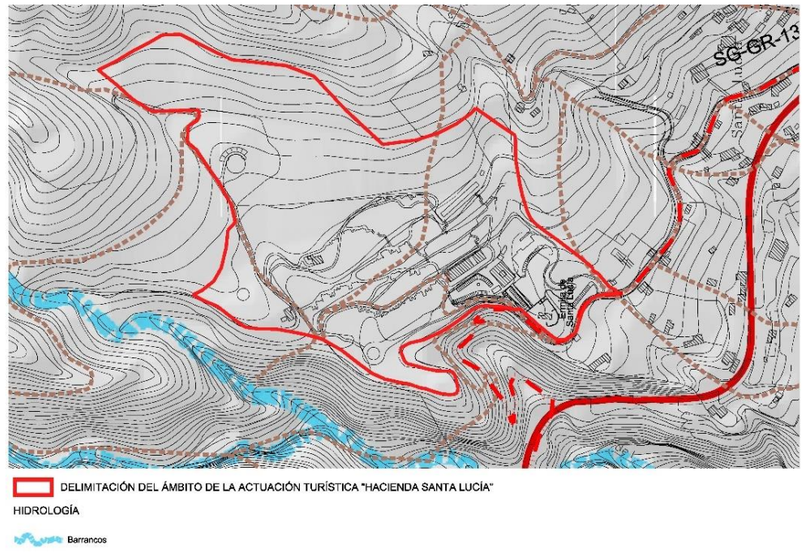
GALERÍAS DE PUNTALLANA			
Total	**Productivas**	**Longitud total m**	**Caudal hm³/año**
8	4	10.654	4.92

En la mitad Norte de la isla y zona superior del acuífero la estructura COEBRA hace el agua circular de forma perimetral a la Caldera de Taburiente. La Serie Taburiente I en su nivel más bajo presenta una permeabilidad alta (en altitudes de 300 a 1000 metros) lo que beneficia a la alta producción de muchas galerías de Puntallana. La producción de elevados caudales en las galerías de Puntallana pudiera deberse a la posible presencia de vaguadas en la estructura COEBRA que canalizan el acuífero en forma similar a lo que ocurre en los nacientes de Marcos y Cordero. En el plan hidrológico no se menciona a Puntallana como un lugar con contaminaciones marinas y agrícolas del agua, si bien en los mapas la región norte, donde se concentran fincas de plátanos está señalada en el mapa de calidad de agua subterránea como zonas con contaminación por aguas de riego.

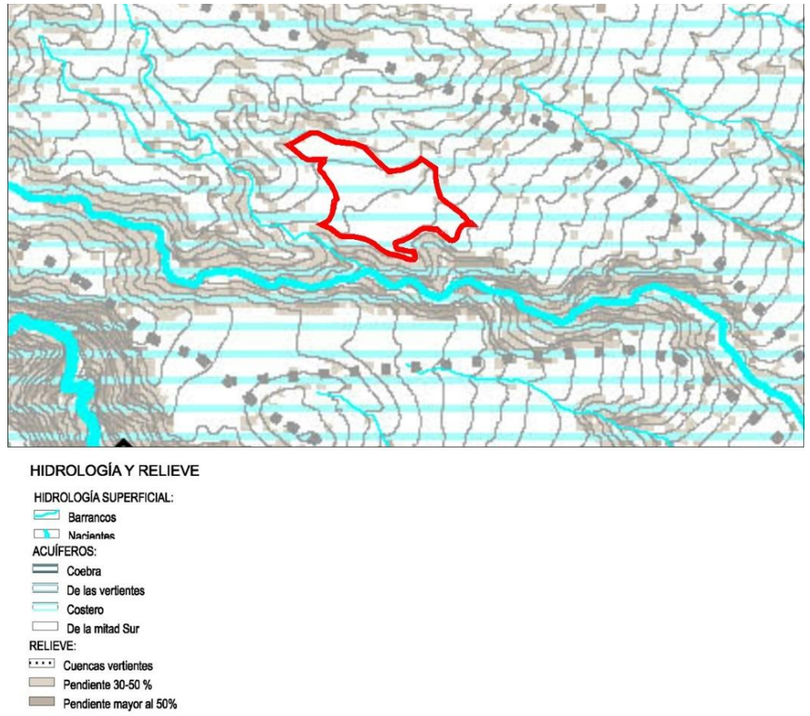
En Puntallana la calidad del agua es excelente en líneas generales. En el avance del plan hidrológico no se menciona a Puntallana como un lugar con contaminaciones urbanas, marinas o agrícolas del agua.

Los terrenos de la Hacienda Santa Lucía, alejados de las zonas agrícolas de plataneras y en contacto con las zonas montuosas presentan una contaminación prácticamente nula.

CONDUCTIVIDAD DEL AGUA DE LOS POZOS DE PUNTALLANA			
Pozos	**Mínima (fecha)**	**Máxima (fecha)**	**Máxima actual (fecha)**
La Fábrica	---	---	1.544 (11/88)
El Espigón	190 (09/76)	1.300 (10/83)	1.121 (10/88)
Las Casas	193 (10/88)	909 (06/90)	909 (06/90)



Análisis hidrológico del ámbito cercano a la propuesta, según el Informe de Sostenibilidad Ambiental del PGO en redacción



Análisis hidrológico del PIOLP del ámbito cercano a la propuesta

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:

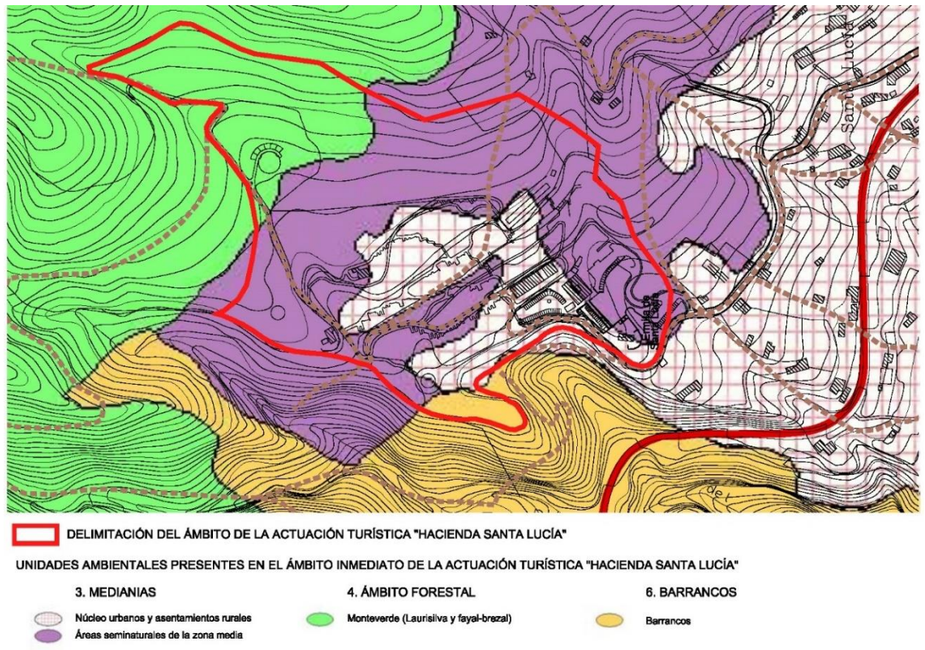
- La incidencia visual, definida como el grado de emisión de vista de un lugar o una unidad determinada, es decir la superficie desde la que un punto o conjunto de puntos es visible o recíprocamente la zona visible desde un punto o conjunto de puntos. En este análisis intervienen parámetros de concavidad 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, afectan a los terrenos objeto del presente proyecto las siguientes unidades de paisaje que se reflejan en el siguiente gráfico:



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 "Masa forestal"

Comprende los montes del municipio, secularmente explotados en amplias zonas, a pesar de lo cual mantienen en la actualidad un aceptable grado de recuperación y en algunos sectores un notable grado de

conservación. El tapiz vegetal, a nivel local, y su situación geográfica alejada de las principales rutas insulares disminuyen la fragilidad visual respecto a las unidades de medianías y costa.

Paisajísticamente llama la atención que la masa de monte-verde dominada por fayal-brezal caracterizada por un color más oscuro contrasta con las áreas de pinar que se encuentran en zonas más elevadas, con granulometría bien diferente y de color verde más claro.

Esta unidad paisajística se introduce en la parte superior de los terrenos correspondientes a la Hacienda Santa Lucía, por encima de la cota +495 msnm. Estos fueron sometidos a partir del reparto inicial de la isla tras la Conquista a aprovechamientos forestales, así como la introducción posterior de especies exógenas como castaños y árboles frutales como almendros, que perduran en la toponimia de esta zona de la Hacienda (Paseo de los almendros).

Se ha establecido una calidad ALTA para los terrenos. Respecto a la fragilidad y capacidad de absorción visual se considera como BAJA.

La incidencia visual se establece como BAJA en tanto su posición, geomorfología y topología territorial impiden su visión tanto desde la carretera LP-1 como de la costa.. La exposición visual se considera parcial y limitada a las visuales desde la ermita y la Caso Principal, además de loa propia finca.

CARACTERÍSTICAS VISUALES		
HACIENDA SANTA LUCIA (MASA FORESTAL)		
Componentes del paisaje		
Abiótico:		Lavas y piroclastos basálticos y traquibasálticos
Biótico:		Pinar canaria con Fayal-brezal y especies aisladas de castaños.
Culturales:		Zona forestal de cotas bajas, tradicionalmente explotada cuya preservación es obligada. Camino real hasta la cumbre.
Color:		Verdes
Forma:		Masa vegetal compacta que tapiza totalmente el terreno.
Línea:		Línea de separación entre terreno cultivado y línea de silueta de la masa vegetal que se dibuja en el contraste co n el cielo.
Textura	Grano	Medio
	Densidad	*Denso*
	Regularidad	Al azar
	Contraste Int.	Poco contrastado
Escala		Efecto distancia
Espacio	Composición	Dominados
	Posición	Fondo
	Fondo	MONTAÑA
La incidencia visual		Baja
Calidad visual		Alta
Fragilidad visual		Baja
Capacidad de absorción		Baja



Vista desde el norte de la masa forestal de fondo. Se destaca la clara separación entre la unidad de paisaje de medianías y la correspondiente a masa forestal

Unidad “Medianías rurales”

Comprendida entre la unidad paisajística definida como “Plataforma agrícola de Martín Luis-Bajamar” y la unidad denominada “Masa Forestal” correspondiente a los terrenos montuosos, con cubierta vegetal de frayal-brezal, castaños y pinos, ofrece una gran fragilidad visual desde diversos sectores de la carretera de circunvalación LP-1, así como desde la atalaya de miradores naturales. En su ámbito todavía es dominante la componente rústica, con cultivos de medianía, aunque cada vez son más los bancales de “hinojo y tederas” y menos los de papas y hortalizas. Todavía guarda el sabor de paisaje rural, que se diluye en los márgenes de la carretera de circunvalación, sobre todo en aquellos núcleos donde se ha descuidado la densidad, volumetría y tipología tradicional de la construcción: Tenagua, El Granel y La Galga.

En la Hacienda Santa Lucía, esta unidad paisajística de “Medianías rurales”, se sitúa por debajo de la cota +495 msnm, en terrenos con una aptitud topográfica más adecuada, correspondiéndose con la superficie cultivada de la finca en la que se han introducido históricamente las infraestructuras agrícolas (bancales, muros de mampostería, atarjeas, canales, albercas. etc.) y edificaciones rurales.

Actualmente las líneas y formas que configuran los muros de los bancales siguen presentes dado que la puesta en producción de la finca ha evitado el avance del matorral de sustitución. En lo que respecta a los colores, predominan los tonos ocres con manchas de color verdes de los enclaves del matorral existentes. A ello se le superponen las formas y líneas artificiales de las edificaciones así como de las palmeras aisladas existentes en el ámbito.

Es por ello que ha establecido como MEDIA la calidad de esta parte de la Hacienda Santa Lucía. Respecto a la fragilidad y capacidad de absorción visual se considera como MEDIA.

Por su parte, la incidencia visual se establece como BAJA en tanto esta unidad se percibe solamente desde la propia finca, es decir es inapreciables desde la carretera LP-1 y desde las cotas más bajas del territorio.



Vista desde el norte de la unidad de paisaje de Medianías rurales en primer plano, limitada al fondo por la unidad de paisaje de Masa forestal por el sur y oeste



Vista desde el norte de la unidad de paisaje de Medianías rurales en primer plano, limitada al fondo por la unidad de paisaje de Masa forestal por el sur y oeste



Vista de los antiguos bancales en contraste con la masa forestal y la presencia de elementos aislados de palmeras

CARACTERÍSTICAS VISUALES		
HACIENDA SANTA LUCIA (MEDIANÍAS RURALES)		
Componentes del paisaje		
Abiótico:		Lavas y piroclastos basálticos y traquibasálticos
Biótico:		Cultivos, enclaves de matorral, y elementos aislados arbustivos de palmeras, pinos, castaños y frutales.
Culturales:		Pistas, camino real, cultivos, así como las infraestructuras de bancales, muros de mampostería, atarjeas, canales, albercas..etc) y edificaciones rurales.
Color:		Predominantemente ocres y manchas verdes
Forma:		Geométricas derivada de la transformación de los terrenos para la explotación agrícola.
Línea:		Líneas (Muros de los bancales, pistas, silueta de las edificaciones, etc.).
Textura	Grano	Medio
	Densidad	Denso
	Regularidad	Geometría derivada del abancalamiento para los cultivos.
	Contraste Int.	Medio. Se produce entre el espacio cultivado de color ocre y los enclaves de matorral y especies arbustivas de color verde.
Escala		Efecto distancia
Espacio	Composición	Geométrica
	Posición	Cercana
	Fondo	Terreno montuoso
La incidencia visual		Baja
Calidad visual		Media
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 Principal de la Hacienda Santa Lucía” también conocida con “Casa Lugo“, así como la ermita que da nombre a la Hacienda, envuelta en un exuberante palmeral. Ambas constituyen elementos arquitectónicos protegidos, pertenecientes al patrimonio insular, y que en la actualidad, la Casa Principal 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.



Vista al fondo en la silueta de contraste con el cielo aparece la edificación de la Ermita de Santa Lucía y la Casona de Lugo envuelta en el palmeral. En la visión cercana se aprecian los bancales cultivados y árboles frutales aislados



Detalle de la Ermita de Santa Lucía, la plaza y el palmeral



Vista desde el este de la Casa Lugo con el fondo del paisaje forestal



Detalle de la balconada de la Casa Lugo

HACIENDA SANTA LUCIA (CONJUNTO Y ELEMENTOS DE VALOR PATRIMONIAL)		
Componentes del paisaje		
Abiótico:		Espacio urbanizado y edificado
Biótico:		Palmeral
Culturales:		Edificación principal de valor histórico y arquitectónico, Ermita de Santa Lucía, edificación auxiliar, plaza, jardines, mobiliario urbano, portada, bancales y huertas, pista de acceso y camino real.
Color:		Verdes y ocres salpicado por el color blanco de las edificaciones y gris de la superficie pavimentada de plaza.
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	Cercana
	Fondo	Masa forestal
La incidencia visual		Media
Calidad visual		Alta
Fragilidad visual		Alta
Capacidad de absorción		Baja

Unidad "Barrancos y conos volcánicos"

La secuencia altitudinal de las unidades de costa, medianías y zona montuosa, no conforman fajas homogéneas, sino que están interrumpidas por los tajos de los barrancos que de cumbre a mar surcan el municipio. Son impresionantes y ambientalmente (paisaje, naturaleza y arqueología) muy interesantes. En lo que respecta al paisaje del entorno en el que se integra la Hacienda Santa Lucía, destaca el Barranco del Agua, que constituye su límite sur.

Las montañas o conos volcánicos son también hitos paisajísticos con distribución aleatoria de notable interés. El límite norte de la Hacienda santa Lucía lo constituye la montaña del Estalero, cuya integridad ambiental es elevada a pesar de haberse sometido históricamente a una intensiva explotación forestal.

Se establece una calidad ALTA del paisaje, y en especial de la cornisa superior de coronación de vaguada donde se dibuja la silueta del palmeral y de la ermita. Respecto a la fragilidad ALTA y capacidad de absorción visual se considera como BAJA.

Por su parte, la incidencia visual se establece como ALTA ya que se aprecia esta unidad de paisaje desde la carretera LP-1 y desde cotas más bajas del territorio, constituyendo una referencia paisajística que adquiere carácter de pintoresco.



Vista desde el este y desde la carretera LP-1 de la Casa Lugo con el fondo del paisaje forestal. En primer término la ladera y vaguada del Barranco del Agua y el camino real de acceso a la Ermita de Santa Lucía

CARACTERÍSTICAS VISUALES		
HACIENDA SANTA LUCÍA (CONO DE PIROCLASTOS)		
Componentes del paisaje		
Abiótico:		Lavas y piroclastos basálticos y traquibasálticos
Biótico:		Matorral y herbazal.
Culturales:		Camino real y carretera LP-1.
Color:		Ocres y rojizos.
Forma:		Abrupto.
Línea:		Líneas quebradas (camino real) y silueta del palmeral y ermita.
Textura	Grano	Medio
	Densidad	Denso
	Regularidad	Al azar
	Contraste Int.	Poco contrastado
Escala		Efecto distancia
Espacio	Composición	Irregular
	Posición	Cercana
	Fondo	Forestal
La incidencia visual		Alta
Calidad visual		Alta
Fragilidad visual		Alta
Capacidad de absorción		Baja

5.7. RIESGOS NATURALES

La Directriz de Ordenación General (DOG) 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
- Estudio de Riesgos hidráulicos constatado para la isla de La Palma (GESPLAN. Marzo 2012)
- Plan Canario de Protección Civil y atención de emergencias por incendios forestales (INFOCA)

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.

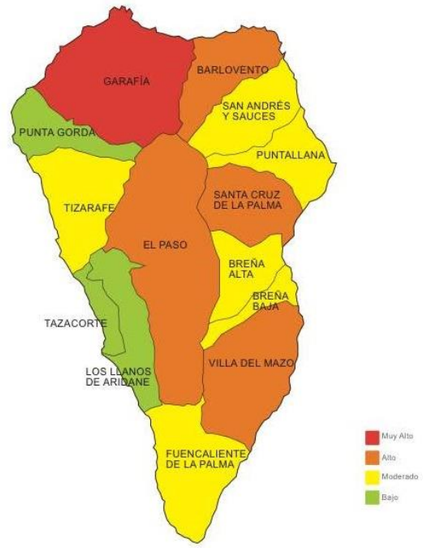
Análisis del riesgo local de incendios forestales

Conforme al apartado 1.7 del "***Plan Canario de Protección Civil y atención de emergencias por incendios forestales***" (INFOCA) aprobado mediante Decreto 100/2002, de 26 de julio, (BOC nº106, de 7 de agosto de 2002) se entiende por "***riesgo de incendio***" la probabilidad de que se produzca un incendio en la zona y en un intervalo de tiempo determinado en base a los parámetros de casualidad, frecuencia y modelo de combustible, mientras que la "***vulnerabilidad***" se define como el grado de pérdidas o daños que puedan sufrir ante un incendio forestal, la población, los bienes, y el medio ambiente.

En el mismo apartado de dicho Plan se define el "***incendio forestal***" como el fuego que se extiende sobre terreno forestal, afectando a vegetación que no estaba destinada a arder, y como "***terreno forestal***" aquel en que vegetan especies arbóreas, arbustivas, de matorral y herbáceas, ya sean expontaneamente o procedan de siembra o plantación, siempre que no tengan características de cultivo agrícola o fueren objeto del mismo.

El INFOCA muestra en el apartado 2.1 el resultado del correspondiente análisis de riesgo de incendios, así como otra serie de parámetros que permiten a los órganos competentes, prever situaciones de peligro y emprender actuaciones con carácter preventivo sobre aquellas zonas de mayor peligrosidad, aspecto que entraremos a analizar más adelante donde se hará el correspondiente análisis de riesgos por incendio forestal.

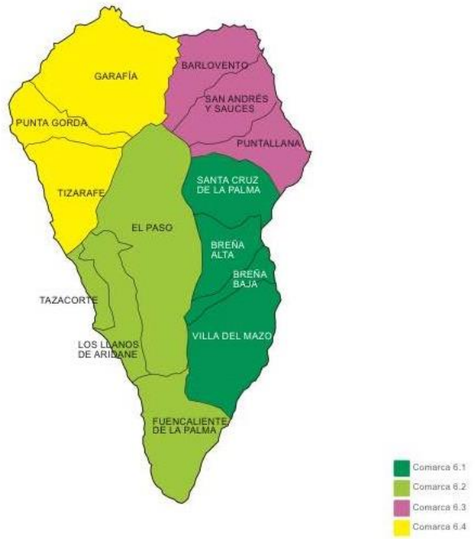
En el Anexo I de INFOCA se realiza una zonificación de la Isla de La Palma donde se clasifica la misma atendiendo los distintos niveles de riesgo local: Muy alto o peligroso, alto, moderado y bajo. El Término Municipal de Puntallana se incluye íntegramente en una zona de "***Riesgo moderado***".



Mapa de Nivel de Riesgo de incendios forestales

En la Orden de 17 de diciembre de 2008, publicada en el Boletín Oficial de Canarias del 02 de enero de 2009, por la que se procede a calificar como de Alto Riesgo de Incendio Forestal, no se incluye ninguna zona del término municipal de Puntallana.

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



Mapa división del territorio para la defensa contra los incendios forestales

Según el INFOPAL e INFOCA, Puntallana se incluye en la **zona 3** (división del territorio para la defensa contra los incendios forestales) junto a San Andrés y Sauces y Barlovento.

<u>Evaluación de riesgos de incendio (INFOCA)</u>

El esquema metodológico seguido en la evaluación de riesgos de protección civil por incendios forestales parte de la definición clásica de riesgos, que de forma técnica define el riesgo como el daño o pérdida esperable a consecuencia de la acción de un peligro sobre un bien a preservar, sea la vida humana, los bienes económicos o el entorno natural. A partir de esta definición se desprende que el riesgo se puede y debe evaluar y, además, que se puede hacer de forma cuantitativa, a partir de la evaluación de sus componentes. Esta evaluación parte de la fórmula general del riesgo (Varnes,1984), adoptada por la UNDRO (United Nations Disaster Relief Organization): **R=Pi*Ei*Vi** donde R es el riesgo, P la peligrosidad, E la exposición y V la vulnerabilidad.

La peligrosidad de los incendios forestales se analiza en base al análisis de la magnitud, condiciones meteorológicas, modelos de combustibles y variables topográficas, y la frecuencia de los fenómenos observados o potenciales.

La vulnerabilidad, integrada con la exposición, se tienen en cuenta las posibles pérdidas o afectación de elementos vulnerables (población, bies, espacios naturales, etc.).

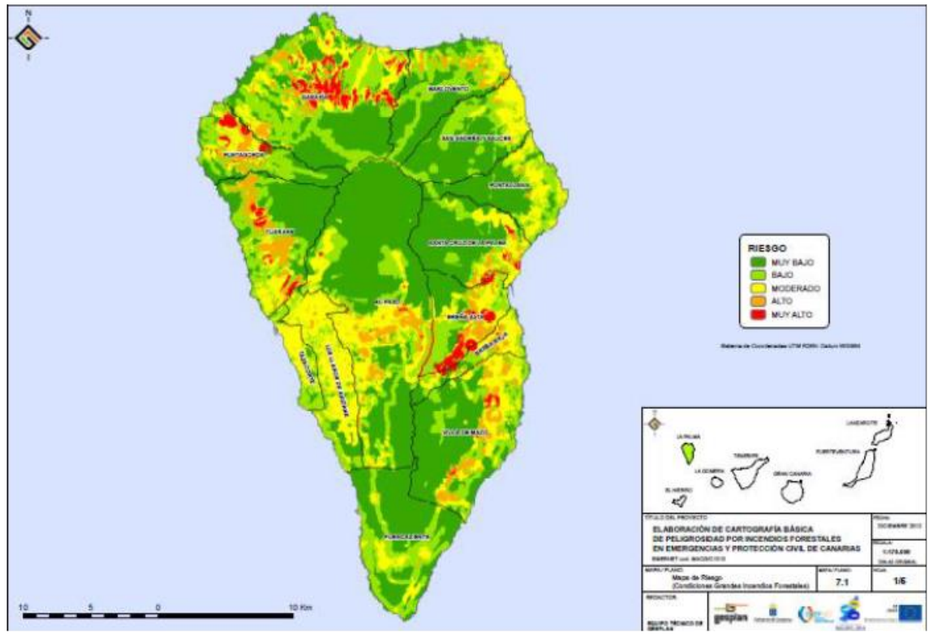
El análisis de riesgos naturales se basa en la superposición de capas de información de distinta procedencia que dan lugar a mapas o modelos de distinto nivel (peligrosidad, exposición, vulnerabilidad o riesgo), dependiendo de la información utilizada o disponible.

La peligrosidad se obtiene tras el análisis de la magnitud, superficie simulada afectada por incendio y de la frecuencia del fenómeno.

En cuanto a la frecuencia normalizada, se trata de una capa vectorial donde los polígonos son los propios términos municipales con la asignación del dato numérico de la frecuencia.

La capa final de peligrosidad se obtiene tras la multiplicación de ambas capas, por lo que el índice de frecuencia actuará magnificando o minorando el valor de hectáreas quemadas.

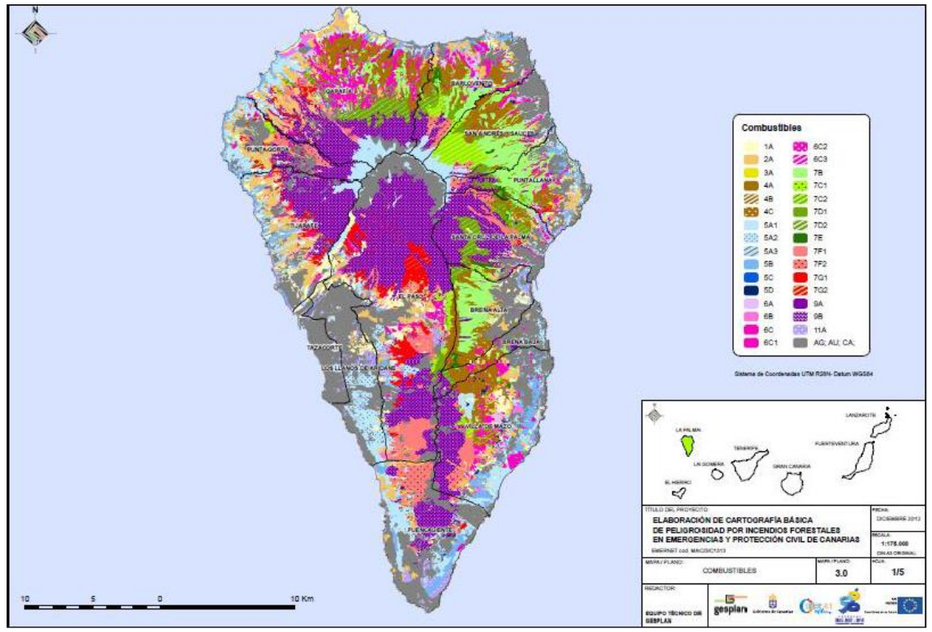
El INFOCA realiza una zonificación de la Isla de La Palma donde se clasifica la misma atendiendo los distintos niveles de riesgo local: Muy alto o peligroso, alto, moderado y bajo. En el término municipal de Puntallana, la Hacienda de Santa Lucía se incluye en una zona de "***Riesgo Bajo y Muy Bajo***".



Mapa de peligrosidad por incendios forestales en emergencia y protección civil. Mapa de índice de peligrosidad del INFOCA

También en el INFOCA se zonifica la Isla de La Palma según los distintos modelos de combustible en que se clasifica la vegetación. En el término municipal de Puntallana, en la Hacienda Santa Lucía se reconocen los siguientes modelos de combustibles vegetales:

- Monteverde de fayal-brezal con pinar disperso
- Pastizal o rastrojo en medianías
- Cultivos y arbolado con matorral disperso



Mapa de peligrosidad por incendios forestales en emergencia y protección civil. Mapa de combustibles del INFOCA

Método de evaluación de riesgos previsibles

En la metodología aplicada para evaluar los riesgos relacionados con el Plan de Autoprotección y las del entorno donde pueden producirse consecuencias derivadas de un incendio Forestal o ser generadoras del mismo, se han considerado tres parámetros básicos:

- **Peligrosidad o probabilidad de ocurrencia:** Grado de probabilidad de que se produzca el siniestro.
- **Vulnerabilidad o daños previsibles:** Nivel de daños materiales y/o humanos.
- **Severidad:** como el elevado grado de daño causado por la materialización de un riesgo concreto en relación a su ocurrencia. Se refiere a la magnitud de las consecuencias.

Cuantitativamente el nivel de riesgo se estimará por medio de un índice que combina el grado de probabilidad de un suceso y los daños que puede producir, expresándose de la siguiente forma:

- INDICE DE RIESGO (IR)= índice de probabilidad (IP) x índice de daños previsibles (ID).

IR = IP x ID

Índice de Probabilidad (IP)	
0.	Inexistente.
1.	Sin constancia, o menos de una vez cada 30 años.
2.	Entre 10 y 30 años.
3.	Cada 10 años o menos.
4.	Una o más veces al año.

Índice de Daños Previsibles (ID)	
0.	Sin daños.
1.	Pequeños daños materiales o al medio ambiente, sin afectados.
2.	Pequeños daños materiales o al medio ambiente y algún afectado o víctima mortal.
5.	Importantes daños materiales o al medio ambiente, y numerosos afectados con posibilidad de algunas víctimas mortales.
7.	Daños materiales muy graves o daños irreparables al medio ambiente y posibilidad de un elevado número de víctimas mortales.

El resultado del IR permite encuadrarlo en uno de estos cuatro niveles de riesgo:

ÍNDICE DE RIESGO	NIVEL DE RIESGO
> 20	**Muy Alto**
> 8 < 20	**Alto**
> 4 < 8	**Medio o Moderado**
> 0 < 4	**Bajo**

Evaluación del riesgo de incendio forestal en la Hacienda Santa Lucía

Se conoce como incendio aquella reacción química de combustión que se desarrolla con suficiente velocidad para ocasionar cambios químicos (en materia y energía) y productos resultantes (gases, humos, llamas y calor) durante su desarrollo. Si este se produce en terreno forestal se conoce como incendio forestal.

Un incendio forestal se convierte en una emergencia de Protección Civil cuando la protección de las personas y los bienes estén en riesgo.

En las Islas Canarias, los incendios forestales se constituyen como uno de los siniestros que se repiten con mayor frecuencia. Año tras año, en los periodos estivales sobre todo, se producen una gran cantidad de incendios que van afectando a la masa forestal de las islas.

Este riesgo se considera especial dentro de la normativa en Protección Civil por ello tiene su legislación y planificación en emergencias propia:

- Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante Riesgo de Incendio Forestal de 2 de abril de 1993.

- Plan Especial de Atención de Emergencias y Protección Civil por Riesgo de Incendio Forestal (INFOCA).

Clásicamente los incendios forestales han sido concebidos como incidentes que afectaban únicamente a bienes forestales. Diversos factores han condicionado la ocupación del territorio rural por parte de la población que genera una expansión urbanística de éstas zonas de tal modo que aumentan los asentamientos urbanos en contacto con zonas forestales. A ello hay que añadirle procesos de despoblación de las zonas rurales como tal, el abandono de tierras o la reducción de los aprovechamientos forestales tradicionales. Ello ha ocasionado la evolución de los ecosistemas forestales hacia estructuras más peligrosas y de mayor combustibilidad incrementando el peligro de incendio asociado.

Además, determinados cultivos han incrementado los lindes forestales, con todo lo que ello comporta, no solamente en cuanto a la posible afección de los frutales por un incendio forestal u otras infraestructuras rurales sino también por el uso del fuego con fines agrícolas.

En definitiva se considera que un tipo de incendio que no sólo puede alcanzar, sino que además puede propagarse en el interior de los desarrollos edificatorios, lo que hace que surjan unos problemas específicos sustancialmente distintos a los provocados por los incendios puramente forestales o urbanos (Pyne et al., 1996).

En estos términos el proyecto turístico propuesto en la Hacienda Santa Lucía, en el término municipal de Puntallana, dada la presencia de masas forestales limitantes con la interfaz urbana del futuro complejo turístico, y en especial de los volúmenes edificatorios situados en la parte superior del ámbito de actuación, próximo a las masas forestales obliga a la continua realización de trabajos de prevención contra incendios forestales, principalmente en la época de mayor peligro en la interfaz, así como a la introducción de sistemas activos de protección, tales como las redes de hidrantes en carga, de gran capacidad y caudal.

Se entiende por Zonas de alto riesgo de incendio aquellas áreas en las que la frecuencia o virulencia de los incendios forestales y la importancia de los valores amenazados hagan necesarias medidas especiales de protección contra incendios.

Según la Orden de 17 de diciembre de 2008, por la que se modifica la Orden de 5 de agosto de 2005, que declara las zonas de alto riesgo de incendios forestales en Canarias, no se incluye el término municipal de Puntallana.

Localización geográfica del riesgo

Los incendios forestales se producen en aquellos entornos con más riesgo de inicio que habitualmente coinciden con los entornos forestales con actividad humana.

En la Hacienda Santa Lucía se identifican la zona superior, por encima de la cota +495 msnm, sobre la cual existe una gran masa forestal que asciende hasta las cumbres de la isla.

Consecuencias

Analizando las Estadísticas de Análisis de Incendios Forestales de la Comunidad Autónoma de Canarias y, a pesar del alto grado de incertidumbre en cuanto a su casualidad, el 93,93% de los incendios forestales han tenido su origen, intencionadamente o no, directa o indirectamente, por la intervención humana. No obstante la interfaz urbano-forestal ha puesto de manifiesto el importante efecto devastador de los incendios forestales en estos sectores.

Respecto a la actuación turística planteada en la Hacienda de Santa Lucía, se genera un moderado nivel de riesgos de incendios forestales derivados de la proximidad entre las instalaciones alojativas del complejo turístico y las masas forestales existentes al norte y oeste de los terrenos.

Estadísticamente la incidencia de los incendios forestales después del año 2004 en el término municipal de Puntallana es **nula**.

Vulnerabilidad

Según el INFOCA, la vulnerabilidad respecto a Incendios Forestales está en función de los elementos expuestos al efecto de incendios forestales y puede caracterizarse a partir de:

1. Seguridad de las personas: El riesgo para la vida, valores de protección de instalaciones y zonas habitadas, la densidad de población en zona forestal, el número de núcleos y la distancia entre ellos, así como la presencia de población de edad avanzada en ellos. Factores de ocupación (presencia de edificaciones en suelo forestal), colindancia (contacto de áreas urbanizadas con áreas forestales) y dispersión (proximidad o lejanía entre los diferentes asentamientos de población). La presente evaluación de riesgos se refiere al futuro proyecto turístico, con una capacidad alojativa de 500 plazas, que se pretende implantar dentro de la denominada Hacienda Santa Lucía, en los terrenos no ocupados por la masa forestal, si bien su proximidad a la misma resulta necesaria.

2. Seguridad de los bienes: Patrimonio colectivo.

La actuación turística proyectada supone la implantación de un conjunto de edificaciones, equipamientos complementarios, instalaciones, adecuaciones exteriores…etc, con una inversión total prevista en torno a 36 millones de euros.

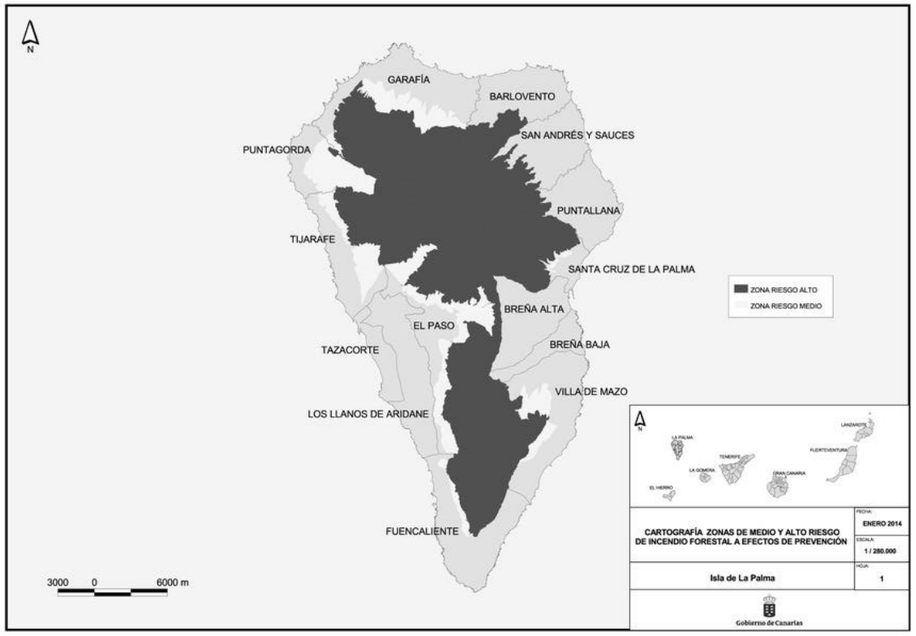
3. Los servicios básicos esenciales: Que incluyen básicamente aguas, gas, energía eléctrica, telecomunicaciones, entre otros, son fundamentales para la existencia de una sociedad en general. Una prolongada interrupción de los mismos provocaría pérdidas económicas importantes, deterioro de la salud pública así como diversas consecuencias negativas para la población.

4. Valor intrínseco del medio ambiente: El municipio de Puntallana recoge valores medio ambientales que le otorgan una destacada riqueza medio ambiental. En este municipio el 70% de su superficie está ocupada por algún Espacio Natural, siendo éste su principal Patrimonio, así como su principal factor limitante. El espacio natural con el que linda la Hacienda Santa Lucía es el Sitio de Interés Científico Barranco del Agua.

Evaluación de riesgo de incendio forestal					
Peligro	**Área de afección**	**IP**	**ID**	**IR**	**Nivel de riesgo**
Interfaz-Urbano Forestal	Hacienda Santa Lucía	1	5	5	**MEDIO**

Plan de Emergencias insular de La Palma (PEINPAL)

En el Capítulo 3 del Plan Territorial Insular de Emergencias de Protección Civil de La Palma, PEINPAL, en su apartado 3.3, analiza el riesgo de incendio para la Isla de La Palma, recogiendo en dicho apartado los niveles de riesgo por incendio forestal determinados por este Plan para los distintos municipios de la isla, encontrando que para el municipio de Puntallana el PEINPAL, en base al análisis realizado, establece en la Hacienda de Santa Lucía un **nivel de riesgo por incendio forestal Medio**, si bien la Hacienda limita por el oeste con una masa forestal de fayal-brezal y pino canario que se introduce en la propia finca por encima de la cota +495 msnm, lo que la eleva a un **nivel Alto de riesgo por incendio forestal** en dicho ámbito.



Mapa de nivel de riesgos por incendio forestal a efectos de prevención

Riesgo de inundaciones

Las inundaciones se producen cuando la cantidad de agua acumulada en un determinado lugar es tal que no puede ser evacuada en suficientes cantidades para evitar su acumulación. Según la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante riesgo de Inundaciones las causas de una inundación pueden deberse a:

- Inundaciones por precipitación « in situ ».
- Inundaciones por escorrentía, avenida o desbordamiento de cauces, provocada o potenciada por: precipitaciones, deshielo o fusión de nieve, obstrucción de cauces naturales o artificiales, invasión de cauces, aterramientos o dificultad de avenamiento...
- Inundaciones por rotura o la operación incorrecta de obras de infraestructura hidráulica.

En el caso concreto de Puntallana, y específicamente de la Hacienda Santa Lucía, como en otros municipios con masa forestal de la isla de la Palma, como puede ser El Paso o Villa de Mazo, a las posibles causas de producción de inundaciones o riadas ya mencionadas debemos sumarle el riesgo que se genera tras la producción de un incendio forestal, como el ocurrido en agosto de 2009 en los municipios de Villa de Mazo y Fuencaliente, debido a la impermeabilización y erosión del terreno como consecuencia directa de los incendios.

La posible producción de avalanchas o riadas en éstos casos tienen su origen en el incendio forestal precedente, el cual genera en el terreno una serie de consecuencias tales como la disminución de la cobertura vegetal, el aumento de los procesos erosivos, la pérdida de biomasa y el empobrecimiento del horizonte superficial de la tierra, afectando a la cubierta de pinillo, al matorral, herbáceas y a la base de los pinos. De ese modo, al quemarse la cobertura densa existente, el suelo queda expuesto a la erosión.

El riesgo por inundaciones en la Hacienda Santa Lucía, dado que el sistema natural de evacuación y drenaje superficial se encuentra plenamente consolidado, se asocia exclusivamente a la producción de un incendio forestal en los terrenos superiores a la propia finca, si bien hemos de considerar que en la estadística histórica de incendios forestales no se ha registrado ninguno en esa zona. Podemos determinar, por tanto, **un nivel de riesgo bajo por inundaciones.**

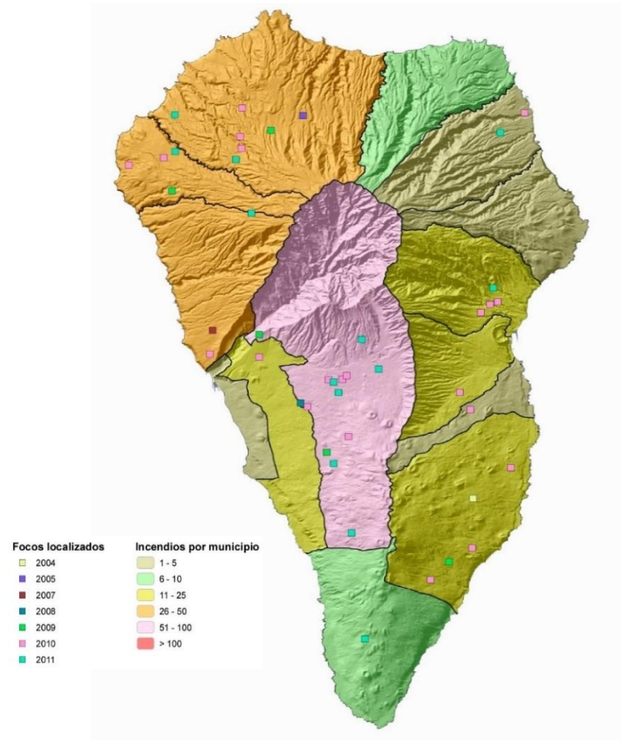
Riesgos de origen geológico

El concepto de riesgo geológico hace referencia a la probabilidad de que determinado material geológico como consecuencia de su propia naturaleza o intensidad y la vulnerabilidad de los elementos expuestos, puede producir efectos perjudiciales en las personas o pérdidas de bienes y/o medio ambiente. Se excluyen de este apartado los movimientos sísmicos y volcánicos por disponer de su propia planificación en emergencias.

Desprendimientos.

El fenómeno consiste en el desplazamiento de un paquete de capas sobre una vertiente o un acantilado. Estos corrimientos resultan de la lubricación de una capa arcillosa por el agua, lo que ocasiona su

escurrimiento y provoca la cisión de las capas coherentes situadas encima. Afecta en general a todas las islas del archipiélago. Según estudios consultados el 25% de la Red Regional de carreteras presenta problemas por desprendimiento y cortes por esta causa. Está muy vinculado al acaecimiento de lluvias torrenciales.



Inventario de incendios de la isla en los últimos años

Es factible en el municipio de Puntallana, en el ámbito de la Hacienda Santa Lucía, en la coronación o cornisa de la vaguada del Barranco del Agua, límite sur de la misma, se presente un riesgo de esta índole por los acusados desniveles que presenta la orografía y características del sustrato. En los terrenos restantes, dada su condición de plataforma o meseta, en ligera caída hacia el este, no se produce este riesgo. Un incidente de esta naturaleza puede producir daños estructurales que pueden obligar a evacuar viviendas por riesgo de derrumbamiento.

Deslizamientos de terreno.

El fenómeno consiste en un proceso tectónico por el cual algunas unidades tectónicas se asientan por efecto de la gravedad. Estos movimientos del terreno están en relación con las precipitaciones y suelen considerarse semejantes a los deslizamientos de terreno descritos anteriormente, si bien éstos afectarían a volúmenes de sustratos mayores.

Podemos diferenciar:

- Deslizamientos del flanco insular: caracterizados porque en las etapas de crecimiento de las islas se generan fenómenos de inestabilidad de estos edificios, construidos por el sucesivo apilamiento de coladas de lava y materiales piroplásticos, hacia el mar. En el municipio de Puntallana, y concretamente en la Hacienda de Santa Lucía, no existe un riesgo de producción de dichos fenómenos, toda vez que se encuentra situada en la zona denominada Paleopalma.

- Depósitos volcánicos: son movimientos de ladera asociados al vulcanismo activo de distintos tipos, por lo que dado el grado de riesgo establecido en el PEVOLCA para la Isla de la Palma y el municipio de Puntallana, se descargta la generación de éste riesgo asociado a un fenómeno vulcanológico.

- Depósitos gravitacionales: son movimientos de ladera y/o taludes asociados a fenómenos gravitacionales que pueden producirse dentro del ámbito de la Hacienda Santa Lucía. Este riesgo se presenta en la estribación sobre la vaguada del Barranco del Agua.



Vista del Barranco del Agua desde el este, límite sur de la Hacienda Santa Lucía

Riesgos vulcanológicos

Canarias es la única Comunidad Autónoma volcánicamente activa dentro del territorio del Estado Español, habiendo sufrido en los últimos sesenta años dos crisis volcánicas de relevancia (a la que habría que sumar la que se produjo recientemente en la isla de El Hierro, de origen submarino). Las características de una emergencia volcánica, su probabilidad de ocurrencia, así como las importantes consecuencias para la población, los bienes o el medioambiente, en un territorio limitado y ampliamente poblado hacen que sea necesario el desarrollo de un Plan Especial de Emergencias de Protección Civil que garantice una respuesta rápida, eficaz y coordinada, dirigida a minimizar los posibles daños y permitir el restablecimiento de los

servicios básicos para la población en el menor tiempo posible. Ese documento no es otro que el Plan Especial de Protección Civil y Atención de Emergencias por riesgo Volcánico en la Comunidad Autónoma de Canarias, el PEVOLCA , publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 140 del 19 de junio de 2010.

Las largas etapas de inactividad volcánica en el Archipiélago hacen que la percepción del riesgo volcánico entre la población se presente como muy remota, centrando su atención en otros riesgos de periodicidad anual que además ocasionan graves pérdidas humanas y materiales: temporales de viento y oleaje, inundaciones, incendios forestales, etcétera. Las actividades orientadas a la reducción del riesgo en la planificación, difusión, simulación o ejercicios deben tener en cuenta el posible impacto social y sensibilización de la población residente y turista.

No obstante, a pesar de la relativa magnitud que pueda tener la actividad volcánica, en comparación con otros riesgos, el rápido crecimiento poblacional de nuestras islas, el elevado tránsito de turistas, y la fragilidad y grado de dependencia de la red de servicios básicos, aumentan considerablemente la vulnerabilidad y aconsejan prestar especial atención a las medidas de vigilancia y prevención.

En relación al municipio de Puntallana, incluido en la denominada Zona Norte con los municipios de Tijarafe, Puntagorda, Garafía, Barlovento y San Andrés y Sauces, el Plan PEVOLCA se refiere a dicha zona en su apartado 2.5.1, en los siguientes términos:

Constituye las series más antiguas del volcanismo en fase plenamente erosiva con dataciones de más de medio millón de años para las zonas próximas a las de peligro alto, **donde las probabilidades de una erupción son ínfimas,** por otro lado son **áreas de menor vulnerabilidad** por la distribución de la población, aunque desde el punto de vista de la circulación de vehículos se presenta muy frágil.

De cortarse la comunicación entre Santa Cruz y El Paso las carreteras de estos municipios serían de paso obligatorio donde se aplicarían medidas especiales.

Riesgos de actividad sísmica

Los sismos son movimientos vibratorios que se originan en zonas internas de la tierra, por el movimiento de las placas tectónicas, y se propagan en forma de ondas elásticas por los materiales rocosos, su origen puede ser:

- Tectónico, originados por la fracturación de la corteza. En relación con el mecanismo focal, existe disponible bastante información por una actividad sísmica permanente en el territorio Canario que corresponde a una falla existente entre las islas de Tenerife y Gran Canaria que ha sido objeto de diversos estudios geofísico.

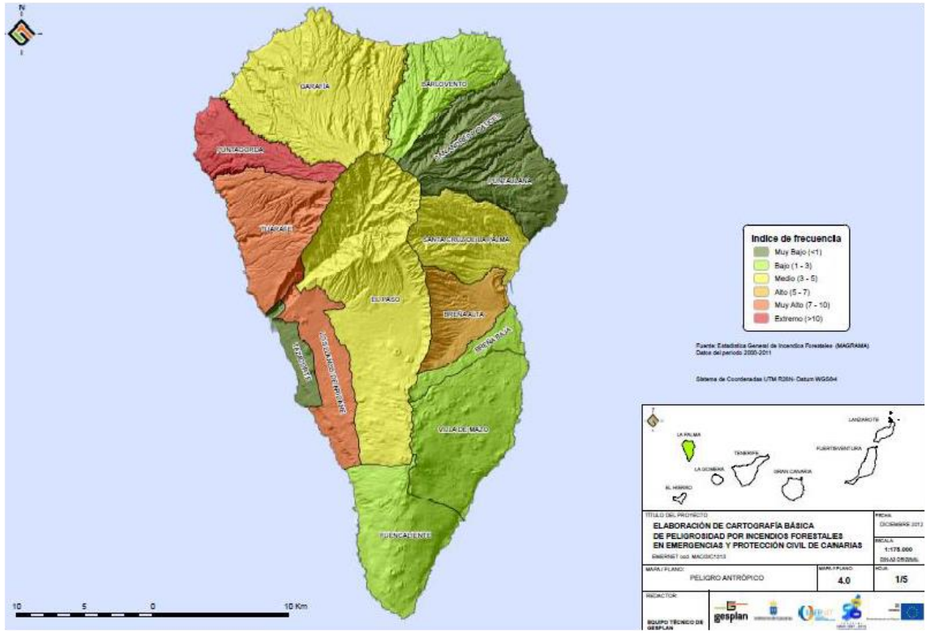
- Volcánico, más frecuentes, éstos últimos en el caso de nuestro Archipiélago, asociados a movimientos subterráneos del magma y que históricamente son los que han afectado tanto al municipio de Fuencaliente como al resto de la isla de la Palma.

Riesgos de origen antrópico

Una vez vistos los riesgos de origen natural que pueden tener incidencia en el riesgo de incendio forestal para el municipio de Puntallana y en concreto para el ámbito de la Hacienda Santa Lucía, pasamos a reseñar aquellos otros de origen antrópico que de alguna manera puedan tener relación con la producción, control y extinción de los incendios forestales, de manera similar a la llevada a cabo para referirnos a los riesgos de origen natural descritos en los apartados anteriores.

Concentraciones humanas.

Como concentraciones humanas, puede definirse aquellos eventos que provocan una importante acumulación de personas en un determinado recinto, bien sea cerrado o abierto, qué exigen un tratamiento específico en materia de seguridad y protección civil dado que pueden provocar situaciones de riesgo principalmente para la población.



Mapa de riesgos de origen antrópico del INFOCA

La probabilidad de este tipo de fenómenos está condicionada por la toma de medidas preventivas y de autoprotección dado que, en la mayoría de situaciones, son actividades incluidas en un catálogo que se conocen que son susceptibles de dar origen a situaciones de emergencias.

Este riesgo en sus diferentes manifestaciones tiene su legislación y planificación en emergencias propia:

- Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que pueden dar origen a situaciones de emergencia, modificado por el Real Decreto 1468/2008, de 5 de septiembre.

- Normativa específica en materia de seguridad pública y de espectáculos y actividades Clasificadas de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Dentro de los riesgos por concentraciones humanas que pueden incidir de una manera directa o indirecta en el curso de un incendio forestal, encontramos:

- Actividades relacionadas con locales de pública concurrencia, tales como terrazas de verano, bares y cafeterías, centros públicos o privados de ocio y tiempo libre, deportivos etc.

- Concentraciones humanas derivadas de la realización de actividades deportivas, (P. Ej. La Transvulcania), fiestas y romerías, actos programados en zonas de monte o áreas recreativas etc.

- Espectáculos pirotécnicos: Se consideran artificios pirotécnicos a los ingeniosos o artefactos que contengan sustancias explosivas destinadas a su combinación. Esta actividad puede suponer una fuente de riesgo por explosión, impacto, quemaduras, incendios, entre otros, ya que conllevan una importante concentración de asistentes a este tipo de espectáculos.

El proyecto turístico que se plantea en la Hacienda Santa Lucía, en tanto comporta concentraciones y alojamientos de visitantes, así como otros eventos multitudinarios (congresos, bodas y otros eventos), habrá de considerar este riesgo en relación a las masas forestales próximas que sobre todo en verano presentan una considerable carga combustible.

Riesgo por incendios urbanos.

Se incluyen en este epígrafe los incendios acaecidos en edificaciones urbanas excepto las de uso industrial que se analiza en otro apartado.

Un incendio es una reacción química de combustión que se desarrolla con suficiente velocidad para ocasionar cambios químicos (en materia y energía) y productos resultantes (gases, humos, llamas y calor) durante su desarrollo. Para que exista combustión debe concurrir la presencia de:

- Combustible (sólido, líquido o gaseoso).

- Comburente (en general, el oxígeno del aire).

- Energía de activación (necesaria para iniciar el proceso: por ejemplo chispa eléctrica, calor, etc.)

- Condiciones que hagan posible las reacciones químicas intermedias del proceso (reacciones en cadena).

Se define como incendio urbano aquel incendio que afecta a viviendas o edificios de uso vivienda, edificios de uso administrativo, locales en general, o cualquier bien situado dentro del casco urbano.

En este tipo de incendios, las intervenciones pueden llegar a ser realmente complicadas, por su propia fisiología, movimiento de los gases por su interior y las grandes distancias y alturas. Estos factores determinan que ante una actuación incorrecta la propagación del incendio pueda ser rápida y los tiempos de respuesta inadecuados. A todo ello hay que sumarle la aplicación de medidas de protección a la población como la evacuación y confinamiento de personas afectadas que, indudablemente, constituyen un elemento de complejidad mayor a la intervención ante este tipo de eventos.

El proyecto turístico que se plantea en la Hacienda Santa Lucía, en tanto comporta la construcción de diferentes edificaciones , así como la introducción de variados usos y actividades, mayoritariamente con u n cierto grado de peligrosidad de incendio, cuyo riesgo se incrementa por la proximidad de las instalaciones a espacios con amplia cubierta vegetal y arbustiva, se habrá de cuidar escrupulosamente el cumplimiento de la normativa de protección contraincendios de aplicación, y especialmente la dotación de una red hidráulica de protección mediante hidrantes en carga conectada a depósitos con capacidad suficiente para atender las posibles incidencias.

Evaluación del riesgo natural y antrópico evaluado, en relación con la producción de incendios forestales en el municipio de Puntallana.

EVALUACIÓN DEL RIESGO NATURAL Y ANTROPICO EVALUADO, EN RELACIÓN CON LA PRODUCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES EN EL MUNICIPIO DE PUNTALLANA					
Tipo de riesgo	**Área de afección**	**IP**	**ID**	**IR**	**Nivel de riesgo**
Vulcanologico	Zona Norte de La Palma	0	0	0	**BAJO**
Actividad Sismica	Zona Norte de La Palma	1	2	2	**BAJO**
Inundaciones	Puntallna	1	2	2	**BAJO**
Riesgo Geológico	Hacienda Santa Lucía	1	5	5	**MEDIO**
Concentraciones humanas	Hacienda Santa Lucía	1	5	5	**MEDIO**
Incendios urbanos	Hacienda Santa Lucía	1	5	5	**MEDIO**

IP. Índice de probabilidad
ID. Índice de daños
IR. Índice de riesgos
IR = IP x ID

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 pluviestacional subhúmedo con influencia del mar de nubes (dominio climácico del monteverde excelso), situado entre las cotas 330 y 510 m.s.n.m. Las áreas antropizadas están dedicadas a cultivos de secano, principalmente papas, cereales y viñedos. Las comunidades vegetales que se desarrollan en el ámbito delimitado son:

Espacio agrícola generado a partir de la deforestación de la vegetación original que resulta invadida por herbazales y matorrales cuando cesa la actividad agrícola de forma prolongada. Comprende el espacio central con una aptitud topográfica adecuada entre la cota +490 msnm y la estribación o cornisa que se forma en el encuentro de los terrenos situado sobre la planicie del área de actuación, con la vaguada del Barranco del Agua.

En este ámbito se desarrollan actualmente cultivos de papas y hortalizas, si bien históricamente se han destinado al cultivo de cereales (tierras de pan sembrar).

Enclave de palmeral. Se sitúa envolviendo la ermita de Santa Lucía, integrados en la plaza acondicionada en su entorno, además de en la zona norte de dicha plaza. Conforma un palmeral del palmeras canarias o *Phoenicetum canariensis*

Matorrales de sustitución. Comunidad nitrófila frutescente, formada por inciensal y vinagreral (*Artemisio thusculae-Rumicetum lunariae)* con presencia de piterales, a modo de plantaciones de Agave spp. Se localiza este enclave por debajo del camino de acceso a la Ermita y Hacienda de Santa Lucía, en la ladera sur de la vaguada del Barranco del Agua.

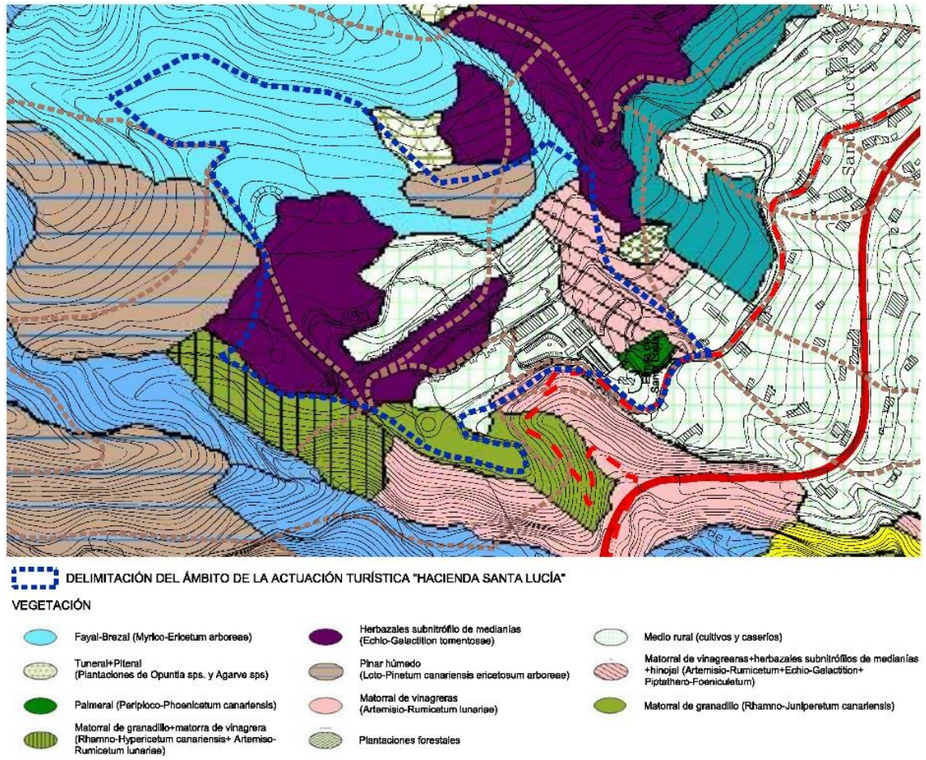
Matorrales de sustitución. Tabaibal amargo, (*Artemisio thusculae-Rumicion lunariae facies de Euphorbia lamarckii*) alternada con hinojales (*Piptathero miliacei-Foeniculetum vulgaris*). Se localiza en un enclave situado al este de la zona ocupada por la Ermita y la Casona Lugo, ocupando una superficie de cultuivo que fue abandona a finales del siglo XX.

Herbazales. Pastizales perennes, vegetación viváz, helófitos y megaforbios, comúnmente conocido como **cañaverales** y científicamente como Comunidad Arundo donax, alternada con Herbazal subnitrófilo de cardo de medianías *(Echio plantaginei-Galactition tomentosae)*, se sitúa como transición entre los terrenos montuosos de fayal-brezal y la zona cultivada de la finca, al oeste de la misma, así como en un reducido enclave situado al norte del bosquete de pino canario.

Matorrales de sustitución. Fayal-brezal *(Myrico fayae-Ericetum arboreae)*. El dominio del monteverde afecta a la finca en el extremo superior noroeste.

Matorrales de sustitución. Matorral de espineros y granadillos *(Rhamno crenulatae-Hypericetum canariensis)* alternados con inciensal y vinagreral (*Artemisio thusculae-Rumicetum lunariae*). Se sitúa en la ladera norte del Barranco del Agua, afectando tangencialmente a la Hacienda Santa Lucía.

Herbazales anuales. Herbazal subnitrófilo de cardo de medianías *(Echio plantaginei-Galactition tomentosae)*, se localiza en un enclave situado en el límite suroeste de la finca entre la ladera norte delo Barranco del Agua y la zona de cañaveral.



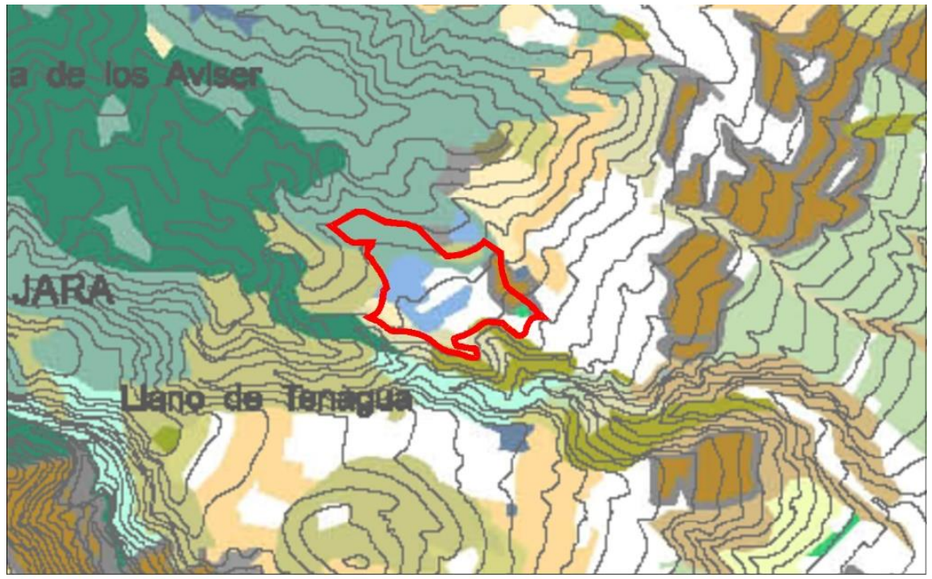
Análisis de la vegetación del ámbito cercano a la propuesta, según el Informe de Sostenibilidad Ambiental del PGO en redacción.

Bosquete natural de Pinar húmedo *(Loto hillebrandii-Pinetum canariensis ericetosum arboreae)*. Conforma un pequeño enclave situado al norte de los terrenos de cultivo, así como otra zona de mayor superficie, situada en el extremo superior noroeste de la finca, resultado de la penetración de la masa de pinar que asciende hasta cotas superiores fuera de la Hacienda.

Matorrales, tunerales y piterales. Pequeño enclave de plantación de piteras *(Plantaciones de Agave spp.)*, situado en contacto y al norte del pequeño bosquete de pinar canario.

Los terrenos han sido históricamente explotados para el cultivo de cereales y frutales, teniendo constancia de la explotación de madera de pino y varas hasta el siglo XIX.

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, alberca y depósitos, etc., así como palmeras canarias centenarias y castaños.



Análisis de la vegetación del PIOLP del ámbito cercano a la propuesta

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 B” de la Hacienda Santa Lucía

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
*Argyranthemum haouarytheum***	AII	-	-	-
*Carlina falcata**	AII	-	-	-
*Dorycnium eriophthalmum**	AII	-	IEC	-
Dracaena draco ssp. draco	AII	RPE	IEC	IV
*Maytenus canariensis**	AII	-	-	-
*Olea cerasiformis**	AII	-	-	-
*Phoenix canariensis**	AII	-	-	-
*Ruta pinnata**	AI	-	-	-
*Todaroa aurea**	AII	-	-	-
Visnea mocanera	AII	-	-	-

* 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.
AII 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
Acacia cyanophylla	AII	76-100
Agave americana	AI	1-25
Argemone mexicana	AII	-
Cardiospermum grandiflorum	AII	51-75
Carpobrotus edulis	AII	1-25
Eschscholzia californica	AII	1-25
Opuntia maxima	AI	1-25
Pennisetum setaceum ssp. orientale	AI	1-25
Phoenix dactylifera	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

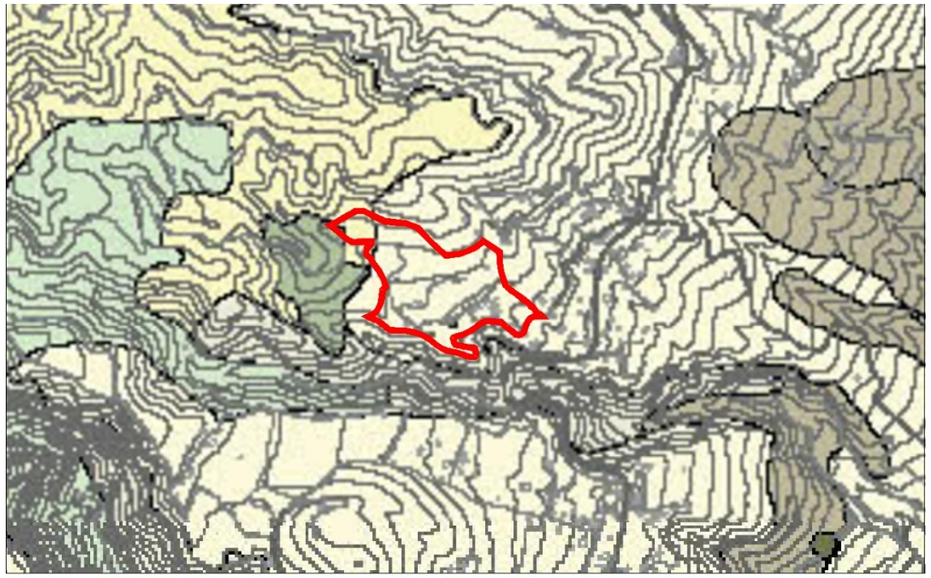
Para establecer áreas de interés relacionadas con las comunidades vegetales, se adoptaron como tales aquellas cuya vegetación actual coincide con la vegetación potencial, o bien, aquellas comunidades que, no cumpliendo con este axioma, pertenezcan a un Hábitat Natural de Interés Comunitario del Anexo 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 Ecológicas 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, en los terrenos vinculados a la actuación turística propuesta se encuentran dos hábitats naturales de interés comunitario, concretamente "*Pinares macaronésicos*" y "*Brezales secos macaronésicos endémicos*" ambos situados en la parte superior de la finca cuya preservación se plantea en el propio proyecto turístico.

Por otra parte los terrenos delimitados para la actuación se encuentran fuera de la Red Natura 2000, colindando en todo caso con la Zona de Especial Conservación del Sitio de Interés Científico del Barranco del Agua. **Por todo lo cual, la referida la zona se ha descartado como de interés florístico.**



Análisis de los Hábitats de Interés Comunitario del PIOLP del ámbito cercano a la propuesta

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

Taxón	Origen
Acacia cyanophylla	II
Agave americana	II
Argemone mexicana	II
*Argyranthemum frutescens ssp. frutescens**	NS
*Argyranthemum haouarytheum***	NS
*Artemisia thuscula**	NS
Austrocylindropuntia exaltata	IS
Cardiospermum grandiflorum	II
*Carlina falcata**	NS
Carpobrotus edulis	II
Didymodon rigidulus	NP
Disphyma crassifolium	IS
*Dorycnium eriophthalmum**	NS
Dracaena draco ssp. draco	NS
Drusa glandulosa	NS
Eschscholzia californica	II
Hylocereus undatus	IS
Hyoscyamus albus	NO
*Maytenus canariensis**	NS
Mirabilis jalapa	IS
*Olea cerasiformis**	NS
Opuntia maxima	II
Pennisetum setaceum ssp. orientale	II
*Pericallis papyracea***	NS
*Phoenix canariensis Chabaud**	NS
Phoenix dactylifera	II
*Rhamnus crenulata**	NS
*Ruta pinnata**	NS
Scilla latifolia	NS
Sedum dendroideum	IS
*Todaroa aurea**	NS
Visnea mocanera	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 el ámbito del proyecto, 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 el ámbito del proyecto. Existen animales más o menos ubiquistas y otros que, dada la gran capacidad de dispersión que poseen, especialmente aves y determinados artrópodos de vuelo potente, pueden realizar migraciones estacionales.

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.

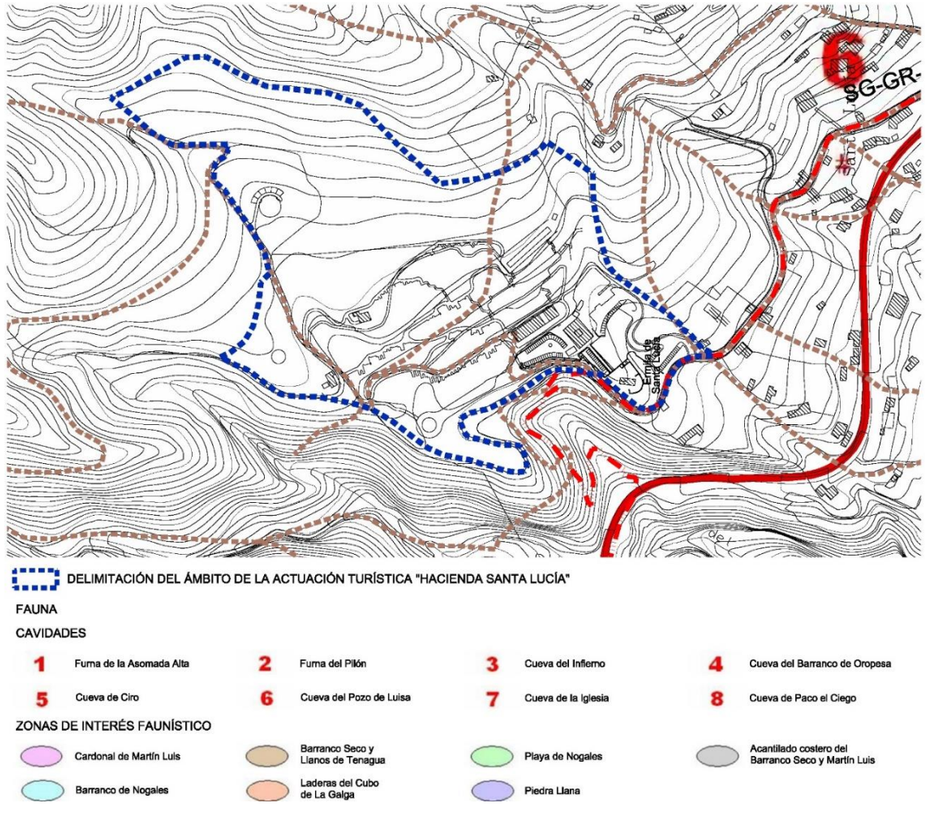
Clase	Taxón	Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero	Ley 4/2010, de 4 de junio	Directiva 92/43/CEE	Directiva 2009/147/CEE
Aves	*Falco tinnunculus ssp. canariensis*	RPE	-	-	-

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.



Fragmento del plano de análisis de las áreas de interés faunístico, del Informe de Sostenibilidad Ambiental del documento de Aprobación Definitiva del PGO de Puntallana

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

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

***** Endémica de Canarias
****** Endémica de La Palma
NS Nativa Seguro
NP Nativa Probable
NO Nativa Posible

Mamíferos	
Taxón	**Origen**
Felis catus	II
Mus domesticus	II
Rattus rattus	II
Oryctolagus cuniculus	II

II Introducida Invasora

Reptiles	
Taxón	**Origen**
*Gallotia galloti ssp. palmae***	NS

****** Endémica de La Palma
NS Nativa Seguro

7. 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).

8. SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE

8.1. 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 Santa Lucía. 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 NÚCLEOS URBANOS Y ASENTAMIENTOS RURALES (Casona, plaza y Ermita)

DESCRIPCIÓN	
Geología	Lavas y piroclastos basálticos y traquibasálticos
Geomorfología	Pendientes lávicas basálticas y traquibasálticas
Climatología	Inframediterráneo pluviestacional subhúmedo con influencia del mar de nubes
Hidrología	No existen cuencas de drenaje en su interior
Hidrogeología	Permeabilidad media debida a la alta meteorización de los materiales geológicos.
Edafología y cap. agrológica	Luvisoles crómicos, cambiosoles crómicos y leptosoles líticos (Suelos fersialíticos con Moderada calidad ambiental)
Vegetación	Medio rural (cultivos y caseríos), matorral de vinagreras y matorral granadillo.
ENP	-
Paisaje	Medianías rurales
Patrimonio	Hacienda y ermita de Santa Lucía, así como edificaciones auxiliares.
Usos y aprovech.	Espacios público (plaza), equipamientos, Vivienda y cultivos.
Impactos	El patrimonio histórico edificado y las infraestructuras agrarias precisan de una actuación de recuperación.
Esta Unidad Ambiental Homogénea, se corresponde con la parte sur de la finca, entre las cotas 450 msnm y 470 msnm con una topografía adecuada, donde se sitúan las edificaciones y los cultivos agrícolas más cuidados. Este conjunto patrimonial de gran valor se considera como representativo de etapas pasadas de la historia de Puntallana.	

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.

UAH02 ÁREAS SEMINATURALES DE LA ZONA MEDIA

DESCRIPCIÓN	
Geología	Lavas y piroclastos basálticos y traquibasálticos
Geomorfología	Pendientes lávicas basálticas y traquibasálticas
Climatología	Inframediterráneo pluviestacional subhúmedo con influencia del mar de nubes
Hidrología	No existen cuencas de drenaje en su interior
Hidrogeología	Permeabilidad media debida a la alta meteorización de los materiales geológicos.
Edafología y cap. agrológica	Luvisoles crómicos, cambiosoles crómicos y leptosoles líticos (Suelos fersialíticos con Moderada calidad ambiental)
Vegetación	Herbazales subnitrófilo de medianías, matorral de vinagreras, palmeral, fayal-brezal y pinar húmedo.
ENP	-
Paisaje	No se identifican elementos patrimoniales de relevancia
Patrimonio	Palmeral y ermita de Santa Lucía
Usos y aprovech.	Actualmente sin uso específico, si bien antiguamente estos terrenos fueron utilizados para cultivos.
Impactos	Las infraestructuras agrarias precisan de una actuación de recuperación. Presencia de líneas eléctricas de media tensión y líneas de telefonía.
Esta UAH, ocupa gran parte de la finca, incluyendo parte de las edificaciones existentes. Tiene una topografía adecuada y en ella se ubican especies arbóreas, palmeras y antiguos cultivos agrícolas actualmente sin uso específico.	

PROBLEMÁTICA AMBIENTAL PREEXISTENTE
No se detectan problemas ambientales relevantes.

TENDENCIA DE TRANSFORMACIÓN
La recuperación de la finca para el cultivo 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.

UAH03 MONTEVERDE (LAURISILVA Y FAYAL-BREZAL)

DESCRIPCIÓN	
Geología	Lavas y piroclastos basálticos y traquibasálticos
Geomorfología	Pendientes lávicas basálticas y traquibasálticas
Climatología	Inframediterráneo pluviestacional subhúmedo con influencia del mar de nubes
Hidrología	No existen cuencas de drenaje en su interior
Hidrogeología	Permeabilidad media debida a la alta meteorización de los materiales geológicos.
Edafología y cap. agrológica	Luvisoles crómicos, cambiosoles crómicos y leptosoles líticos (Suelos fersialíticos con Moderada calidad ambiental)
Vegetación	Fayal – Brezal (Myrico-Ericetum arboreae).
ENP	-
Paisaje	Medianías rurales
Patrimonio	No se identifican elementos patrimoniales de relevancia
Usos y aprovech.	Actualmente sin uso específico, si bien antiguamente estos terrenos fueron utilizados para cultivos.
Impactos	No se detectan impactos relevantes.
Esta UAH comprende aquellos terrenos dentro de la finca que presentan una topografía más abrupta. Se ubican, como el resto de la finca, sobre lavas y piroclastos basálticos y traquibasálticos, cubiertas de Fayal – Brezal.	

PROBLEMÁTICA AMBIENTAL PREEXISTENTE
No se detectan problemas ambientales relevantes.

TENDENCIA DE TRANSFORMACIÓN
De no aplicarse las mediadas 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.

UAH04 BARRANCOS

DESCRIPCIÓN	
Geología	Lavas y piroclastos basálticos y traquibasálticos
Geomorfología	Pendientes lávicas basálticas y traquibasálticas
Climatología	Inframediterráneo pluviestacional subhúmedo con influencia del mar de nubes
Hidrología	No existen cuencas de drenaje en su interior
Hidrogeología	Permeabilidad media debida a la alta meteorización de los materiales geológicos.
Edafología y cap. agrológica	Luvisoles crómicos, cambiosoles crómicos y leptosoles líticos (Suelos fersialíticos con Moderada calidad ambiental)
Vegetación	Matorral de granadillo (Rhamno-Juniperetum canariensis)
ENP	-
Paisaje	Medianías rurales
Patrimonio	No se identifican elementos patrimoniales de relevancia
Usos y aprovech.	Sin uso específico.
Impactos	No se detectan impactos relevantes.
Esta UAH comprende una pequeña zona en el margen inferior izquierdo de la finca que se corresponde con una barranquera. La vegetación predominante es el matorral de granadillo.	

PROBLEMÁTICA AMBIENTAL PREEXISTENTE
No se detectan problemas ambientales relevantes.

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.

9. RECURSOS CULTURALES Y PATRIMONIALES

El territorio de Puntallana 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 entiende que el Patrimonio Etnológico de Puntallana está integrado por los espacios, construcciones e instalaciones, objetos y documentos de toda índole, actividades y manifestaciones inmateriales que alberguen o constituyan formas relevantes de expresión de la cultura y modos de vida del pueblo puntallanero o de alguno de los colectivos que lo forman. Se incluyen, por tanto, dentro del patrimonio etnológico los bienes inmuebles, los bienes muebles y las actividades de interés etnológico del municipio.

En nuestro caso, 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 centra 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 del municipio y de la Hacienda en particular.

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

La importancia de esta Hacienda en la historia de la Comarca Centro-oriental de la isla de La Palma, y concretamente en el dilatado período entre los siglos XVI a XIX, durante el cual se mantuvo en producción la Hacienda, cuyos límites y extensión ha ido variando a lo largo del tiempo, **constituye en sí mismo un relevante recurso cultural y etnográfico, a la vez que una oportunidad para la creación de un especio** donde se divulgue y reinterprete de forma visual las costumbres de la época dentro de una relevante Hacienda de "*pan sempbrar*", conjuntamente con el patrimonio vinculado a la producción y a los modos vida en una Hacienda agrícola ajena al negocio y producción de vino. Tal espacio aspira a convertirse en un equipamiento complementario turístico, no solamente vinculado al proyecto que nos ocupa, sino como elemento que coadyuve modestamente en la cualificación y diversificación de la oferta turística insular.

9.1. LA HISTORIA COMO RECURSO

9.1.1. 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.

- <u>Repartimientos</u>

  Concluida la Conquista de las islas de realengo, Gran Canaria, Tenerife y La Palma, 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 vida, a campesinos del lugar, obligados a pagar una renta fija, generalmente en especie –vino, trigo, centeno, cebada-.

  Tales repartimientos de tierra hicieron posible la obtención de los primeros artículos necesarios para abastecer a la población a la vez que las plantaciones de caña de azúcar y la exportación de los productos manufacturados constituyeron la primera fuente de riqueza. Se generan por tanto, en la isla de La Palma, como en las otras dos islas de realengo, dos culturas paralelas, separadas una de otra: la de los cereales en manos de los agricultores y pobladores, con una menor extensión de tierra y de peor calidad, y la del azúcar dirigida y controlada por extranjeros y grandes propietarios, a la cual se dedican las tierras más fértiles, en especial las de regadío.

  Gran Canaria, como primera isla incorporada al realengo orientó su economía al comercio de los derivados de la caña de azúcar, mientras el desarrollo social y económico de Tenerife y La Palma no fue tan improvisado, sino que obedeció a un plan elaborado desde la Corona, cuyo comienzo hay que situar en la reserva real a la conquista de las islas mayores. La ejecución de dicho plan corrió a cargo de gobernadores y Cabildo de las diferentes islas, que acomodaron las directrices regias y su experiencia en la organización de otro municipio, especialmente andaluces, a las peculiaridades de las Islas, y a la novedad de la empresa.

  Para entender pues la estructura socioeconómica de la isla de La Palma en los primeros años tras la Conquista, hay que considerar dos grandes sectores, uno exportador y otro de subsistencia con amplias diferencias en cuanto a capitalización, técnica, mano de obra…etc, siendo el azúcar el cultivo que simbolizaba a Canarias, al sector exportador, complementado posteriormente por la exportación de vinos, y que se beneficiaba de importantes aportaciones. Otros productos como los cereales o la vid, al menos en los primeros momentos, estaban destinados primordialmente al consumo local, aunque se exportaban en determinadas circunstancias y contaban con medios más exiguos.

  En la isla de La Palma, dos fueron las zonas que por disponer de agua abundante se reservó inicialmente el Adelantado para la plantación de caña de azúcar, en tanto constituía el elemento imprescindible para el cultivo y la "fuerza motriz" de las industrias (ingenios) instaladas, en especial para mover los molinos que extraían el guarapo de la caña. La primera se corresponde con Los Llanos de Argual y Tazacorte, que albergarían las Haciendas homónimas vinculadas al río de La Caladera; y la segunda, correspondiente a la "Hacienda de Los Príncipes", reservada a Don Alonso Fernández de Lugo

y la “Hacienda de Los Señores”, adjudicada a Don Pedro Benavente, ambas vinculadas al río de Los Sauces y a los aprovechamientos de los nacientes de Marcos y Cordero.

Por las características climáticas, abierto a los vientos alisios, las favorables condiciones topográficas de los terrenos y la calidad de las tierras, la zona inicialmente reservada para el cultivo de cereales fueron la de Tenagua, Santa Lucía, El Granel, Llano de San Juan, y la de La Galga, esta última especializada para el cultivo de frutales y hortalizas por la presencia de abundantes fuentes y “minos” de agua. Por esta razón el término municipal de Puntallana se denominaba como “el granero” de La Palma.

La mayor parte de las tierras de Puntallana se adjudicaron a pobladores, fundamentalmente portugueses y castellanos, además de canarios, dentro de las políticas reales dirigidas a crear u n campesinado arraigado a la tierra y evitar la concentración de tierras en manos de propietarios absentistas. La propiedad así adquirida exigía para su consolidación el cumplimiento de determinados requisitos: residencia durante un cierto número de años, casa poblada en las islas, puesta en cultivo, etc. Las irregularidades en la aplicación de dichas normas fueron constantes y provocaron u n sin fín de procesos de reformas.

La Hacienda de Santa Lucía, que incluía entre otras las tierras de Tenagua, entre el Barranco Seco y Barranco del Agua, de mar a cumbre, sin embargo, fue adjudicada desde el inicio del reparto de tierras en la isla de La Palma, a Don Juan Fernández de Lugo y Señorino, teniente gobernador de la isla y sobrino del Adelantado. Su interés por estas tierras, independientemente de su proximidad a la ciudad y puerto de Santa Cruz de La Palma, residía en la existencia de determinadas fuentes en el Barranco del Agua y en el Estalero.

A mediados del siglo XVI se produce el desarrollo del cultivo de la vid y del comercio del vino que se mantiene hasta mediados del siglo XVIII, lo que genera la aparición de las Haciendas vitícolas en los terrenos volcánicos de secano de las Breñas y Mazo fundamentalmente, favorecidas igualmente por la proximidad al puerto de Santa Cruz de La Palma.

Podemos por tanto determinar, que desde el poblamiento inicial de la isla de La Palma se asentó una estructura socioeconómica, perfectamente equilibrada, que resolvía los problemas derivados de la subsistencia de la población local, así como los derivados del comercio y la economía de la exportación y del intercambio. Las Haciendas de pan sembrar se dirigían fundamentalmente a la economía de subsistencia y ocasionalmente a la exportación, mientras las Haciendas azucareras y vitícolas en manos fundamentalmente de extranjeros, se dirigían a la exportación.

La especialización para el cultivo de cereales y frutales de la Hacienda de Santa Lucía se explica porque no reúne las condiciones edáficas y climatológicas para los cultivos de vid y de caña de azúcar.

- <u>El comercio</u>

Conquistadas las islas, explotadas sus tierras, impuestos los primeros cultivos, llegaron a ellas mercaderes y negociantes, responsables inmediatos de las transacciones mercantiles.

El desarrollo comercial de las islas fue posible gracias a la conjunción de dos elementos principales: la situación del archipiélago en medio de las rutas que unían Europa con las Indias y la aparición de ciertas producciones. Las islas se beneficiaron de la aportación de capitales, técnicas y comerciantes especializados.

En los primeros años de la Conquista el puerto de Santa Cruz de La Palma adquirió una gran relevancia en la denominada “Ruta de las Américas” que unía las ciudades de Amberes, Sevilla y Santa Cruz de La Palma.

A la sombra de estas circunstancias favorables, las Canarias conocieron la incorporación de un nuevo y decisivo elemento de población, los mercaderes. Estos comerciantes aportaron experiencia y capitales, las más avanzadas técnicas comerciales y financieras y la conexión con los centros comerciales más importantes de la época. Esta estrecha vinculación requirió la puesta a punto de una legislación que tuviera en cuenta la "personalidad mercantil" del Archipiélago.

Como nota distintiva del comercio canario hemos de señalar su carácter ¨colonial¨, es decir, exportador de productos naturales e importador de manufacturas. **La situación de última plaza castellana en la travesía hacia América**, convirtió al Archipiélago, y especialmente a la isla de La Palma, en proveedor de las naves en ruta y de los mercados que se fueron creando. A esto cabe añadir el contrabando de manufacturas extranjeras y esclavos africanos.

En el comercio con Berbería, las islas eran proveedoras de productos alimenticios, especialmente de trigo y cebada, artículos de primera necesidad, armas e importación de esclavos, etc. El comercio con Castilla era el más importante de todos. De sus puertos llegaban toda clase de productos de primera necesidad: telas, instrumentos de trabajo, papel, jabón… Las exportaciones canarias consistían en materias primas y productos alimenticios como la madera, la pez, el azúcar, el vino.... El tráfico con Portugal presentaba características similares a las que acabamos de ver para Castilla, a pesar de las prohibiciones que pesaban sobre algunos productos. El último polo de comercio, en la primera época, era el Atlántico Norte, desde Bretaña hasta los países nórdicos, cuyo centro era Flandes. Los productos alimenticios de calidad, caso del azúcar o del vino, gozaban de gran aprecio. El desequilibrio entre las exportaciones e importaciones era compensado por el envío de capitales.

La proximidad del archipiélago a la costa de África lo convirtió en base de penetración hispana en dicho continente. Las modalidades de esta penetración eran los de rescates y cabalgadas. Tanto unas como otras, estaban gravadas por el quinto real.

Además de los medios de pago, en monedas de plata y oro, existían otros en especie: azúcar, madera, cera, miel… La falta de moneda indujo a conceder valor de moneda a algunos de estos productos, lo que originó problemas por no adaptarse su valor a las fluctuaciones del mercado. Por último, hay que tener en cuenta otras formas de pago habituales como eran las cédulas de cambio que presentaban las ventajas de paliar la falta de numerario, conseguir la liquidez de grandes sumas y facilitar las transferencias de capital.

En cuanto a la Hacienda de Santa Lucía, su producción se dirigía al abastecimiento interno, si bien cuando se autorizaba, tenía lugar un comercio de cereales entre La Palma y Tenerife con el exterior,

fundamentalmente con Gran Canaria, lo que propició el mantenimiento de los cultivos de trigo, cebada y en menor medida de centeno en las tierras de pan sembrar.

- La haciendas azucareras

La etapa azucarera tuvo en el Archipiélago sus comienzos allá por las últimas décadas del siglo XV; alcanza su máximo esplendor en torno a 1550, para, finalmente, entrar en una crisis manifiesta y gradual algunos decenios más tarde; languideciendo su importancia hasta concluir definitivamente a principios del siglo XVII.

Durante todo ese período, de más de un siglo de duración, el panorama económico del Archipiélago estuvo en gran medida supeditado a la caña de azúcar, mediante el cual se acumularon los primeros excedentes de capital y surgieron a partir de ellos las primeras fortunas isleñas.

En estas conclusiones conviene precisar una cuestión importante y es la de que, como quiera que los factores que hicieron posible los primeros cultivos eran variados en términos de calidad y producción por las notables diferencias de temperatura y heterogeneidad de los suelos aprovechables, según el relieve y la posibilidad o no de acceder al riego; así como por la propia diversidad de las Islas, lo cierto es que la cañamiel y los azúcares derivados (como principal producto de exportación) se impusieron en todo el Archipiélago a excepción de Fuerteventura y Lanzarote, en donde la aridez y la ausencia de recursos hídricos lo impedían.

Procedente de las islas Madeira se introdujo la cañadulce en Canarias a renglón seguido de la Conquista del Archipiélago. Los primeros gobernadores, una vez pacificadas las Islas, tuvieron un papel muy activo -tanto en sus respectivas actuaciones públicas como en las privadas- en la aclimatación de los cañaverales e instalación de los ingenios azucareros, que contaron siempre con todo género de facilidades y con la protección más decidida de los poderes locales. Véase, como principal justificación, los textos de las Ordenanzas del Consejo de Gran Canaria, que regulan hasta los detalles más ínfimos todo lo concerniente al cultivo, la industria, el transporte y el mercado azucarero.

Con el fin de ofrecer las mayores ventajas a la implantación de los cultivos se hizo venir desde el archipiélago de Madeira y Portugal a numerosos maestros y consumados especialistas en calidad de jornaleros y artesanos para que transmitieran sus conocimientos y habilidades a los naturales de estas Islas. Pero la importancia de los lusitanos debió ser mayor aún si cabe en el sentido de que constituyeron una parte apreciable de los primeros pobladores de nuestro Archipiélago, como lo demuestra el que se llegaran a redactar en lengua portuguesa nada menos que albaranes de datas que luego eran firmadas por el respectivo gobernador otorgante. Es decir, muchos portugueses de la Península y de los archipiélagos de Azores y Madeira se establecieron también como colonos trayendo consigo métodos de cultivo, costumbres y terminologías propias, que con el andar de los tiempos se irían entroncando con las tradiciones canarias preexistentes.

Por si fuera poco, los repartimientos de tierras y aguas, que constituían la base del nuevo poder agrario de la emergente aristocracia terrateniente, permitieron la rápida puesta en explotación de vastas extensiones de tierra y en las que, debido a la escasez de mano de obra, se tuvo que recurrir al mercado esclavista ya en auge por aquellos años en el vecino continente africano.

Canarias se va a ver así convertida, desde un primer momento, en un país con una economía agraria de características claramente coloniales, a la vez que una plataforma atlántica de enorme importancia con relaciones de todo tipo con América, África y Europa. Con el aumento de la navegación se beneficiará y potenciará el desarrollo de los puertos y de los centros urbanos de las islas más activas, surgiendo con ello una incipiente burguesía mercantil y financiera ligada a la presencia de poderosos grupos extranjeros que escoraron la economía isleña hacia los intercambios mercantilistas con Europa. Estos grupos crearon una auténtica sacarocracia puesto que impusieron no sólo un tipo de producción determinada, sino que condicionaron también el ritmo, la intensidad y hasta las mismas formas con que se debían realizar los intercambios. Con el ciclo azucarero se inaugura un modelo de desarrollo económico que, en adelante, se convertirá en un patrón constante que se irá repitiendo desde entonces casi invariablemente a lo largo de nuestra historia.

Con el azúcar, además de introducirse esta área geográfica completamente en el ámbito económico del naciente capitalismo internacional, empezaron a llegar al Archipiélago población foránea, nuevas técnicas y cuantiosas inversiones desde Europa. Tal fue el papel prevalente que desempeñó el comercio azucarero que las restantes actividades (como eran la pesca en el banco canario-sahariano, la exportación de orchilla, la producción hortofrutícola, la vid, la ganadería, la siembra de cereales y leguminosas en las medianías, la artesanía y el comercio), con toda su innegable significación tanto para el mercado interior como exterior, no pudieron empañar su enorme relevancia como principal producto de exportación.

Se puede decir, además, que el ciclo azucarero provocó la primera estructuración del agro canario ya que permitió una rápida ocupación de las franjas litorales de las Islas con mayor relieve que estaban orientadas a barlovento y que por esa razón se beneficiaban del constante soplo del alisio húmedo por el que contaban con abundantes recursos hídricos.

La irrupción de los plantíos de cañaverales trajo también consigo una creciente desforestación bien a causa de la roturación de amplias superficies ocupadas por los bosques naturales, bien por las extracciones abusivas de leña y madera destinadas a los ingenios azucareros.

El desarrollo de esta primera industria en Canarias supuso así mismo el despertar de las comunicaciones por el interior de cada isla y entre éstas, como las que se generaron entre el Archipiélago y los puertos europeos, africanos y americanos. En efecto, se abren caminos en las más diversas direcciones empujados por la necesidad de poner en comunicación los cañaverales y los puntos de suministro de leña con los ingenios azucareros; y de estos últimos para transportar los productos azucareros hasta los puertos, en donde eran embarcados hacia los diferentes mercados de destino.

A menudo, en las encrucijadas de caminos o en las proximidades a los puertos e ingenios azucareros fueron surgiendo los primeros núcleos de población que con el tiempo pasaron de ser meras protourbes a convertirse en auténticos núcleos urbanos que, en muchos casos, terminaron erigiéndose en cabecera de muchos de los actuales municipios canarios.

Las dificultades iniciales del transporte terrestre hicieron aconsejable el uso de abrigos y calas naturales en las costas más idóneas para ello. En La Palma, aparte del de la construcción del puerto en su capital, se mencionan ya en época muy temprana los puertos de Tazacorte y Espíndola.

El primer ciclo azucarero canario fue breve. En su ocaso intervinieron varios fenómenos. De una parte, este cultivo consumía con voracidad grandes cantidades de recursos hídricos y forestales en unas Islas con reservas naturales extraordinariamente limitadas. De otra parte, los costes de producción, pero especialmente los relacionados con la mano de obra y los transportes, se elevaron de tal forma que eran ya inasumibles. A su vez, la producción norteafricana y sobre todo la competencia de los cultivos y la producción azucarera de Brasil con fuertes ventajas competitivas por la abundancia de suelo, agua, leña y personal terminaron por arruinar la oferta azucarera de nuestras Islas a mediados del siglo XVI, de forma que a comienzos del siglo XVII ya se habían cerrado los últimos ingenios canarios.

En este traspaso de cultivos, de la caña de azúcar a la vid, no todas las Islas se transformaron por igual y con idéntica rapidez. En el siglo XVII Gran Canaria y Tenerife vieron reducido drásticamente el número de sus ingenios, al mismo tiempo que veían limitadas sus exportaciones azucareras al ámbito prácticamente regional, en especial a partir del primer cuarto de la centuria.

La Palma, por su parte, consiguió prolongar en mayor medida la existencia de la caña de azúcar y su importancia dentro de la economía insular, que islas de Tenerife y Gran Canaria. La subsistencia de este cultivo se consiguió gracias por un lado a la mayor productividad y a la presencia de mayor número de recursos y por otro a la convivencia con otro tipo de actividades productivas de cara al exterior, como la brea, la madera y sobre todo el vino. Al igual que había sucedido en las otras islas la vid sustituyó a la caña de azúcar como cultivo hegemónico, pero el porcentaje del azúcar dentro del total productivo insular fue más notable que el que tenía en otras islas, que en la centuria anterior se habían destacado más que La Palma en este cultivo. De esta dilatada importancia del azúcar palmero dan fe exportaciones tan tardías como las que tienen lugar en años próximos a 1650. La prolongación de la vida económica de los ingenios palmeros llegará hasta la primera mitad del siglo XIX.

En la primera mitad del siglo XVII, la principal zona productora de azúcar en La Palma es el barranco de Tazacorte, donde se habían establecido los primeros ingenios gracias a la inversión de capital extranjero en los primeros años del siglo XVI, en donde se localizaron los establecimientos azucareros de Argual y Tazacorte, sin duda los más importantes.

Sin embargo, no es la única zona donde se implantaron los cañaverales, ya que conocemos la existencia de otros ingenios en la zona norte de la isla, más concretamente en Los Sauces. De algunos de ellos, principalmente de los situados en Tazacorte salen cada año unas cantidades muy significativas de arrobas de azúcar, pues aún en 1650 se exportan 1.500 arrobas de azúcar producidas en el ingenio de Argual, que son embarcadas desde el propio puerto, habilitado para tal propósito. En los ingenios palmeros se siguen produciendo distintos tipos de calidades. El más demandado en la exportación es el azúcar blanco, aunque también son habituales el mascabado, el sorteado, la escuma, la rescuma, el quebrado y el azúcar en forma de confitura, más la panela. Algunas de estas variedades son luego refinadas en los puertos de destino, pues tanto en Ruán como en Amberes se implantaron refinerías con tal objeto.

En Europa es difícil precisar cuál era el principal mercado del azúcar palmero. Las exportaciones iban hacia la Europa Nórdica principalmente, en concreto a Francia, Inglaterra, Flandes, Holanda y Hamburgo. A esto hay que sumar las exportaciones hacia la Península Ibérica, tanto hacia Portugal como hacia Andalucía. Portugal, Flandes y Francia serían los principales destinatarios. No hemos hallado ninguna noticia de la exportación de azúcar palmero hacia la zona Mediterránea, y más concretamente hacia Génova, que en el siglo XVI se había destacado en este negocio dentro del Archipiélago.

En la Península Ibérica Lisboa era el principal puerto de entrada de este artículo en Portugal, mientras que Sevilla y Cádiz lo eran para la recepción de este azúcar en el territorio hispano, funcionando tanto como mercados receptores como distribuidores, tanto para el hinterland propio como para el resto del Mediterráneo. Estas ciudades eran los principales puntos mercantiles de la Península y las que dominaban el comercio colonial.

La zona hispana no era precisamente la que mayor demanda tenía de este producto, a pesar de depender La Palma políticamente de ella. Portugal había reactivado sus comunicaciones con el Archipiélago Canario y con La Palma en particular, a partir de su unión con la Corona Española, aunque no cabe duda que en aquel mercado pesaban más las importaciones del azúcar de Brasil que del canario, que entraba en circulación cuando faltaba el americano. Sus vínculos con este negocio, al igual que con el resto del comercio canario, se interrumpen drásticamente cuando tiene lugar su independencia de Felipe IV, a partir de 1640.

Brujas junto con Amberes eran los principales centros receptores del azúcar palmero, en la zona de Flandes, en parte porque muchos de los mercaderes asentados en la isla procedían de aquellas partes. No obstante, esta zona aunque importante en las exportaciones azucareras palmeras durante el siglo XVII había perdido gran parte de su predominio comercial en el conjunto europeo en comparación con la centuria anterior. Otras ciudades importantes de los Países Bajos del Sur, tal como Lille, parecen que también participan en este comercio, si bien no hemos hallado noticias directas de su exportación.

Francia fue entre 1610 y 1635 uno de los principales mercados, si no el que más, del azúcar palmero, justo en el período que antecede a la entrada de este Estado en la Guerra de los Treinta Años, caracterizado por la paz con la Corona Española. Las exportaciones hacia Francia son canalizadas a través de la Bretaña y de Normandía, en especial por los puertos de Ruán y San Maló, aunque también participan otros como el de “Ave de Gracia” (Le Havre). Las entradas de azúcar palmero en esta zona fueron constantes y regulares a lo largo de todo el período, y eso sin contar con la participación de mercaderes franceses exportando hacia otros ámbitos.

Holanda aprovechó también el período de paz con la Corona Española derivado de la “Tregua de los Doce Años” para recuperar y establecerse comercialmente en los territorios de su peor enemigo a nivel político en esta época. La Palma no fue una excepción como se demuestra por ejemplo en los envíos de azúcar a Amsterdam y Roterdam durante el período mencionado. No obstante, las exportaciones palmeras hacia Holanda y hacia otras potencias se vieron determinadas por los asuntos bélicos que jalonaron la primera mitad del XVII.

Inglaterra también participa en este tráfico durante la mayor parte del período. Las exportaciones hacia ella son más irregulares y no parecen jugar el mismo papel que en los envíos de vino. Londres es el centro receptor más destacado en ese país.

Hamburgo se distinguiría en todo el siglo XVII como un gran intermediario, que se beneficiaba sobre todo de los conflictos políticos para extender sus redes comerciales hacia el interior de Europa y hacia el Báltico. No obstante, también se acudió a La Palma para importar azúcar con destino hacia esta ciudad, bien a través de comerciantes alemanes o por medio de otros mercaderes extranjeros, en especial los holandeses, franceses e ingleses.

Nos llama la atención como además de las exportaciones de azúcar palmero, en alguna ocasión, La Palma reexportó azúcar de uno de sus principales competidores, Brasil, a los mercados europeos, en concreto tenemos noticia del envío de algunas partidas de azúcar brasileño con destino hacia Inglaterra. Ello se debió a que se aprovechó la presencia de la colonia portuguesa en la isla, que actuaba como intermediaria.

En este tráfico del azúcar palmero hacia Europa resultaría necesario hacer una mención especial a las importaciones europeas de La Palma en relación con el comercio azucarero. Estas importaciones, en alguna ocasión, son pagadas con las mismas exportaciones de azúcar palmero hacia esos lugares. En concreto se traen formas desde Portugal, en especial de Avero, por ser el molde más usado en Canarias, para la fabricación del azúcar. La importación de formas de Avero tenían ya una larga tradición en el Archipiélago. Las formas estaban hechas de barro y en cada ciudad de la que se importaban tenían unas peculiaridades que hacían que se demandaran unas u otras. También hemos detectado la importación de instrumentos destinados para los ingenios desde Flandes como por ejemplo fondos de cobre para las calderas.

El precio del azúcar variaba según varios factores. En principio no todas las calidades tenían el mismo valor y en segundo lugar no era lo mismo el precio del azúcar en el lugar de elaboración que en donde iba a tener su venta en Europa, donde se tenían que sumar otros costes como el de transporte. Incluso su precio se modificaba levemente de un lugar a otro de la isla, e incluso variaba el mismo en función de que se comprara la producción por adelantado o cuando ya estaba concluida. Por desgracia, no disponemos de los precios en los puntos de destino, pero sí en los lugares de origen.

En la historia de la isla de La Palma ha desempeñado un papel clave el devenir de las haciendas de Argual y Tazacorte, las más ricas y productivas de la Isla, directamente vinculadas a los Monteverde desde principios del siglo XVI y posteriormente compartida su titularidad con otras grandes familias instaladas en el territorio insular como fueron los Vandale, Massieu, Vélez de Ontanilla, etc.

La singularidad de estas haciendas fue tal que hubo intentos de compra de la jurisdicción a la Corona en el siglo XVII, e incluso en época contemporánea sigue siendo una referencia obligada para comprender la evolución agrícola de la comarca oeste de La Palma.

<u>El vino y las grandes haciendas</u>

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.



Imagen del palmeral de la "Hacienda Fierro y Massieu"

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.

- Las haciendas "*de pan sembrar*"

  La tierra de "pan sembrar" o "pan llevar" es la que, carente de arbolado, se destina para la siembra de cereales o bien es adecuada para este cultivo. Tras la adhesión de La Palma a la Corona de Castilla, se destinaron determinadas tierras al cultivo de cereales para garantizar el auto abastecimiento de los pobladores y de la mano de obra que llegaba al amparo de la floreciente industria y comercio del azúcar y posteriormente del vino.

  La Hacienda de Santa Lucía desde la primera Data se define como tierra de "*pan sembrar*", de lo que se deduce una cierta especialización agrícola derivada de una toma de decisión del cabildo, al igual del resto de tierras del cantón benahorita de Tenagua entre el Barraco Seco y el Barranco de La Galga.

  La creación de tres pósitos en Puntallana, el Granel, San Juan y La Galga, confirma la importancia que tuvo esta zona de la isla en la producción de cereales, que en algunos momentos se destinó a la exportación.

  Los primeros pósitos del Archipiélago fueron creados a principios del siglo XVI en las islas con un mayor desarrollo productivo. En La Palma sabemos la existencia de los tres mencionados en Puntallana, y uno en San Andrés, en Los Sauces, en Barlovento, en Garafía, en Puntagorda, en Tijarafe, en Los Llanos, en Mazo, en Breña Baja, en Breña Alta y en Santa Cruz de La Palma.

  Los pósitos velaron por el buen abastecimiento isleño, de ahí que las autoridades locales protestaran cuando se sacaba cereal de la isla sin que existiese suficiente para la población o para que se pudiese comprar trigo del pósito. Los pósitos habían sido creados sobre todo para afrontar los periodos de crisis y es justo en esas épocas cuando tienen que poner en marcha todo su engranaje para conseguir el pan y justificar su presencia.



Trilla en Santa Lucía, 1906. **(Foto: Archivo J. L.W.)**

Además de en Gran Canaria, la escasez se extiende a otras islas, agravada por un lado por las malas cosechas, a consecuencia de la sequía y de las plagas, como sucedió en Tenerife, y por otra no debemos olvidar la importancia del mayor volumen del tráfico hacia Indias y por la inmigración, razón por la cual los miembros del cabildo llegaron a impedir no sólo la salida de cereal sino también que se sacase de la isla la parte correspondiente al diezmo del pan. Como puede suponerse esto motiva que el cabildo catedral como perceptor del trigo, se dirija al monarca para solventar este nuevo conflicto, y así en el año 1550 se emite una cédula con destino a las justicias de Tenerife y La Palma, donde se les conminaba a que permitieran al deán y cabildo de la catedral sacar de dicha isla el pan que les pertenecía de sus diezmos, a causa de que en Gran Canaria se cogía muy poco pan, con la condición de que dieran fianzas de que el pan no lo sacarían de los reinos de España y lo llevarían a Gran Canaria para el proveimiento de sus casas y, por último, la obligatoriedad de enviar testimonio de como el pan se llevó y descargó en la dicha isla.

Probablemente la razón que explica las carencias de grano en Gran Canaria en el siglo XVI está en estrecha relación con el hecho de haber orientado su actividad económica hacia las plantaciones de cañas para la fabricación y elaboración del azúcar, lo que motivó que se encontrara totalmente desprotegida en el abastecimiento cerealero, lo que trajo consigo que a lo largo del siglo XVI estuviese totalmente supeditada a los excedentes procedentes de las otras islas, que complementaban su economía, en concreto la isla de Tenerife y La Palma, pero cuando en éstas comienzan a escasear los granos por las distintas vicisitudes ya comentadas, se ha de acudir a los mercados exteriores, primero a Andalucía y después al norte de Europa, desde donde el trigo llegaba de manos de los mercaderes franceses y flamencos.

Dentro de las tierras de "*pan sembrar*" de La Palma entre los siglos XVI a XIX, situadas fundamentalmente en la zona de Buenavista en Breña Alta, Barlovento y Garafía, adquiere el carácter de Hacienda, y posteriormente de mayorazgo, la Hacienda de Santa Lucía, tal circunstancia deviene de que la misma nace del reparto inicial de tierras y de su adjudicación al primer teniente gobernador de la isla sobrino del Adelantado, Don Juan Fernández de Lugo y Señorino, mientras las tierras más alejadas de la ciudad de Santa Cruz de La Palma, al norte, descartando el interfluvio de Los Sauces, se adjudicaron a pobladores y colonos.

- 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.

9.1.2. 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, Tazacorte 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 esquineras.

– 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 cerradurar y con los ornamentos necesarios*. En otros casos constituye un espacio independiente, con la debida división del resto de la casa, *en parte deçente 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, kioskos, 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 viñátigos 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.

– Aljibes

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 ofisiales... 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 resebir 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.

9.2. RECURSOS PATRIMONIALES DEL ÁMBITO VINCULADO AL PROYECTO

9.2.1. Memoria, tradición e historia de la Hacienda Santa Lucía

El ámbito actual de la Hacienda Santa Lucía, con su Ermita y los elementos de valor etnográfico y arquitectónico que posee, se considera como una parte relevante del patrimonio histórico y cultural del municipio de Puntallana, en cuanto debe entenderse como una herencia recibida de las generaciones anteriores, que permite entender el origen y evolución del término municipal hasta nuestros días. Esta circunstancia no debe impedir su razonable transformación conforme a la normativa de aplicación, con la responsabilidad debida para su preservación hacia las generaciones posteriores.

Se puede hablar de un Patrimonio Etnológico Natural y de un Patrimonio Etnológico Cultural, si bien, en este apartado nos centraremos en la parte relativa al Patrimonio Cultural, entendido éste como aquellos elementos significativos con valor histórico, cultural o etnográfico, heredados de las generaciones anteriores, y que constituyen parte fundamental en la construcción de la identidad de un pueblo, y por extensión de la isla de La Palma.

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

Integrado en el proyecto turístico que se propone, se plantea incorporar la puesta en valor y divulgación de tale recursos, aproximándonos a la definición de un **"Territorio-Museo"** que define una tipología de actuaciones destinadas a dinamizar turísticamente áreas rurales, mediante la gestión activa, innovadora y dinámica de elementos patrimoniales – que tanto pueden referirse a patrimonio cultural como natural, material o inmaterial - que giran en torno a un tema determinado, fuertemente relacionado con el entorno en el que se inscribe. Un concepto que se aplica a proyectos integradores de acciones encaminadas a garantizar la salvaguarda del patrimonio y de estrategias de desarrollo territorial sostenible, con el fin de obtener un uso social del patrimonio.

La importancia de esta Hacienda en la historia del noreste de La Palma, y concretamente en el dilatado período de los siglos XVI y XIX, deriva del significado y personalidad de sus sucesivos propietarios, de la ermita de Santa Lucía y su entorno inmediato, de la actividad agrícola que allí se llevaba a cabo, y desde luego de la presencia de un paisaje de importantes valores ya reconocidos desde su momento fundacional. La recuperación, exposición e integración de estos hechos y circunstancias **constituye en sí mismo un relevante recurso cultural, histórico 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 agrícola**, conjuntamente con el patrimonio vinculado a su producción y las tradiciones del campo en el noreste de la isla. 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.

Del mismo modo, complementando el referido Centro temático, y de un modo totalmente articulado con el mismo, se plantea un **Jardín Etnobotánico** de singulares características y diseño, que conformen conjuntamente un equipamiento complementario turístico vinculado principalmente a la cultura y tradiciones de la medianía de Puntallana. Esta instalación, de marcado carácter pedagógico, complementa y da sentido a los contenidos botánicos que se incluyen en el jardín, además de justificar algunas de las instalaciones y espacios que desarrolla.

Este **Equipamiento**, en el que **se integra la Ermita de Santa Lucía, los espacios de plaza y palmeral así como el propio Centro Cultural Histórico y Etnográfico, y el Jardín Etnobotánico**, cuenta con la posibilidad de tener acceso directo independiente del hotel, de modo que pueda ofrecer información y servicios a los visitantes. Este Equipamiento aspira a insertarse en el concepto de "red" de los jardines botánicos de La Palma como instalaciones que ayuden a explicar de manera más eficaz las características propias de cada comarca con visión sistémica del territorio insular.

Los terrenos de la Hacienda que se vinculan a este Equipamiento ocupan la parte inferior o sur y sureste de la misma, concretamente el espacio situado en el entorno de la Ermita y palmeral hasta el límite norte de la finca; el espigón situado en el extremo suroeste dominando el Barranco del Agua, y la franja que discurre entre ambos espacios a lo largo del borde o estribación sur sobre la ladera de la vaguada del propio Barranco. La implantación del Centro temático aprovecha las características topográficas de la zona, y se concibiéndose semienterrado, desarrollando varios niveles que alojan las diferentes partes del programa. De este modo se logra una mayor integración paisajística, además de permitir una mayor riqueza expositiva en el itinerario conceptual que se propone.

Forma parte del itinerario temático el acceso al Centro, que en sí mismo desarrolla parte de los contenidos ofreciendo una primera aproximación al ciclo del agua y su íntima relación con la transformación de los paisajes del norte de la isla. De este modo, se diseñan diversas atarjeas, estanques, saltos de agua, en consonancia con la aparición de flora adecuada (grandes helechos, ñamerales).

9.2.2. La Ermita de Santa Lucía

Con una superficie de 120,90m² al parecer está documentalmente comprobado que en el año 1530 ya estaba construida, siendo tradición que cada 13 de diciembre se celebre allí una fiesta en honor de Santa Lucía, saliendo en procesión por los caminos del entorno la imagen policromada de estilo flamenco venerada en la Ermita.

Hace unos años se remozó la plaza y sus accesos con nuevo pavimento, alumbrado y vallas de protección.

Como se ha referido, ya se celebraban cultos en honor a la Santa mártir de Siracusa allá por los primeros años del siglo XVI en la pequeña, bella y apartada ermita que hoy conocemos, en el término municipal de Puntallana y cuyo terreno pertenecía a Don Juan Fernández de Lugo, "primer Gobernador, Juez y Repartidor de las tierras y agua de la isla de la Palma", vendida posteriormente a Don Juan Álvarez.



Vista de la Ermita de Santa Lucía y el palmeral que la envuelve

El Visitador Don Juan Pinto de Guisla, Beneficiado de El Salvador, confirmaba el 13 de junio de 1678, la existencia de esta capilla antes de 1530, según el segundo libro de fábrica que está posiblemente

custodiado en el archivo del Obispado de Las Palmas de Gran Canaria. En aquella visita de la autoridad eclesiástica se hace constar que se poseía una renta anual de 61 reales, una cantidad obtenida -como refleja el historiador palmero Alberto-José Fernández García-, "*de dos tributos impuestos a favor de Santa Lucía y, en consecuencia, no era necesario pedir limosna para los gastos de dicha ermita. El costo anual de la fiesta sumaba 30 reales, distribuidos de la siguiente forma: 24 al Beneficio parroquial, y los 6 restantes para velas de cera*".



Vista de la Ermita de Santa Lucía (1906)

El Alcalde constitucional Don Juan Bautista Lorenzo Rodríguez confirmaba también la antigüedad del oratorio: "*no se sabe a ciencia cierta el año de la fundación de esta ermita, erigida en honor de Santa Lucía, si bien consta que es muy antigua, porque en el año de 1530 estaba ya fabricada según resulta del libro de la misma ermita, sin que en él hayamos podido encontrar más antecedentes, sino que antes que este había habido otro libro, que un Visitador se lo había llevado consigo, todo lo cual prueba la antigüedad de este templo, como también la circunstancia de que su patrona dio nombre al pago en que está situado*".

Efectivamente, se la considera como la ermita más antigua dedicada a la Santa siciliana en todo el Archipiélago Canario, junto a la de Alajeró en La Gomera. Una ermita que, al no tener un núcleo de vecinos en sus alrededores, permanecería siempre cerrada en espera de las fiestas de la Mártir en diciembre. Está enclavada entre un bello conjunto de palmeras, en lo alto de un precipicio que conforma uno de los más bonitos barrancos de Puntallana.



Vista de la Ermita de Santa Lucía desde el norte a principios del siglo XX

El templo pasó momentos de abandono y en constante amenaza de ruina, ya que el mantenimiento del recinto llegaba a superar las rentas y tributos que tenía concedidos. Así, en 1678, la renta anual no superaba los 61 reales. Poco a poco se fue adecentando la fábrica. Entre 1676 y 1691 se adquirió la pila para el agua bendita labrada en piedra, las andas procesionales y se construyó el campanario. No se contaba con ninguno y la única campana se colocaba en dos palos. Se sustituyó la maltrecha y primitiva campana por otra encargada en las fundiciones de Garachico.

También hubo momentos de penuria después de 1711. Tal es así que se llegó a encontrar peligrosa la celebración de la Santa Misa por si se desplomase el techo. Se inició nuevamente la restauración en 1768, siendo el Visitador Don Felipe Alfaro Franchi. Finalmente Don Gerónimo de Betencourt y Francisco, carpinteros y hermanos, emplearon dieciséis días en colocar el retablo neoclásico de hornacina única que hoy conocemos, que vendría a sustituir al antiguo que era de formas barrocas, que le costó al Mayordomo Felipe Massieu y Tello "*trescientos treinta y cuatro pesos y tres cuartos*". Un altar mediocre para una talla del espectacular acabado y belleza de la Santa Lucía de Puntallana.

Se encuentra en el templo un púlpito de factura barroca procedente de la antigua ermita de San Francisco Javier, fundada en Santa Cruz La Palma durante el siglo XVII, actualmente inexistente y que se encontraba colindando la Casa de Arce y Rojas de la Calle Real del Puerto de la capital palmera. Al ser vendida esta pequeña iglesia por parte de la Autoridad eclesiástica, en 1907 el púlpito, una buena pieza tallada, pasó a la ermita de Puntallana. En su interior también podemos admirar una alcancía para limosnas, con la "*particularidad de estar decorada con una pintura de la Santa y es del mismo estilo del retablo*".

La imagen de Santa Lucía

A la preciosa imagen titular, una escultura de madera policromada de 82 cm. de alto, se le comenzó a adornar con mantos, diadema y atributos de plata desde mediados del s. XIX. Es una de las magníficas piezas que forman el rico patrimonio artístico insular, único en el Archipiélago en lo que a cantidad y calidad de tallas flamencas del siglo XVI se refiere. La efigie fue restaurada en 1969 por Julio García de Rueda y Pilar Leal -gracias a la iniciativa de Alberto José Fernández García-, y fue despojada de los añadidos en tela engomada, traje y manto. Estas partes agregadas tenían por objeto presentar a la figura "*con las fuertes evoluciones barrocas ajustándose al sentir de una época*". Se colocó el brazo derecho en su primitivo sitio del que se había desplazado. Al año siguiente, la delicada pieza fue enviada a Tenerife, donde fue dorada y policromada de nuevo por el artista orotavense Ezequiel de León.

De acuerdo con su iconografía habitual, se la representa llevando en la mano derecha la palma simbólica de su triunfo sobre la muerte por el martirio. Una magnífica obra de orfebrería confeccionada en plata antigua repujada. Su porte elegante y altivo, y su cabeza erguida, recuerdan a la apariencia de una doncella de elevada condición social, que porta en su mano izquierda un plato de plata con dos ojos, alusivos a la leyenda forjada a partir de la etimología de su propio nombre (del latín lux: luz).

La profesora Doña Costanza Negrín nos indica que esta talla está "*estilísticamente relacionada con las imágenes de Nuestra Señora de La Encarnación y de Santa Catalina de Alejandría, sobre todo por el modelado de su cabellera y ropajes". Su semblante aniñado y asustadizo de menudas facciones, de grandes ojos abiertos y frente abombada y amplia, "nos recuerda a las tallas femeninas malinesas de principios del s. XVI*".





La onomástica de Santa Lucía

Se celebra el 13 de diciembre de todos los años. Son numerosos devotos que aún ascienden las empinadas cuestas hasta su ermita para cumplir sus promesas. Prueba de ello es que las dos vitrinas y un arquibanco de madera están llenos de numerosos exvotos, muchos de plata y oro y el resto de cera, "*objetos de rancia tradición con ciertas connotaciones mágicas*"; son exponentes de un fervor ancestral a la Patrona de los Ciegos.

Según la usanza antigua, los vecinos se movilizaban unos días antes de la festividad de la venerada mártir, pidiendo donativos para preparar la romería a la ermita y los bailes, las procesiones, los enrames, etc. La romería cobraba vida desde bien temprano. Don Manuel Garrido Albolafia rememora en su obra detalles de esta festividad: "*amparados en esa misma costumbre, antes de emprender el recorrido, adquirían una caña dulce. A partir de ese momento, se dividían en grupos y bien por tierra, bien por mar, acudían a la ermita de la Santa*".

Desde época lejana ha sido costumbre encender fogatas y hogueras durante la Víspera de la Santa (el 12 de diciembre), al igual que en honor del Patrón del Municipio, San Juan Bautista (la noche del 23 de junio de todos los años).

El pueblo de La Palma ha tomado el día de la festividad de la "Santa de la Luz" para marcar la época del año en que se oscurece más temprano. De ahí que nos hayan llegado unos versos transmitidos desde otras generaciones: "*El Día de Santa Lucía/ crecen las noches y menguan los días*".

Cada 13 de diciembre se solemniza con la celebración de la Eucaristía y procesión de la venerada imagen alrededor de la preciosa plaza almenada de la ermita y aledaños. Es un día en el que se cumplen promesas y era común ver a muchos devotos ascender la cuesta al oratorio de rodillas. "*Todavía hay hoy personas que ofrecen este holocausto en tan señalado día*". Al ser la Patrona de los Invidentes, numerosos grupos de ciegos venidos desde todos los lugares de la Isla se dan cita en estas celebraciones, que concluyen con un gran almuerzo.

Los mayordomos

Se desconocen los nombres de los primitivos encargados de la iglesia, al no contar con los mencionados primeros libros. Sin embargo, como también confirmaba Alberto-José en su trabajo publicado en la prensa local en diciembre de 1972, "*todo lo más que hemos podido saber al respecto nos lo da un documento existente en el archivo de la parroquia de El Salvador de Santa Cruz de La Palma. Se trata de un mandato fechado en 3 de julio de 1628 en el que ordena a Bartolomé y Lucas Martín, hijos de Bartolomé Martín, presentasen las cuentas referentes a Santa Lucía, por haber muerto su padre que había sido Mayordomo*".

Se sabe con certeza, por los documentos existentes, que un labrador de aquel término, llamado Baltasar Pérez (fallecido en 1676), continuó con la mayordomía, al igual que el Maestre de Campo Don Miguel de Abreu Rexe, quien tomó posesión el 13 de junio de 1676. Un caballero que es reelegido el 14 de agosto de 1678. Durante estos dos años de administración de la ermita, ésta mejoró espectacularmente. Además de las obras mencionadas en el apartado anterior, se procedió bajo su mandato a la hechura de una mesa con unos cajones para guardar decentemente los ornamentos destinados al culto religioso. Además, se reconstruyó la peana del altar con mejores ladrillos. Falleció en la capital palmera el 15 de julio de 1701 y

fue sepultado en la capilla de Socarrás, en el Ex Real Convento de la Inmaculada Concepción de la capital palmera.

En 1769 el encargado de la ermita fue D. Tomás de Abreu, de Puntallana. Por aquel entonces, el templo se había restaurado. Más tarde fue mayordomo por muchos años **Don Felipe Massieu Tello de Eslava**, "*siendo el último que como tal desempeñó el cargo*".



Romería de Santa Lucia (Puntallana. La Palma)

La romería

La romería, que se organizaba el día de la Santa, fue uno de los festejos populares que tuvieron señalado auge en toda La Palma, "*motivado por la concentración de fieles en los alrededores de la ermita el día de la festividad*".

Una gran cantidad de romeros se iban concentrando en Santa Cruz de La Palma. Es aquí, en la preciosa capital palmera donde, según una antigua costumbre, adquirían una caña dulce, para iniciar la marcha hasta la lejana ermita. No sólo acudían estos devotos por tierra, sino que también por mar. Se trataba de llegar a las solemnes funciones religiosas y procesiones para por la tarde, tomar parte de los bailes. Alberto José también nos cuenta que "l*o más corriente en estos pasatiempos era el 'sirinoque' y daban comienzo las relaciones entre los asistentes"*. Tampoco faltaba la '*folía*' y el alegre acompañamiento de la '*contra*' y "*la guitarra*".

Acabado el jolgorio y la fiesta, llegaba el momento del retorno. El grupo más numeroso de romeros llegaba a Santa Cruz con la caña al hombro, ahora adornada con ramos de las naranjas recogidas en el lugar. "*Venían cantando y marcaban el ritmo con un cuchillo que portaban en su mano derecha, de tal forma que conseguían el acompañamiento apropiado para entonar el estribillo: Vengo de Santa Lucía/ no hay caña como la mía*". Era muy frecuente que las alegres y divertidas comparsas llegaran a la ciudad entonando las "relaciones" por boca de los verseadores -tan frecuentes en La Palma-, en las que se improvisaban las respuestas. En las letras de los estribillos se hacía alusión a la fiesta que se acababa de disfrutar. Así corría de boca en boca por toda la Isla lo "*buena que estaba*", por lo que el que no pudo venir ese año trataría de hacerlo al siguiente. Así se fue incrementando el número de romeros en las sucesivas ediciones.

Vemos inmortalizado el momento de la fiesta marítima desde la costa de Breña Baja por el pintor palmero Manuel González Méndez (Santa Cruz de La Palma,1843- Barcelona, 1909) en la acuarela La Romería de Santa Lucía (1878) que actualmente preside el Salón de Plenos del Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma. Se le ha reconocido como uno de los mejores pintores con que cuenta la historia insular.



La Romería de Santa Lucia (Manuel González Méndez. 1878)

Allí quedó plasmado el momento en el que el remero inicia la travesía marítima desde la costa de Breña Baja hasta la de Martín Luis, en Puntallana. Desde allí se desembarcaba y se comenzaba el ascenso por las cuestas hasta llegar a la ermita de la Santa. Alberto José también describió la escena, comparándola con "*una góndola*". Dentro de la barca se aprecian cuatro bellas señoritas y una señora, "*por lo respetuoso de su rostro*"; continúa: "*las cinco viajeras visten el traje y tocado típico de las Breñas*". Al lado de la barca también hay otro remero que, recostado, sugiere estar cortejando a una de las "*magas*". Sin embargo, la figura que más se destaca, por su mayor movimiento y "*más lograda en la composición pictórica*", es el remero central que está representado en desnudo escorzo. Los músculos tensos de éste *-un verdadero*

estudio de anatomía-, nos dan una idea del enorme esfuerzo que está haciendo para poder impulsar la lancha hacia el mar, desde el saliente rocoso donde se halla.

También Alberto-José nos informa de que ha sido errónea una transmisión oral que ha llegado hasta nosotros sobre este bello cuadro. Se contaba que el modelo que sirvió para remero "*fue un conocido hombre de la mar, llamado don Florentino Lorenzo Cabrera (Florentino era su segundo nombre, se llamaba don Higinio Florentino), pero es equivocada la noticia porque éste sólo contaba siete años cuando González Méndez pintó el cuadro, y lo lógico es que se tratara de su padre don José María Lorenzo Díaz que figura en documentos de la época como marinero*".

Usando las mismas palabras con las que este desaparecido historiador palmero finalizó su detallado trabajo sobre esta ermita y este lienzo, "*diremos que el cuadro presenta un bello conjunto en su composición y colorido, con aire de tipismo muy palmero. La obra de González Méndez hará recordar siempre a la presente generación y las futuras, lo que fue en el pasado la alegre romería de Santa Lucía, en la Isla de La Palma*".

9.2.3. Las edificaciones

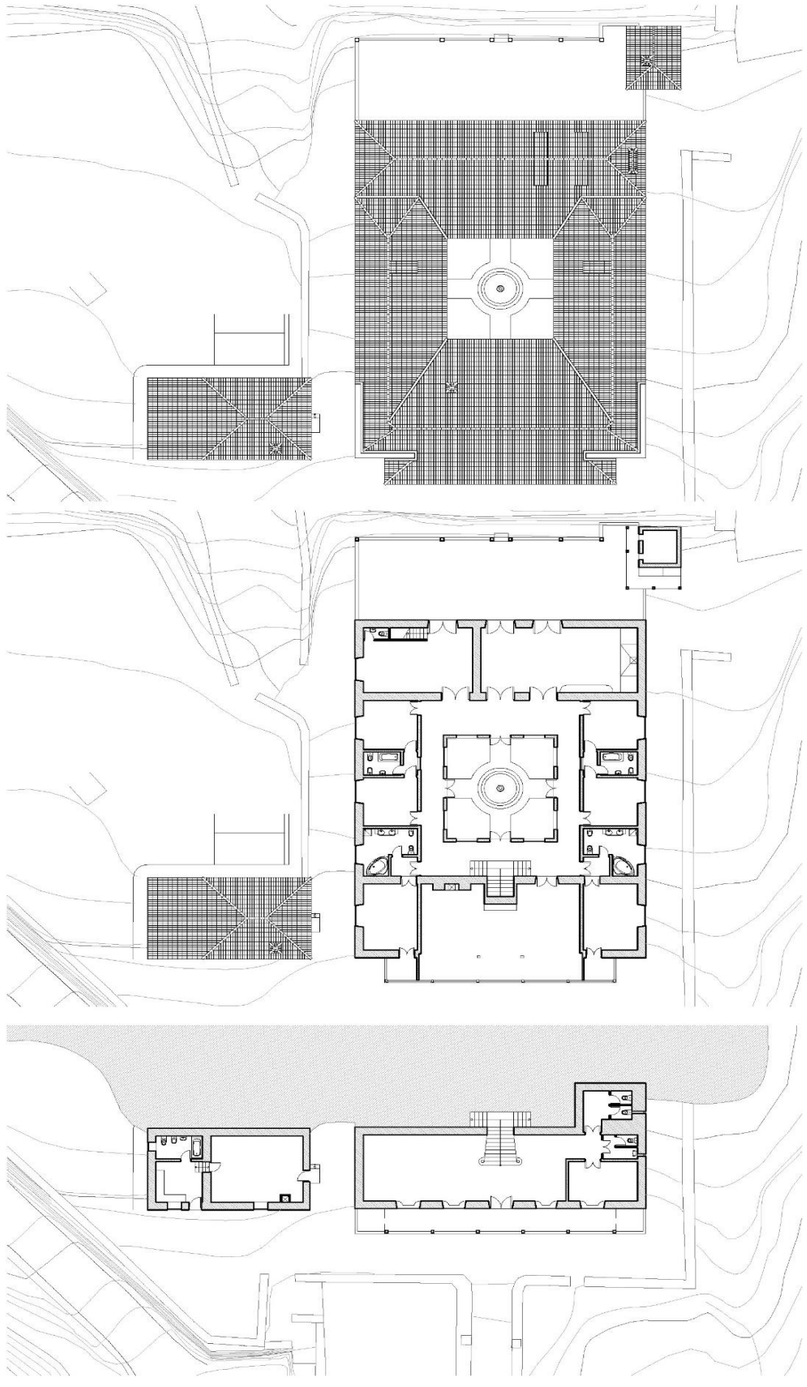
La Casona Principal

Su configuración data principios del siglo XVII, atribuyéndose su propiedad al coronel D. Felipe Massieu Van Dalle, que a su vez la adquirió a D. Miguel José Salazar de Frías y Abreu. En la actualidad conserva en esencia su traza y distribución.

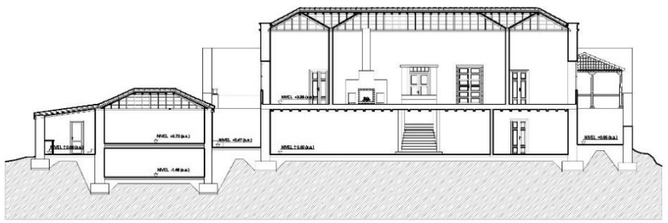
Hace algunos años fue rehabilitada para uso turístico, siguiendo el estilo de construcción tradicional, empleando profusamente maderas de gran calidad aunque con soluciones constructivas utilizando morteros de arena y cemento y chapados de piedra natural , que han generado patologías constructivas de diferente índole. Por vandalismo y por las inclemencias del tiempo y al no haber existido ningún tipo de mantenimiento, la edificación actualmente se encuentra muy deteriorada.

Consta de una planta de acceso con un amplio salón de recepción, dos baños y una escalinata que comunica con la planta principal. Todas las dependencias se organizan alrededor de un patio cuadrado que contenía una fuente de piedra (hoy desaparecida). Dispone de cuatro habitaciones dobles con dos baños compartidos y otras dos habitaciones dobles con un baño incorporado a cada una; se completa con un amplio salón de estancia con chimenea, cocina y comedor. Desde el comedor se accede a un pequeño altillo.

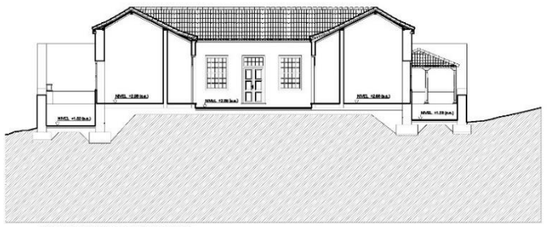
Es la única edificación de cierta importancia que tiene valor patrimonial de carácter histórico y morfo-tipológico.

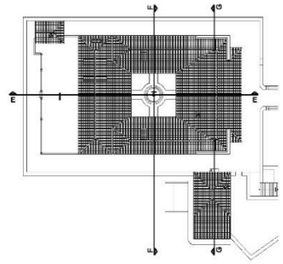


Plantas del edificio central



EDIFICIO CENTRAL Y CASA LATERAL
SECCIÓN G- G (ESTADO ACTUAL)



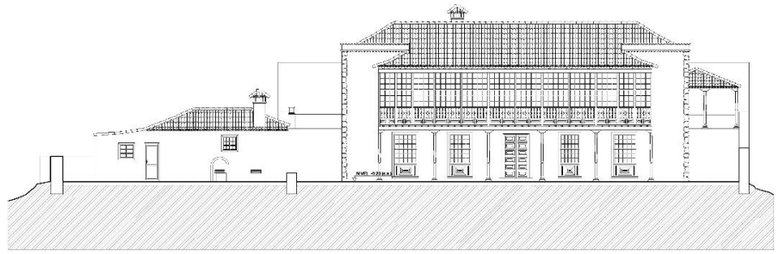


EDIFICIO CENTRAL Y CASA LATERAL
SECCIÓN F-F (ESTADO ACTUAL)

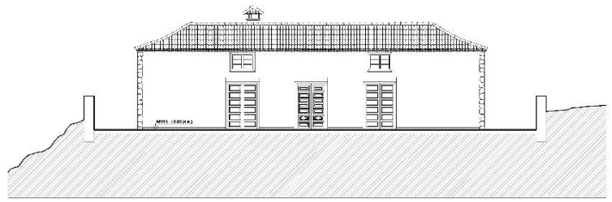


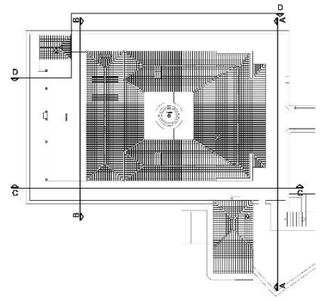
EDIFICIO CENTRAL Y CASA LATERAL
SECCIÓN E-E (ESTADO ACTUAL)

Secciones EE, FF y GG del edificio central



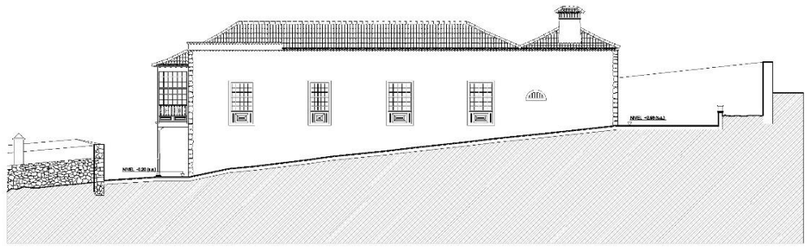
EDIFICIO CENTRAL Y CASA LATERAL
ALZADO A-A (ESTADO ACTUAL)



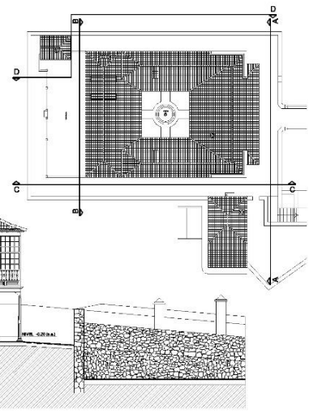


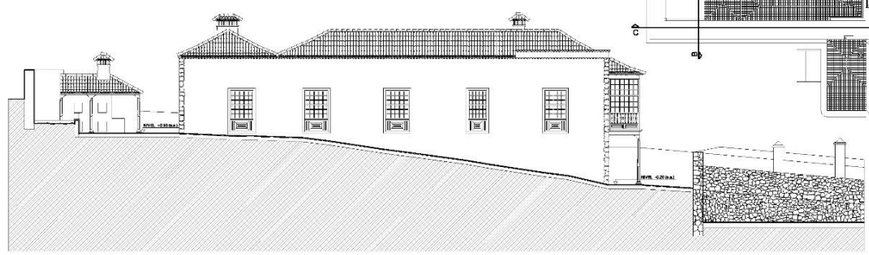
EDIFICIO CENTRAL
ALZADO B-B (ESTADO ACTUAL)

Alzados AA y BB del edificio central



EDIFICIO CENTRAL Y CASA LATERAL
ALZADO D-D (ESTADO ACTUAL)





EDIFICIO CENTRAL Y CASA LATERAL
ALZADO C-C (ESTADO ACTUAL)

Alzados CC y DD del edificio central

Casa tradicional lateral

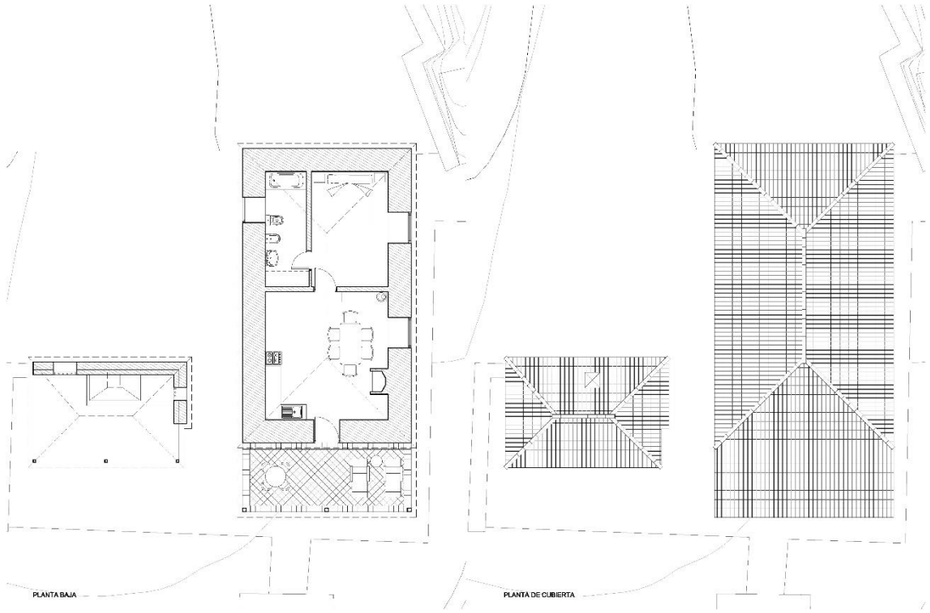
La Casa Lateral muy próxima a la Casa Principal, alineada con la fachada principal y al Suroeste de ésta, es también una antigua construcción tradicional que tiene una estancia principal con chimenea desde donde, bajando unos peldaños, se accede a una cocina y un baño. Adosados al paramento lateral opuesto a la casa principal hay unos pequeños cuartos auxiliares. El estado de conservación es muy deficiente.

Horno

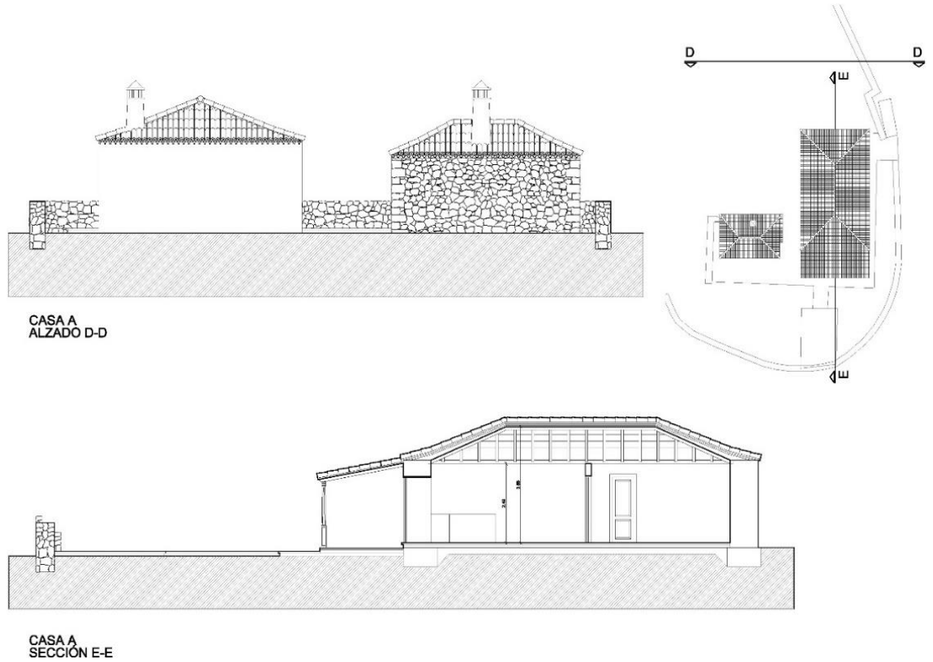
Detrás de la casa principal y dando al patio de la fachada posterior, existe una pequeña construcción de unos 4,00x5,00m que originalmente era un horno, actualmente en desuso.

Casas tradicionales aisladas

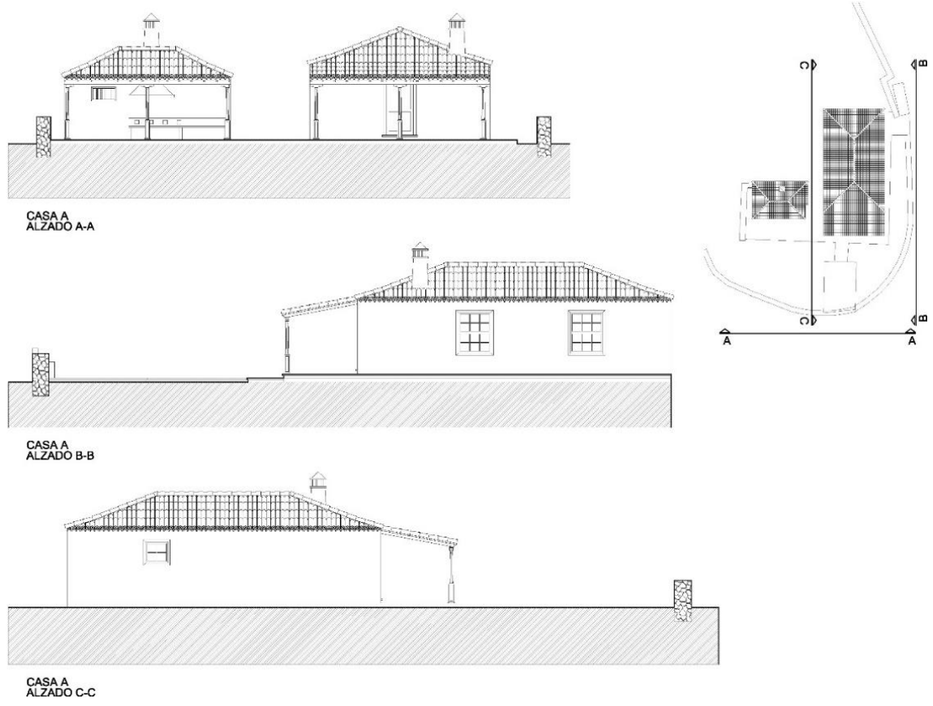
Situadas al suroeste y noroeste de la casa principal se encuentran dos pequeñas edificaciones rurales de una planta, que en su día serían ocupadas por medianeros de la finca, rehabilitadas hace unos años, y en un estado muy deficiente de conservación. Cada casa consta de un dormitorio con baño adosado, estancia y cocina integradas, y una pequeña terraza exterior con barbacoa cubierta. No tienen valor patrimonial alguno, ni histórico ni etnográfico.



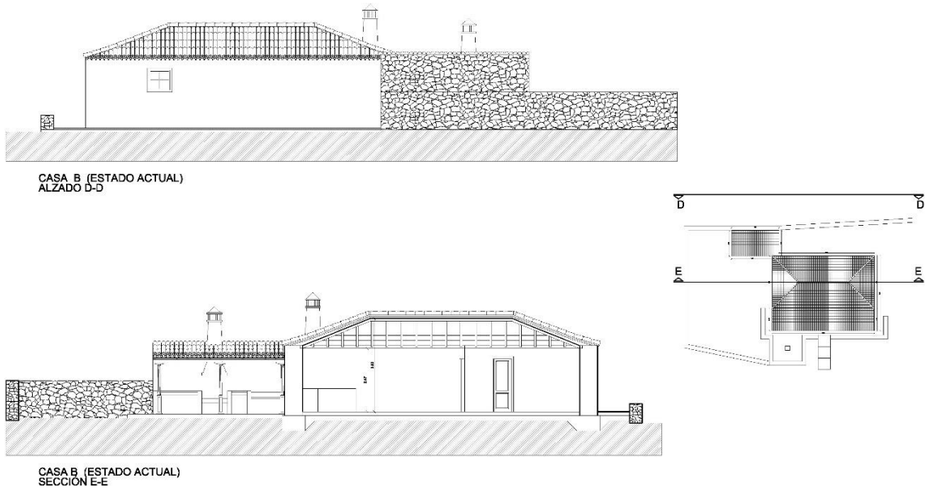
Plantas del estado actual de la casa “A”



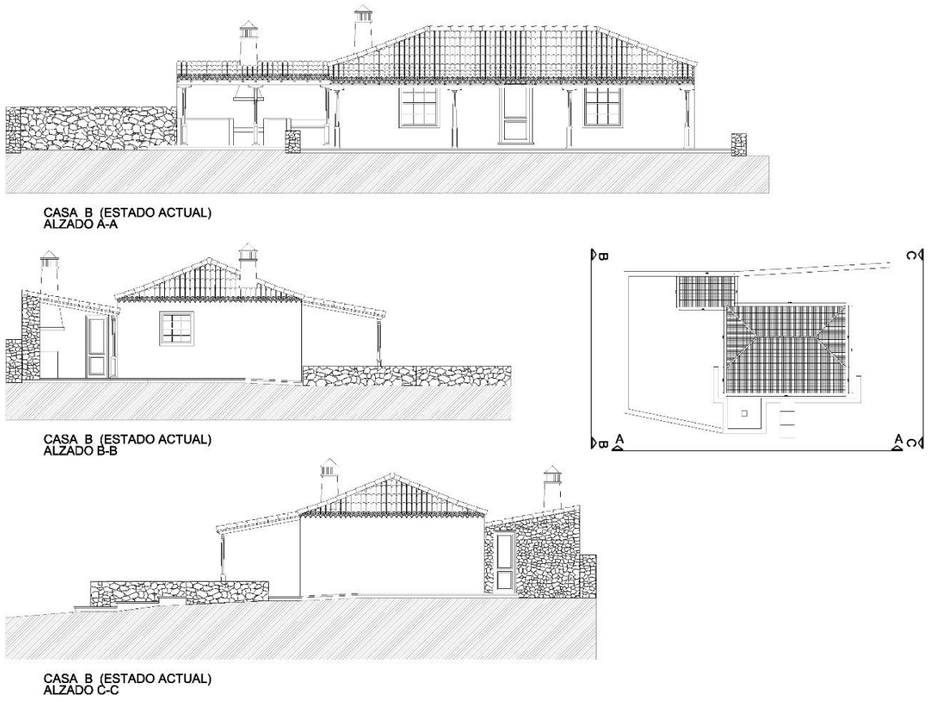
Alzado-sección del estado actual de la casa “A”



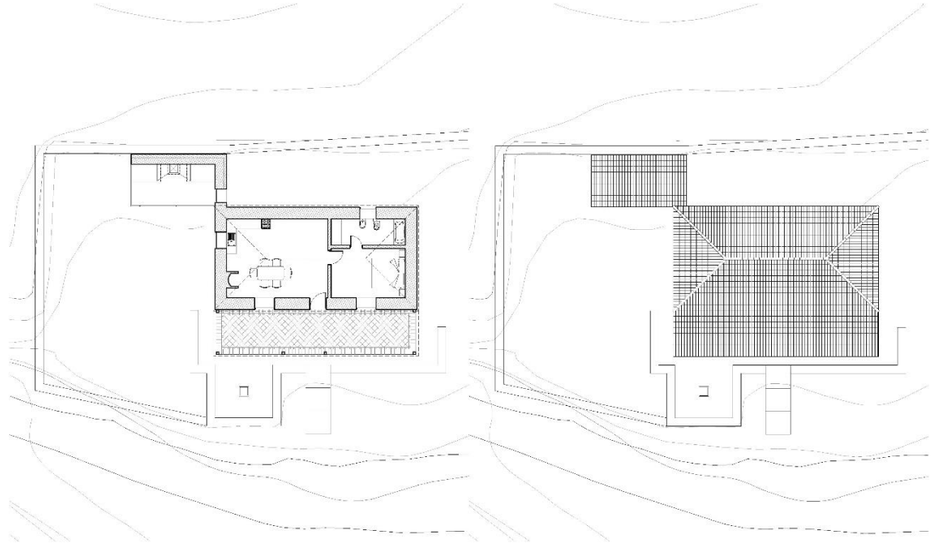
Alzados del estado actual de la casa “A”



Alzados DD y EE del estado actual de la casa "B"



Alzados AA, BB y CC del estado actual de la casa "B"



Plantas del estado actual de la casa "B"

9.2.4. Las infraestructuras agrarias

Alberca

Situado al noroeste de la Casa Hacienda, a una altura muy superior de cota +474,77 msnm, se localiza una interesante construcción de muros de mampostería y mortero de cal de grandes dimensiones (60,00m x 5,00m x 3,00 m), cuya función fue la de embalse tradicional para abastecer el sistema de riego de las terrazas de cultivo. En la actualidad se encuentra en un estado aceptable de conservación, pero necesitado de su restauración en función de su uso final.

Era

Situada al suroeste de la casa principal, muy cerca del límite con el Barranco del Agua, y a una cota superior de la Casa B, se encuentra una era tradicional de forma circular, con un diámetro de 18 metros y base empedrada, en buen estado de conservación.

10. RECURSOS TURÍSTICOS

10.1. 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 Santa Lucía**, 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 medianías de Puntallana, y concretamente la zona de Santa Lucía, 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.

El paisaje del Parque Natural de Las Nieves y del Sitio de Interés Científico del Barranco del Agua, además de las tierras agrícolas de la mediania de Puntallana, encuadra el lugar en el que se asienta la Hacienda Santa Lucía, ausente de la colonización intensiva de las plataneras e invernaderos que han invadido otras zonas agrícolas de la isla, y en consecuencia 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.

En este enclave 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 nororiental 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 en torno a la vieja Casona y la ermita de Santa Lucía, y por los cultivos históricos situados en contigüidad dispuestos en bancales y terrazas sobre terrenos de naturaleza volcánica pero ricos en arcillas, y otra visión lejana que nos permite disfrutar del paisaje rural y agrícola de Tenagua, a lo lejos hacia el sur Santa Cruz de La Palma, y en el horizonte la permanente visión del mar.

La inmejorable orientación de la Hacienda Santa Lucía, hacia el sureste y a resguardo de los vientos alisios, 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.

La Hacienda de Santa Lucía, que comprende una pequeña parte de la antigua Hacienda del mismo nombre, alberga la zona más valiosa de los terrenos adjudicados en el primer reparto tras la Conquista a Don Juan Fernández de Lugo y Señorino, en los que se construyó desde el primer momento la Ermita que dio nombre a la Hacienda primigenia, así como donde se construyó la casa señorial y las principales infraestructuras agrícolas. Las condiciones climáticas y la naturaleza arcillosa de sus suelos, la convirtieron en una de las mejores haciendas para el cultivo de grano además de frutales y hortalizas.

Topográficamente presenta una ligera pendiente descendente hacia el este, que se acentúa en la mitad inferior, conformando sobre la cornisa del Barranco del Agua una inmejorable balconada sobre el mar y el propio Barranco.

Su transformación histórica para la agricultura de "*pan sembrar*", ha dejado valiosos vestigios de carácter etnográfico, así como una relevante edificación señorial y Ermita, que constituyen todo un referente en la arquitectura rural de las haciendas palmeras del siglo XVI.

Actualmente esta finca ha quedado limitada por el noreste, por la montaña del Estalero; por el sur, por el Barranco del Agua y el camino real; por el este, con terrenos agrícolas y el asentamiento rural de Santa Lucía, y por el oeste, por terrenos ocupados por fayal-brezal y por pinar canario, en continuidad con la Zona de Especial Conservación ZEC y Sitio de Interés Científico "Barranco del Agua". Las 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.



Vista oblicua de la Hacienda Santa Lucía

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 de "*pan sembrar*":

- La historia de la propia Hacienda, adjudicada en la primera Data de reparto y reservada al Conquistador.
- Los recursos etnográficos derivados de la explotación agrícola de granos y frutales.
- La tranquilidad y la calma del enclave.
- La naturaleza de los terrenos.
- El equilibrio y armonía entre del paisaje agrícola, la arquitectura y la presencia del palmeral.
- La orientación y las vistas.

10.2. LA HISTORIA

Finalizada la conquista, Alonso Fernández de Lugo, distribuyó tierras y agua entre conquistadores, financiadores y primeros colonos. En este primer reparto, la Hacienda de Santa Lucía, que comprendía los terrenos entre el Barranco Seco y Barranco del Agua, hasta la cumbre, así como las zona de costa de la Fajana y Martín Luis entre la desembocadura del Barranco Seco y Punta Sancha, se adjudicó por el Adelantado a su sobrino Don Juan Fernández de Lugo y Señorino, primer teniente gobernador de la isla de La Palma. La naturaleza de los terrenos de "Tenagua y Santa Lucía", caracterizada por su naturaleza arcillosa, y las condiciones climáticas, hicieron que se destinaran desde sus inicios al cultivo de grano (trigo, cebada y centeno), necesario para la subsistencia de la creciente población colonizadora.

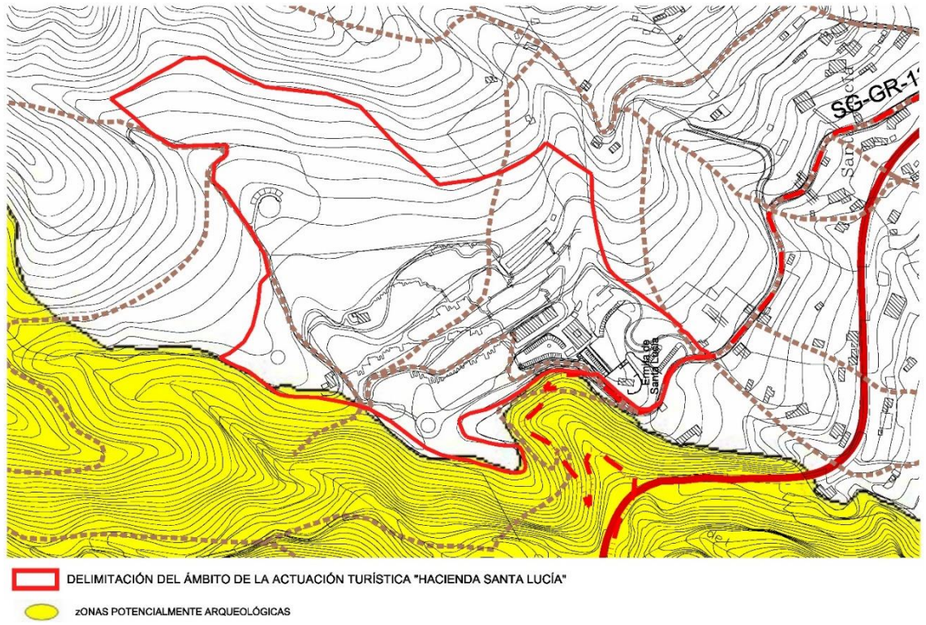
Posteriormente, la finca se fue desmembrando en distintos lotes, llegando en el siglo XVIII a la actual configuración, que es la que queda reflejada en la actual inscripción registral, conteniendo la Ermita de Santa Lucía, la Casa señorial, y los terrenos más valiosos y las infraestructuras agrícolas vinculadas a los mismos.

La historia de esta Hacienda vinculada a la historia de La Conquista y colonización inicial de la isla de La Palma, constituye un recurso turístico de carácter intangible, que debe ponerse en valor dentro del proyecto que se propone, y que se incorpora a la conceptuación de la actuación turística, como elemento característico de la misma.

El espíritu de la Hacienda de "pan sembrar" de Santa Lucía de la primera etapa colonizadora de la isla de La Palma y la importancia que tuvo en la subsistencia de la población hasta entrado el siglo XIX, se pretende trasladar a determinados espacios, tanto interiores como exteriores de la instalación hotelera diseñada.

10.3. LOS RECURSOS ETNOGRÁFICOS

Los elementos etnográficos que alberga la finca, derivados en su mayor parte de su transformación como hacienda agrícola de "pan sembrar" a principios del siglo XVI, constituyen unos recursos turísticos que han de incorporarse necesariamente al proyecto que nos ocupa, debiendo plantearse no sólo la recuperación de dichos elementos (alberca, era, canales y atarjeas, ..etc), lo que implica su rehabilitación, sino la recuperación de determinados cultivos como parte del concepto de jardín etnobotánico que se plantea.



Fragmento del plano de análisis de las áreas potencialmente arqueológicas, del Informe de Sostenibilidad Ambiental del documento de Aprobación Definitiva del PGO de Puntallana.

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 de la Hacienda de Santa Lucía, su aislamiento, el contacto con la naturaleza, la recreación de su historia, y la creación de itinerarios etnobotánicos, permite conceptuarlo desde la filosofía "*slow*".

10.5. LA NATURALEZA 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 de los terrenos en los que se ubica la actuación turística de la Hacienda Santa Lucía, 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. 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 recreados en un Jardín Etnobotánico dispuestos en bancales y terrazas sobre terrenos de naturaleza volcánica, y otra visión lejana que nos permite disfrutar del paisaje rural y agrícola de Puntallana y en el horizonte la permanente visión del mar.

La inmejorable orientación de la Hacienda Santa Lucía, 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 actuación turística de la Hacienda Santa Lucía.

10.7. LA HACIENDA SANTA LUCÍA: UNA OPORTUNIDAD PARA LA INTRODUCCIÓN DE UN CONCEPTO DE HOTEL SPA BIOSALUDABLE Y DE OCIO ACTIVO DE NATURALEZA

10.7.1. Introducción

El concepto de turismo de salud o biosaludable se ha de incorporar complementariamente al proyecto de la Hacienda Santa Lucía no tanto como turismo médico de sanación, 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. En este caso inmerso en un medio natural de extraordinario valor añadido por sus condiciones paisajísticas y botánicas.

Atendiendo a los atractivos que ofrece el "sitio", en contacto directo con una naturaleza de gran valor ambiental y paisajístico, envuelto en el medio rural de las medianías agrícolas del noreste de La Palma, e impregnado de la propia historia de la isla, que le confieren unas condiciones de singularidad y autenticidad únicas, aconsejan la introducción dentro del producto turístico denominado "Hacienda Santa Lucía", de un **Centro de SPA & WELLNESS** que complete la experiencia vital del huésped.

Independientemente de los servicios wellness dirigidos al cuidado del cuerpo, a la belleza y a la relajación se han de incorporar al proyecto otros que irían 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.

10.7.2. Variedad de servicios integrados

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

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

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

- <u>Hotel saludable</u>

  El concepto de hotel saludable se incorpora al proyecto de la Hacienda Santa Lucía 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.



- <u>Las terapias alternativas</u>

  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.

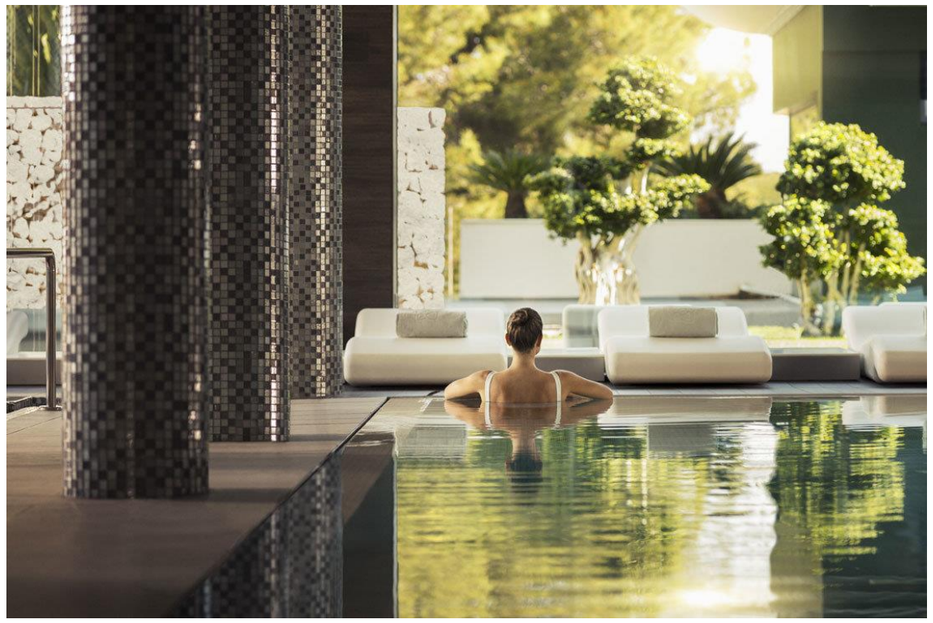


10.7.3. Técnicas de tratamiento en balneoterapia

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 37-38ºC y a baja presión. Pero puede ser, si nos interesa, tonificante y estimulante, si bajamos la temperatura de aplicación a 34-36ºC 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 postécnica.

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 70-110ºC) 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 (40-45ºC). 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.



10.8. LA HACIENDA SANTA LUCÍA: UN ESPACIO PARA LA INICIACIÓN Y PRÁCTICA DEL GOLF

Dentro del proyecto y producto turístico definido y propuesto al Cabildo Insular por la sociedad **Haciendas La Palma, SL** para su inclusión dentro del denominado Sistema Motriz Turístico Insular, lo que comporta la agilización administrativa para su ejecución y puesta en funcionamiento, **se ha incluido entre otros equipamientos complementarios un Pitch & Putt** atendiendo a las características topográficas y configuración geométrica de los terrenos de la finca, así como al interés demostrado históricamente por la propia administración insular para la introducción de un equipamiento deportivo vinculado al golf en la isla de La Palma.

La introducción del deporte de Golf en la isla de La Palma se viene planteando desde la década de los años 60 del siglo pasado, inicialmente en el valle de Aridane, primero en las Llanadas de La Virgen del Pino en el municipio de El Paso y después en Los Llanos de Aridane, en el Llano de Las Cuevas, dentro del Plan Turístico del Cabildo Insular de 1968, *"Bases para un proyecto de planificación y promoción turística de la isla de La Palma, Provincia de Santa Cruz de Tenerife, Islas Canarias"*.

Posteriormente, en los años 70 se plantea un Campo de Golf en los terrenos de La Pavona, en el término municipal de Breña Alta dentro del Plan de Dinamización Turística de la isla de La Palma promovido por el

Cabildo Insular, que incluía además la construcción del nuevo Parador Nacional en El Zumacal en el término municipal de Breña Baja y la remodelación del litoral de Los Cancajos en el mismo municipio.

Por último en el año 1989, al amparo de la Ley 5/1987 de Suelo Rústico de Canarias, se aprobó un proyecto de Campo de Golf en la zona de La Fajana Alta – La Degollada del término municipal de Fuencaliente.

Ninguno de estos proyectos ha llegado a materializarse a pesar del enorme interés mostrado por los promotores y en algunas ocasiones la propia administración.

Las razones que motivan la elección de una instalación de Pitch & Putt es que los hoyos son notablemente más cortos que los de un campo de golf reglamentario, al tener una distancia entre 40 y 120 metros y el máximo para todo el recorrido es de 1600 metros, lo cual produce un consumo de suelo notablemente inferior, en torno a 2 Has, y genera un gasto en mantenimiento del campo mucho menor que un campo de golf tradicional. Al tratarse de fincas o espacios con muchas menos hectáreas, es posible que su localización esté más próxima a las instalaciones hoteleras, incluso dentro de éstas.



Vista del Pitch & Putt La Rosaleda en La Orotava

En el campo de pitch & putt propuesto, se aspira a conseguir un ambiente muy atractivo ya que, al igual que en los campos de golf tradicionales, dispondrá de restaurantes, cafetería, vestuarios, campo de prácticas para entrenar, putting-green (green de prácticas), **escuela de golf para adultos y niños** o clases particulares con profesores de golf titulados por la Real Federación Española de Golf (RFEG).

Una diferencia importante respecto al golf tradicional es que en el pitch & putt se juega con un menor número de palos, ya que no existen palos para distancias largas. Un juego de palos de pitch & putt consta de los siguientes palos: un SW, un PW, un hierro 9, un hierro 8, un hierro 7 y un putt para jugar en el green o en los alrededores. Sin embargo, los jugadores y jugadoras que por sus características generen muy poca velocidad en la cabeza del palo, deben de añadir a la bolsa de pitch & putt otro palo que les proporcione más distancia, como un hierro 5, un híbrido o una madera. A estos palos le añadimos un bolsa pequeña, ya que no es necesario llevar mucho equipamiento. Jugar los 18 hoyos de un recorrido de pitch & putt puede llevarnos entre 1 hora y 1/2 y 2 horas como máximo, mientras que jugar un recorrido de golf tradicional puede llevarnos entre 3 horas y 1/2 y 3 horas 45 minutos, jugando a un ritmo adecuado.

Además, los **tees de salida** (donde se inicia el juego de cada hoyo), son pequeñas esteras o moquetas artificiales, en vez de amplias plataformas de hierba natural propias de los campos tradicionales. El **green** (la zona más segada donde está situado el hoyo y la bandera) es también más pequeño, aproximadamente la mitad de lo que puede medir un green en un campo de golf tradicional.



Ante el constante aumento de instalaciones de pitch & putt, la RFEG pasó a regular en el año 2006 el desarrollo de esta modalidad de golf, por lo que para poder jugar al pitch and putt solo es necesario la licencia federativa de golf. Sin embargo en Cataluña, País Vasco y Galicia se puede jugar al pitch and putt mediante un sistema de handicap propio.



El Pitch and Putt nace en Irlanda durante la primera mitad del siglo XX donde es muy popular. Tiene su origen en las colonias de vacaciones populares, donde los amantes del golf llegan a construir pequeñas réplicas de los campos grandes para satisfacer su afición a este deporte. A diferencia del golf, se puede

considerar un deporte popular, ya que no se requiere tanto tiempo para jugar un partido, ni es necesario ser socio de ningún club para poder jugar y los precios son asequibles. Es un deporte que se puede practicar a casi cualquier edad, desde niños hasta personas mayores, y permite disfrutar de la naturaleza que rodea los campos.



En el año 2015, en España existían unos 122 campos de pitch and putt. Cataluña ha sido en España la comunidad autónoma pionera en el pitch & putt, ya que se introdujo en 1990 de la mano del irlandés Martin Whitelaw. Sólo en Cataluña existen unos 40 campos de pitch & putt y cerca de 20.000 jugadores federados.

La práctica del golf que podemos denominar "juego corto" se desarrolla, esencialmente, en todos aquellos campos que se caracterizan por ser pares 3 y que presenta unas características propias en cuanto a su práctica.

La necesidad de que las reglas que rigen de forman general la práctica del deporte de golf, alcance igualmente al Pitch and Putt, es sentida por el Comité de Reglas del Royal and Ancient Club de Saint Andrews (R$A) que ya en 1998 consideraba que "*...la preferencia de este Comité de Reglas es que sus reglas (del Pitch and Putt) sean las mismas que las del golf dentro de lo posible...*"

El tiempo transcurrido y con la experiencia adquirida aconsejaron impulsar un conjunto de actuaciones que permitieran armonizar las reglas que rigen para el golf en general, con las particularidades que concurren en este tipo de campos.

De esta forma, la Real Federación Española de Golf creó una organización específica, a nivel de Comité, y con la función principal de impulsar esta especialidad del golf en el conjunto del Estado Español, coordinando con las federaciones territoriales cuantos aspectos puedan afectar a la misma.

Establecida la organización, se recogió en una norma propia, el conjunto de elementos singulares que posee esta especialidad del golf en los campos de Pitch and Putt.



A tal fin, la Real Federación Española de Golf, en uso de las funciones que le confiere el artículo 4. 1. de sus Estatutos, aprobados por resolución de 16 de octubre 2001 del Consejo Superior de Deportes, en orden a la reglamentación del deporte del golf, aprobó el Reglamento de Pitch and Putt, según los términos que a continuación se expresan:

Artículo primero

El presente reglamento tiene por objeto regular esta especialidad de golf en los denominados campos de golf de Pitch and Putt cuyas características se recogen más adelante todo ello de conformidad con lo establecido en Artículo 4 de sus Estatutos, aprobados por resolución de 16 de octubre 2001 del Consejo Superior de Deportes.

Artículo segundo

El presente Reglamento afecta a la totalidad de campos de golf de Pitch and Putt del territorio nacional que estén integrados en la Real Federación Española de Golf, a través de las federaciones territoriales que les corresponda en cada caso.

Artículo tercero

La práctica del golf en campos de golf de Pitch and Putt se desarrollará bajo las reglas de golf aprobadas por el Royal and Ancient Club de Saint Andrews (R&A) y las modificaciones que sobre las mismas ha realizado o realice la Real Federación Española de Golf.

Artículo cuarto

La práctica del golf en un campo de golf de Pitch and Putt deberá reunir los siguientes requisitos adicionales:

a) El campo de golf de golf de Pitch and Putt será de pares tres.

b) El campo de golf de Pitch and Putt tendrá una longitud que quedará comprendida entre un mínimo de 720 metros y un máximo de 2.160 metros. Se estima que un campo de dieciocho hoyos, excluido el campo de prácticas, no debe tener una superficie inferior a las cinco hectáreas. Los hoyos tendrán una longitud entre 40 y 120 metros. Se recomienda que el recorrido del campo conste de 18 hoyos

c) El lugar de salida podrá ser de césped o de superficie artificial, pudiendo utilizarse un soporte (tee), a criterio del jugador.

d) La Real Federación Española de Golf recomienda que exista una salida única para caballeros y señoras.

e) La Real Federación Española de Golf recomienda que los recorridos de Pitch & Putt, sean indicados sus lugares de salida con marcas verdes.

Artículo quinto

Los jugadores que practiquen el juego del golf en campos de golf de Pitch and Putt están sujetos al "Estatuto del Jugador Aficionado" aprobado por el Royal and Ancient Club de Saint Andrews (R&A) y a las modificaciones que sobre el mismo ha realizado o realice la Real Federación Española de Golf.

En este sentido, el handicap de juego se regulará por las normas generales que rigen el sistema de handicap de la EGA y su administración y control corresponderá a la Real Federación Española de Golf, de conformidad con el artículo 12.1 de sus Estatutos.

Los jugadores deberán estar en posesión de la licencia federativa correspondiente.

Artículo sexto

Los responsables de los campos de golf de Pitch and Putt deben hacer especial hincapié en la seguridad de las instalaciones y en la conveniencia de que los jugadores tengan un mínimo de práctica y de conocimiento de las reglas de golf y de etiqueta aprobadas por la Real Federación Española de Golf.

Artículo séptimo

Las competiciones oficiales de golf de Pitch and Putt se organizarán conjuntamente con las federaciones territoriales respectivas.

Las competiciones oficiales de ámbito nacional e internacional serán responsabilidad de la Real Federación Española de Golf, todo ello de conformidad con el Artículo 6 de los Estatutos de la Real Federación Española de Golf.

Artículo octavo

Cualquier duda o interpretación de lo contemplado en este Reglamento será resuelta por la Real Federación Española de Golf.

Artículo noveno

Las modificaciones a este Reglamento deberán ser aprobadas por la Real Federación Española de Golf.



Vista aérea del Pitch & Putt La Rosaleda en La Orotava



La introducción de un Pitch & Putt en la Hacienda de Santa Lucía, con su Escuela de Golf, independientemente de constituir un equipamiento turístico relevante dentro de la Estrategia Turística insular, contribuirá notablemente a la implantación de este deporte en la isla, única con la isla de El Hierro que carece de instalaciones para la práctica del golf.

10.9. LA HACIENDA SANTA LUCÍA: UN ESPACIO NATURAL PARA EL TURISMO ACTIVO

En la actualidad la fórmula que combina turismo y deporte, se está constituyendo como uno de los atractivos más importantes en la nueva oferta turística, ya que es un mercado en expansión y ofrece grandes beneficios económicos a nivel local, autonómico y nacional. En este tipo de turismo, la actividad deportiva y recreativa constituye una parte fundamental, así como el escenario natural donde se proyecta, ya que cada vez más, el turista desea realizar unas vacaciones activamente.

Además de los beneficios sociales, culturales, etc., las actividades de turismo activo, generan grandes impactos económicos, ya que el gasto realizado por un turista activo, repercute mucho más en la renta y el empleo locales, que ese mismo gasto realizado por un turista tradicional.

Cada vez más los alojamientos turísticos están situados junto a campos de golf o se equipan para facilitar el disfrute de diversos deportes como el esquí, el submarinismo o los deportes náuticos, las actividades de deporte aventura o simplemente para ofrecer la práctica de actividades físicas y deportivas en la naturaleza.

Esta oferta de servicios turísticos, recoge la denominación de **turismo deportivo o turismo activo**, ya que se desarrolla en el medio natural, buscando el alojamiento en establecimientos turísticos vinculados a espacios rurales o naturales, y que ofertan como actividades más relevantes aquellas que desarrollan la actividad física en la naturaleza, como la escalada, el montañismo, el descenso de barrancos, el descenso de ríos, el senderismo, la orientación en la naturaleza, y todas las actividades que se realizan en el medio natural, de forma respetuosa con el medio ambiente. Pero también es interesante complementar esta oferta de actividades físicas y deportivas, con actividades que permitan recorrer y conocer el patrimonio natural, artístico y cultural, de la zona o territorio donde se desarrolle el programa turístico.

El turismo activo, desarrolla un papel destacado en el mantenimiento y la conservación del medio natural.

Resulta evidente, que en los productos turísticos que incorporan el turismo activo en su oferta de un modo relevante, la actividad física recreativa va a ocupar un papel fundamental como actividad a realizar durante ese tiempo de ocio, realizada libremente, por placer, diversión, comunicación, salud y enriquecimiento de las capacidades personales. No se trata pues de un turismo de “ver deporte”, sino de un turismo de “hacer deporte”, y tampoco se trata de una actividad deportiva de rendimiento donde priman valores como la competición, la selección y los resultados, sino de una actividad física recreativa, accesible y de fácil participación, donde están presentes valores educativos, sociales y de salud.

Senderismo

La Palma es una “isla para vivir a pie”. Pocos lugares del planeta están tan bien acondicionados como La Palma para ser recorridos andando. En apenas 708 km2 hay nada menos que un sendero europeo, el E7, 2 GR, 38 PR y 24 SL, cubriendo todos los niveles imaginables. Para los discapacitados se han dispuesto, además, docenas de caminos. La mayoría de las rutas se pueden hacer en solitario, acompañado de un guía o formando parte de un grupo con excursiones regulares. Hay un buen servicio de transporte público y, si hacen falta, los taxis de la isla están perfectamente preparados para acudir a cualquier punto a recoger a los senderistas. Hay una red de refugios y son cada año más numerosos los festivales y eventos relacionados con el senderismo.



Históricamente, antes de la introducción de la red de carreteras a mediados del pasado siglo XX, la manera de realizar los grandes desplazamientos en La Palma era bastante sencilla. Si se iba a una localidad más o menos cercana, en la misma vertiente de la isla (por ejemplo, de Santa Cruz de La Palma a Los Sauces o de Tijarafe a Puntagorda), se utilizaba el Camino Real de la Costa y Medianías. Si el recorrido era más largo e implicaba pasar de una vertiente a otra (por ejemplo, de Santo Domingo de Garafía a Los Sauces o de Los Llanos de Aridane a Tigalate) se ascendía por un camino radial hasta la cumbre, se recorría la misma durante un tramo, y se descendía por otro camino radial hasta el destino. Todo ello hizo que los responsables del diseño de la Red de Senderos reflexionaran sobre este uso pretérito y se decidieran por una organización de la misma apoyada en estas funcionalidades pasadas.



La Hacienda Santa Lucía se ve atravesada por un ramal que enlaza el Camino de Gran Recorrido 130 con el PR LP 4.1 (Camino de Tenagua), que discurre por el cauce del Barranco del Agua ascendiendo por la ladera norte de dicho barranco hasta la Ermita de Santa Lucía donde enlaza con el referido camino PR LP 4.1.

Ascendiendo por el camino PR LP 4.1, que confluye con el PR LP 4 (Camino Pico de La Nieve-San Juan de Puntallana), para continuar ascendiendo hasta el refugio de Puntallana en la confluencia de la traviesa PR LP 3.2, hasta enlazar con el camino que recorre la cresta del circo de la Caldera de Taburiente GR 131 (Ruta de Los Volcanes) /E7, a la altura del Pico de La Nieve, aún en el término municipal de Puntallana.





Perfil longitudinal del camino radial PR LP 4

Tipos de senderos y señalización

El senderista encontrará una enorme variedad de climas, relieves y paisajes, tanto naturales como culturales: desde la cálida franja costera, hasta las altas cumbres que sobrepasan ampliamente los 2.000 metros de altura, pasando por las zonas de cultivos de medianías, los bosques de pinares, los paisajes volcánicos y las frondosas masas de laurisilva.

La Palma ofrece a los caminantes la posibilidad de recorrerla a pie, de manera sencilla y segura, a través de 1 sendero europeo E7, 2 GR, 38 PR y 24 SL, con 1.000 kilómetros balizados y señalizados.

La red de senderos está diseñada conforme a las normas internacionales de la ERA (European Ramblers Associations) y ha sido homologados por la FEDME (Federación Española de Deportes de Montaña y Escalada). El caminante encontrará un tipo de balizaje y de numeración de los senderos similar al de cualquier otra parte del mundo.

Los senderos se reconocen por unas iniciales y un número. Hay tres tipos principales de senderos:

- GR, o senderos de Gran Recorrido, cuyo recorrido dura más de una jornada. Estos son el GR 130 que recorre toda la isla de manera circular, discurriendo por las principales poblaciones, y el GR 131 que une dos grandes rutas: La Ruta de los Volcanes y la Ruta de la Crestería. Señalización en color blanco y rojo.

- PR, o Sendero de Pequeño Recorrido, que puede realizarse íntegramente en un día. Señalización en color blanco y amarillo. Existen 20 principales y 18 secundarios.

- SL o Sendero Local, inferior, une senderos de rango superior, o realiza pequeños bucles locales. Señalización en color blanco y verde. En su numeración se refleja el municipio al que pertenece.

- Senderos Urbanos, circunscritos a un ámbito urbano. Señalización en color amarillo y rojo).



Plano de red de senderos de la isla de La Palma



Señalización según los tipos de senderos

El enclave territorial de la Hacienda Santa Lucía permite el acceso a cualquier punto de la isla a través de la red de senderos de La Palma, en cuanto a través del camino de Tenagua, PR LP-4, se puede enlazar con los caminos principales de gran recorrido de la isla (GR).



Rutas de bicicleta de montaña en La Palma

Pedalear entre llanuras volcánicas puede convertirse en un auténtico placer para los aficionados al mountain-bike. Un buen número de pistas forestales y senderos aptos para viajar sobre las dos ruedas le ayudarán a descubrir los pinares canarios, la laurisilva, los volcanes y la costa de La Palma.

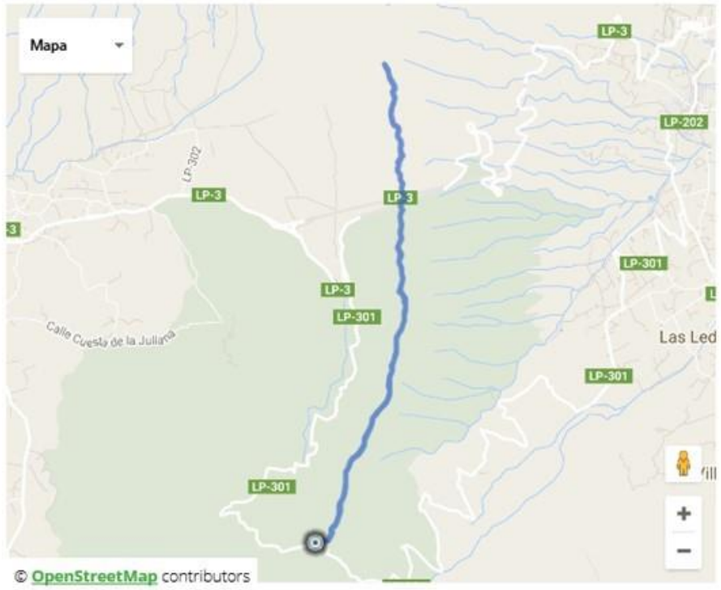
Desde la Hacienda Santa lucía se puede conectar con la ruta que partiendo de Santa Cruz de La Palma asciende hasta el Roque de Los Muchachos por la carretera LP-4 para descender hasta la Fajana de Franceses y Santo Domingo en el término municipal de Garafía, continuar por la carretera LP-1 hasta Tazacorte y regresar a Santa Cruz de La Palma a través de la carretera transversal LP-2 y LP-3 que une las dos vertientes.





La distribución de las rutas se hace básicamente a través de un único punto de inicio, El Refugio del Pilar. Muchas de las rutas son combinables entre sí dando la posibilidad de configurar a gusto del usuario otros recorridos de diferentes longitudes, dificultades y desniveles

En el caso de la Hacienda de Santa Lucía, existe la posibilidad de ascender a través del camino radial PR LP 4 hasta la hilera de la isla en la carretera LP-2 y realizar las diversas rutas que tienen como origen el Refugio del Pilar antes señaladas.





Ruta de la hilera de la Cumbre



Ruta de la hilera de la Cumbre descendiendo hasta Hoya Grande a través de la carretera LP-4

Escalada en el Barranco del Agua

Descendiendo desde la Ermita de Santa Lucía por el Camino Real a través del cauce del Barranco del Agua, en su ladera norte, por encima de la carretera LP-1, a escasos diez minutos de la hacienda Santa Lucía, nos encontramos con una pared vertical de roca basáltica masiva, es decir sin estratos blandos, con un color característico de óxido férrico, que permite la práctica segura de la escalada, y que ha sido recogido por el Cabildo de La Palma como zona para la práctica de dicho deporte.

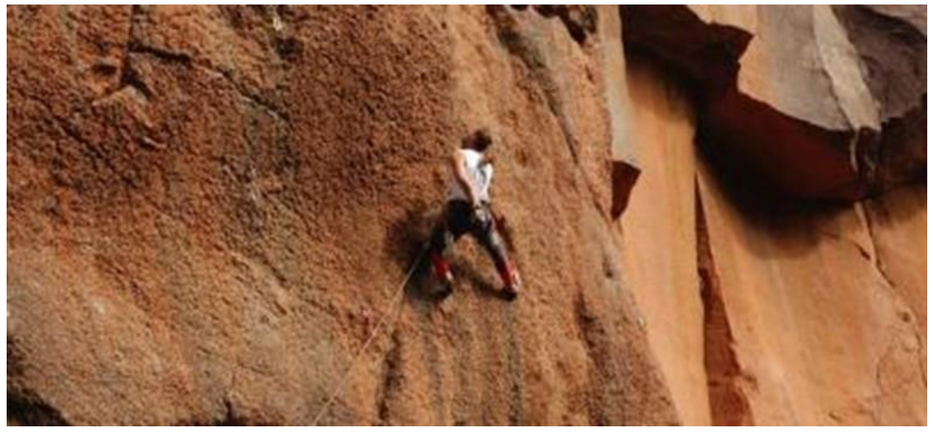
Un paisaje en el que sin duda vale la pena adentrarse es el del Barranco del Agua, por debajo de la Hacienda de Santa Lucía. Este espacio natural protegido reúne las mejores muestras de cardonal existentes en la isla y es el marco idóneo para la práctica de la escalada deportiva. La zona, ubicada en el municipio de Puntallana, es excelente. Cuenta con 140 rutas muy bien equipadas –acondicionadas por los escaladores locales– en unos muros verticales que pueden alcanzar los 40 metros de altura.



Rocas de basalto en la pared de La Ferrata

Esta zona, fácilmente identificable porque tiene un túnel bajo la carretera equipado con presas artificiales, puede escalarse durante todo el año, aunque en invierno suele estar un poco húmeda. El ascenso a algunas de sus rutas hay que hacerlo mediante escaleras metálicas y cables –ya instalados– porque las rocas, al ser de basalto algo costroso en determinados sectores (especialmente en la pared de La Ferrata), resultan casi inabordables en su parte inferior. Por este motivo es recomendable llevar siempre el casco puesto, sobre todo a pie de vía.

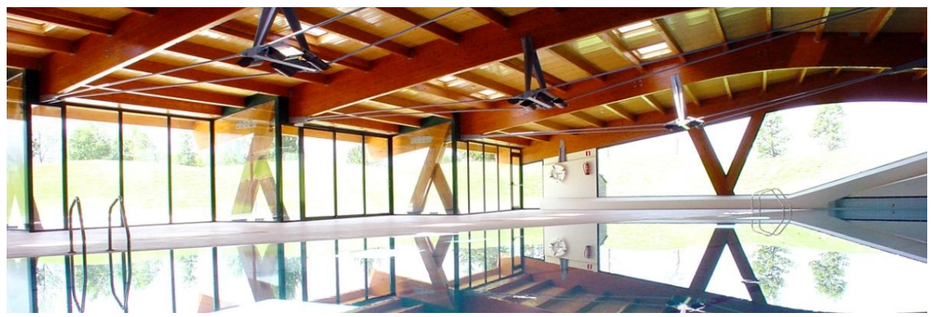
Este recurso se encuentra directamente vinculado por su proximidad y directa accesibilidad al proyecto turístico Hacienda Santa Lucía.



Escalada en la pared basáltica vertical de La Ferrata en el Barranco del Agua

10.10. LA HACIENDA SANTA LUCÍA: UN HOTEL PARA LA PRÁCTICA DEL DEPORTE, OCIO ACTIVO Y LA MEJORA FÍSICA

Dentro del proyecto y producto turístico definido y propuesto al Cabildo Insular por la sociedad **Haciendas La Palma, SL** para su inclusión dentro del denominado Sistema Motriz Turístico Insular, lo que comporta la agilización administrativa para su ejecución y puesta en funcionamiento, **se ha incluido entre otros equipamientos complementarios un Centro Deportivo y de Ocio Activo** atendiendo a las características del emplazamiento, en contacto directo con un espacio natural protegido así como con un medio rural y agrario de gran singularidad.



La Hacienda Santa Lucía aspira a convertirse también en un espacio de ocio, recreo y descanso para los deportistas y gente de acción, así como un lugar de encuentro para familias, grupos, amigos, principiantes en alguna actividad deportiva y todos los que quieran disfrutar de experiencias únicas en la naturaleza de la isla de La Palma, con el deporte y las actividades físicas como punto de partida.

En el concepto turístico Hacienda Santa Lucía, el deporte, la salud, sentirse mejor…, se concibe como una manera diferente de entender la vida y mejorar el rendimiento del cuerpo y de la mente, estar bien tanto con uno mismo como con los demás, y sentirse con mucha más "energía" y vitalidad en el período de vacaciones.

El futuro complejo turístico plantea incorporar un **Centro SPORTS & HEALTH, integrado en el Centro de SPA & WELLNESS** y directamente vinculado al **Pitch & Putt** y al espacio natural que envuelve a las instalaciones.



Se plantea la creación de un edifico autónomo ubicado en directa relación con la zona de alojamiento y servicios generales del hotel, así como con acceso independiente para la acogida de usuarios y clientes externos al establecimiento turístico. Se pretende así mismo, que la prestación de servicios por profesionales de alta cualificación complemente la experiencia del visitante o usuario conjuntamente con unos espacios abiertos a la naturaleza y unas modernas instalaciones.



Los gimnasios en los establecimientos turísticos de alta categoría se han convertido en uno de los elementos más importantes a la hora de elegir alojamiento por los clientes, como así se deduce del estudio del "Luxury Travel Report 2016".

Según este estudio publicado por la consultora Resonance, los visitantes de cierto poder adquisitivo le dan una gran importancia a la oferta de un gimnasio en el establecimiento turístico, que permita cuidar su forma física durante el período vacacional.





Estos datos confirman la tendencia global a cuidar cada vez más de nuestro estado físico, ya que el turista dedica más recursos y atención a su apariencia estética. Los establecimientos turísticos de cierta calidad han sufrido una remodelación en los últimos años a la hora de ofrecer servicios que van más allá de los gimnasios, los clientes en general ya no quieren desayunar copiosamente, sino un desayuno con bebidas detox, una clase de yoga por la mañana y una sesión de gimnasio por la tarde, a lo que le seguirá un relajante baño en el spa y un masaje para relajar los músculos, o bien realizar actividades físicas en la naturaleza a primera hora para terminar con una sesión de natación, gimnasio y spa antes de cenar.



Cada vez más las instalaciones turísticas incorporan dentro de su oferta equipamientos para la práctica deportiva y el ocio activo, dirigidos tanto a la familia como a los adultos, que permitan ejercitarse y cuidarse también durante las vacaciones.



La Hacienda Santa Lucía abre la posibilidad e incorporar canchas de Tenis y Paddel integradas en la naturaleza y en directa relación con el Espacio Natural Protegido del Barranco del Agua, lo que convierte la práctica deportiva en una experiencia única y diferente.





El singular enclave de los terrenos de la Hacienda Santa Lucía y su especial conformación en meseta, limitada por el poniente por un pinar y fayal-brezal exuberante y por el sur por el imponente cauce del Barranco del Agua, unido a su proximidad a los centros de servicios insulares, y su buena conectividad lo hacen totalmente idóneo para la incorporación al **Proyecto y producto turístico "Hacienda Santa Lucía"** de un centro para la práctica deportiva y la mejora física en directa relación con el medio nartural y rural que lo envuelve, que ha de ofrecer el mayor número de posibilidades para la práctica deportiva y el ejercicio físico, sin olvidar el carácter lúcido que ha de conferir el propio "sitio". Hablamos por tanto del "locus" como recurso turístico que en sí mismo nos abre la posibilidad de incorporar un **Centro SPORTS & HEALTH, integrado en el Centro de SPA & WELLNESS** y directamente articulado al **Pitch & Putt** y al espacio natural que envuelve a las instalaciones.

Las instalaciones del **Centro SPORTS & HEALH** que una primera aproximación se aconseja introducir son las siguientes:

- **Un Gimnasio** totalmente abierto al paisaje y na la naturaleza, de modo tal que el ejercicio físico se transforme en una nueva experiencia.
- Una **Zona de aguas** formada por:
  - Una piscina cubierta de 25m, abierta al paisaje y al Pitch & Putt, que permita el disfrute del cielo nocturno mediante una cubierta acristalada.
  - Una piscina de hidromasaje y relajación que permita disfrutar de las vistas del Barranco del Agua y de las cumbres.
  - Una divertida piscina infantil
  - Una piscina exterior con efecto infinity hacia el naciente
  - Un solarium con pérgola directamente vinculado a los servicios general del hotel y al Spa.
- Se plantea la prestación de servicios y programas de **Tenis y Paddel** a todos los niveles, mediante dos canchas de tenis y cuatro canchas de paddel.

Las instalaciones del **Centro SPORTS & HEALH** deben estar íntimamente relacionadas con las instalaciones del **Centro SPA & WELLNESS**, ofreciéndose al usuario una experiencia integral entre el ejercicio físico y la práctica deportiva y una experiencia wellness sublime, suma de la sabiduría oriental, el poder de la naturaleza y la eficacia de las fórmulas más innovadoras para el cuidado corporal. Ha de conseguirse entre ambos centros un espacio para el ejercicio físico, la belleza y la salud, llamado a convertirse en un referente para los gustos más exigentes.

Este nuevo centro integrado ha de ofrecer una experiencia basada en el lujo en la naturaleza, la elegancia sobria y el exotismo de los centros de relajación orientales.



11. CLAVES Y CONDICIONANTES PARA LA INTERVENCIÓN

Para la conceptuación, implantación y formalización arquitectónica del proyecto turístico de la Hacienda Santa Lucía, 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), por el Plan Insular de Ordenación de La Palma (PIOLP), y por el propio planeamiento urbanístico general de Puntallana en vigor (PGO), **no garantiza la viabilidad económica de la Actuación Turística denominada "Santa Lucía" (ACP-6) en los términos y condiciones con que se ha previsto**, y concretamente con la capacidad alojativa turística máxima (número de camas), **se hace necesario modificarlos con la finalidad de habilitar un proyecto viable**. Dicho proyecto habrá de ser declarado de interés insular por el Cabildo, para lo que se hace necesario vincular al mismo de un equipamiento complementario turístico que reúna las condiciones y requisitos de diseño establecidos por el propio Cabildo Insular en el marco de la Estrategia Turística aprobada.



La ordenación y diseño de la Actuación Turística de la Hacienda Santa Lucía, 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 puestas de manifiesto en la documentación ambiental incorporada al presente documento y descrita en los apartados anteriores.

Respecto al producto turístico, se propone inicialmente por la propiedad la implantación de un **establecimiento turístico en modalidad hotelera**, con una categoría mínima de cuatro estrellas y una capacidad de **500 plazas alojativas**. Como equipamiento complementario de la instalación, se plantea la incorporación de un **Centro SPORTS & HEALH** que incluye un **Pitch & Putt**, y un **Centro SPA & WELLNESS**. Atendiendo a los recursos de índole histórico y etnográfico de la Hacienda Santa Lucía se plantea así mismo un equipamiento en el que se incorpora la Ermita de Santa Lucía, los espacios de plaza y palmeral así como el propio **Centro Cultural Histórico y Etnográfico**, y un **Jardín Etnobotánico**. La totalidad de esta oferta turística ha de disponer de acceso directo independiente del hotel, de modo que pueda ofrecer información y servicios a los visitantes.

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.

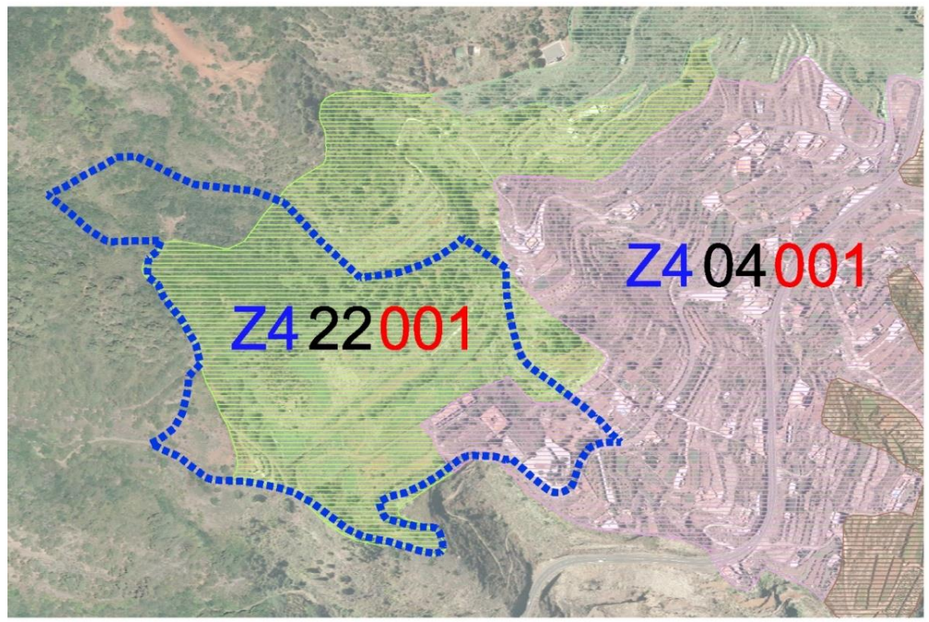
Entre las determinaciones del PTETLP que se mantienen en el PIOLP se encuentra la actuación Convencional Propuesta "Santa Lucía" (ACP-6), que comprende la implantación de un establecimiento turístico, en modalidad hotelera, con categoría mínima de cinco estrellas y con una capacidad máxima de 250 plazas alojativas turísticas. Su ejecución se prevé mediante un Plan Parcial en desarrollo de un sector de suelo urbanizable previsto en el planeamiento urbanístico general, es decir se supedita la implantación de esta actuación a la existencia de un Plan General adaptado al PTETLP.

La Actuación se corresponde en el PTETLP con una Unidad Territorial Específica (UTE) codificada Z422001, estableciéndose las siguientes condiciones para su ejecución:

- Se ha de cumplir un estándar mínimo de densidad de 60m^2 de parcela neta por plaza alojativa.
- La reserva de suelo de 50 m^2 de suelo/ m^2 edificado, podrá destinarse íntegramente a espacios libres públicos, preferentemente situados en el entorno de la ermita de Santa Lucía y aledaños del Camino Real.
- La vía de acceso debe estar debidamente acondicionada desde la carretera LP-1 hasta la actuación con carácter previo a la puesta en servicio de la instalación alojativa
- Se utilizarán las infraestructuras de servicios existentes, en todo caso con las mejoras necesarias. La canalización habrá de ser enterrada. Se resolverá la depuración con instalación situada en la propia instalación, utilizando las aguas depuradas para el riego.
- La adecuación ambiental requiere que el ajardinamiento se realice en gran medida a base de plantas propias del monteverde y se utilice el sistema tradicional de bancales de mampostería vista, en todo caso recuperando los existentes.
- Las construcciones deberán tender a la compacidad, con tipología de la arquitectura tradicional, armonizando con los tipos históricos de la propia finca.

La limitación de mayor relevancia que ha motivado su inviabilidad y por tanto, ha impedido la ejecución del proyecto, es el referido a la carga turística máxima asignada a la Actuación de 250 plazas alojativas.

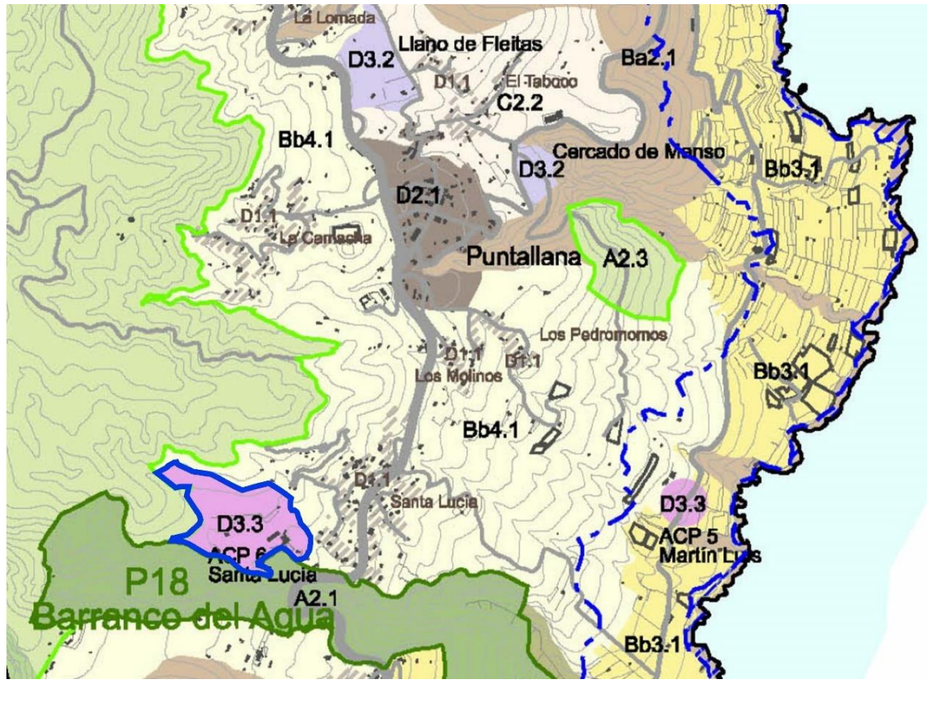
PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA DE LA PALMA



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

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 Hacienda, 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 Santa Lucía dentro de la **zona D3.3 "Área Especializada Turística",** cuyo desarrollo se ha de realizar en el marco del planeamiento urbanístico general de Puntallana, conforme a las condiciones establecidas por el PTETLp y a las que implemente el Plan Parcial correspondiente.



Fragmento del Plano de Ordenación P.5, Zonas de Ordenación Territorial del PIOLP



Terrenos delimitados para la Actuación Estratégica Insular "Hacienda Santa Lucía"

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.

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 Santa Lucía donde se inserta, **se deberá realizar un estudio de integración paisajística** donde los aspectos cromáticos y visión desde la carretera LP-1, en concreto el impacto en la cornisa o coronación de la vaguada norte del Barranco del Agua y en el entorno de la Ermita de Santa Lucía, han de constituir condiciones normativas de partida.

c) Desde la ordenación pormenorizada se establecerán medidas tendentes a la protección de la **geomorfología de la finca**, y en especial de la estribación de la misma con el barranco del Agua, del espigón y lomada situados al sureste de la Hacienda.

d) En la propuesta de ordenación pormenorizada habrá de garantizarse la adecuada **protección del patrimonio etnográfico** existente, vinculado a la explotación agraria histórica de la Hacienda Santa Lucía, así como del **patrimonio arquitectónico**.

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 la cumbre**, debiéndose evitar efectos de rotura de la línea de cornisa del Barranco de Agua desde la carretera LP-1.

f) En cuanto a la Casa Lugo, 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 Cultural Histórico y Etnográfico** ".

g) **Potenciación, conservación y mejora del espacio formado por la Plaza y Ermita de Santa Lucía, con el palmeral y su entorno inmediato**, para lo que se debe concentrar la obligada reserva de espacios libres públicos en dicha zona.

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 sociedad Haciendas La Palma, SL, 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 central del ámbito delimitado, reservando la parte superior, por encima de la cota +495 msnm y el extremo sureste correspondiente al entorno inmediato a la ermita de Santa Lucía, el palmeral y a la Casa Lugo (Casa principal) para situar los espacios libres públicos y los equipamientos.

b) Los terrenos situados en la vaguada existente al este de la Ermita y Casa principal, con orientación sureste dentro de la finca, se propone incluirlos íntegramente en el sistema dotacional y de equipamientos, en el que se incluyen además de los equipamientos y dotaciones, los 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 la Plaza y Ermita de Santa Lucía con el área de servicios generales de la instalación hotelera y con la vía de acceso al sector que constituye el límite sur, independientemente de colindar con el Asentamiento Rural de Santa Lucía, contribuyendo de este modo a paliar el déficit de dotaciones del mismo.

c) Dentro del sistema de equipamientos de la ordenación pormenorizada, se habrá de acotar y ordenar el espacio vinculado al **Centro Cultural Histórico y Etnográfico**, y el **Jardín Etnobotánico** situado junto a la Casa Lugo (Casa principal), 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 acceso a la Ermita de Santa Lucía, así como la rectificación y mejora del Camino real de enlace con el Camino de Tenagua PR LP 4.1 y la dotación de aparcamientos vinculados.

e) Se platea dentro de la ordenación pormenorizada el tratamiento del borde lineal o cornisa de los terrenos sobre el Barranco del Agua, así como de la zona de contacto entre la parcela hotelera y los terrenos ocupados por fayal-brezal y pinar situados por encima de la cota +495 msnm.

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 y de las medianías de Tenagua y santa Lucía, evitándose la generación de impactos visuales que rompan la silueta o perfil de la cornisa de la ladera norte del Barranco del Agua.

2. El tratamiento de cubiertas por razones cromáticas, atendiendo al paisaje de las medianías de Puntallana, así como de las preexistencias en la Hacienda, se propone realizarlo mediante con cubiertas inclinadas tradicionales de teja cerámica combinadas con cubiertas ajardinadas.

3. En las fachadas predominarán las superficies acristaladas de modo tal que desde la mayor parte posible del espacio interior se visualice el mar y el Teide en el horizonte, el paisaje de la medianía y la cumbre.

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 Hacienda Santa Lucía, introduciendo cursos y láminas de agua en su diseño.

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 la Hacienda Santa Lucía.

C. Respecto a la solución arquitectónica.

1. Frente a una actitud arquitectónica de protagonismo de la actuación dentro del espacio de la medianía de Puntallana, se plantea una presencia concentrada de los volúmenes edificatorios en determinados enclaves de la Hacienda con la finalidad de liberar la máxima superficie de terrenos para uso de jardinería e instalaciones deportivas.

2. Se plantean soluciones integradoras de la arquitectura tradicional y de lenguajes más actuales e innovadores, evitándose el empleo de pastiches con elementos descontextualizados.

3. La necesaria interrelación y adecuada articulación entre el espacio arquitectónico, los espacios ajardinados, y el área de la Plaza, Ermita de Santa Lucía 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, del paisaje de las medianías de Santa Lucía y del Barranco del Agua, determinará la orientación de las edificaciones.

6. La adecuada protección de las vistas del complejo turístico desde la carretera LP-1, constituye en sí un objetivo básico en la propuesta arquitectónica.

7. El sistema de accesibilidad exterior a las unidades alojativas y a las zonas de servicios de la Hacienda Santa Lucía se plantea, mediante recorridos adaptados utilizando vehículos eléctricos sobre suaves trazados adaptados a la topografía de los terrenos. La jardinería y el agua formarán parte integrada de este sistema de recorridos y accesos.

8. 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.

9. El encastre parcial de las edificaciones en la orografía se plantea no solamente en términos de conseguir una obligada integración paisajística dentro del espacio rural de Santa Lucía, sino como una oportunidad para conseguir espacios arquitectónicos singulares de gran atractivo.

10. Las unidades alojativas propuestas, con un gran porcentaje de habitaciones tipo suites, 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 medianías y al palmeral, sin elementos opacos que la interrumpan.

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 mediante conductos verticales de ventilación forzada. 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 500 plazas alojativas turísticas, se organiza en tres volúmenes edificados independientes, en base a la siguiente conceptuación tipológica y de implantación:

    <u>Filosofía y descripción general</u>

    Los terrenos sobre los que se desarrolla este complejo hotelero y equipamientos complementarios son de una gran belleza, con vistas al mar hacia el S-SE, y hacia la montaña por el cuadrante NO, con una topografía espectacular y una vegetación boscosa exuberante. Estas condiciones de contexto son las ideales para desarrollar una actuación turística como Unidad Hotelera de Naturaleza, destinada a albergar a los visitantes relacionados con ofertas de ECOTURISMO o TURISMO DE NATURALEZA, implementado con instalaciones de HIDROTERAPIA (SPA), tratamientos BIOSALUDABLES, DEPORTES (piscina deportiva, gimnasio, pádel, tenis, …), CENTRO DE OCIO ACTIVO DE NATURALEZA (senderismo y otros), JARDÍN ETNOBOTÁNICO Y AGRICULTURA, y un CENTRO DE INTERPRETACIÓN HISTÓRICA asociado a la historia de la Hacienda Santa Lucía y la isla de La Palma.

    La instalación hotelera se prevé para 500 plazas: distribuidas en tres bloques, un primer bloque que alberga 107 habitaciones y 214 plazas en una pieza situada en cota superior en el límite del espacio protegido de la Red Natura 2000; un segundo bloque situado a cota intermedia por debajo de la Alberca dónde se disponen 63 habitaciones y 126 plazas y un tercer bloque situado en la parte inferior de la Hacienda con capacidad para 160 plazas y 80 habitaciones.

    Pese a la agrupación en tres bloques estos se encuentran lo suficientemente fraccionados para integrarse en la topografía y adaptar sus volúmenes a una reinterpretación actual de tipologías tradicionales.

    Además, el proyecto se complementa con una importante actuación de jardinería en los espacios libres del sector que articulan la distribución, dónde se pueden detectar dos grandes plataformas una en la cota más alta que albergará un Pitch & Putt y una segunda donde se organiza el jardín etnobotánico, además de diversos pabellones situados estratégicamente en los límites de la finca: zona de restaurante y servicios complementarios en el espigón situado al SE; pabellón con vistas al Sitio de Interés Científico Barranco del Agua junto a la Era; etc.

    Desde el punto de vista de la formalización se han de tener en cuenta las siguientes premisas:

Por la naturaleza del paisaje y a afectos de control volumétrico de la edificación y las vistas, se huye en todo momento de proyectar grandes volúmenes aislados de edificación, optando por construcciones de composición fraccionada de tres plantas, que en la plataforma inferior será de forma diseminada e integradas a la topografía y al paisajismo, con el fin de aprovechar la topografía y facilitar la integración en el entorno.

De esta suerte las habitaciones tipo se distribuyen en las primeras plantas de cada una de la edificación, reservando las suites para la última planta y en los elementos de remate de cada uno de los volúmenes. Adaptándose en todo momento siguiendo las curvas de nivel del terreno y orientados hacia el SE, orientación óptima con respecto al soleamiento, vistas y protección de los vientos dominantes. En estos grupos se distribuyen las 250 habitaciones dobles, con un 27 % tipo suites.

EDIFICACIÓN	HABITACIÓN	
	TIPO DOBLE	TIPO SUITE
BLOQUE 1	78	29
BLOQUE 2	44	19
BLOQUE 3	65	15
PARCIAL	**187**	**63**
TOTAL	**250**	

Habitaciones doble tipo

Las habitaciones dobles se disponen en las plantas primeras y segundas de cada uno de los bloques que conforma el hotel, todas cuentas con unas terrazas amplias que facilitan el disfrute de las vistas hacia el Océano Atlántico.

En general todas las habitaciones se caracterizan por una distribución ordenada, distinguiendo cinco áreas. A todas se accede a través de un vestíbulo principal desde el cual se organiza la zona de almacenamiento y da paso al baño y la habitación propiamente dicha.

El baño cuenta con una encimera de doble seno y a un lado se dispone el área de baño y en una cabina independiente se encuentra las piezas de sanitarias.

En el dormitorio a su vez se distinguen dos zonas una reservada para el descanso y otra área más estancial y de relax, finalmente desde la habitación se da paso a la terraza que cuenta con una superficie de aproximadamente 11,00 m².

HABITACIÓN DOBLE		
USOS	**SUPERFICIE**	**SUPERFICIE**
Vestíbulo	6,02 m²	-
Dormitorio	19,53 m²	-
Baño	6,47 m²	-
Terraza	-	10,95 m²
TOTAL	**32,02 m²**	**10,95 m²**

Suites

Las habitaciones tipo suites se disponen en la planta tercera de cada uno de los bloques y son como consecuencia de unir dos módulos de habitaciones dobles. También se dispondrán habitaciones tipo suite en los remates de los distintos bloques lo que facilita la fracturación de las edificaciones para su mejor integración en el entorno.

Habitación Suite 1

La principal diferencia con las habitaciones dobles radica en la incorporación a la habitación un salón y la mayor amplitud de todas las estancias, así como su ubicación en esquinas que le permite una mayor amplitud de vistas.

En general todas las habitaciones se caracterizan por una distribución ordenada, distinguiendo en este caso cuatro zonas: una zona central a modo de salón recibidor que articula a un lado el bloque de servicios que cuenta con vestidor y baño y al otro la zona de descanso que se comunica con una gran terraza a la que se accede también desde el salón.

La zona de servicios cuenta con un vestidor y el baño se distribuye en dos áreas una cabina independiente con las piezas sanitarias y una ducha de gran formato y una zona central con una encimera de doble seno y una bañera.

El salón tiene una superficie de 29,14 m², y alberga un zona de estar con sofá y una pequeña área para desayunos.

En el dormitorio a su vez se distinguen dos zonas una reservada para el descanso y otra área más estancial y de relax, finalmente desde la habitación se da paso a la terraza que cuenta con una superficie de aproximadamente 55,30 m².

HABITACIÓN SUITE 1		
USOS	**SUPERFICIE**	**SUPERFICIE**
Salón	29,14 m²	-
Dormitorio	28,12 m²	-
Vestidor	5,31 m²	-
Baño	11,51 m²	-
Terraza	-	55,30 m²
TOTAL	**74,08 m²**	**55,30 m²**

Habitación Suite 2

Esta habitación es resultado de la unión de dos habitaciones dobles, de ahí de la generosidad de la misma. Ubicadas en la última planta de cada uno de los bloques, cuentan con la mejor posición posible en todo el complejo hotelero.

En general todas las habitaciones se caracterizan por una distribución ordenada, distinguiendo en este caso cuatro zonas: una zona principal a modo de salón recibidor, desde la que se accede a la otra dependencia donde se aloja el bloque de servicios que cuenta con vestidor y baño y la zona de descanso que comunica con la gran terraza a la que se accede también desde el salón.

La zona de servicios cuenta con un vestidor y el baño se distribuye en dos áreas una cabina independiente con las piezas sanitarias y una zona central con una encimera de doble seno y una bañera.

El salón tiene una superficie de 34,21 m², y alberga una zona de estar con sofá y una pequeña área para desayunos.

En el dormitorio a su vez se distinguen dos zonas una reservada para el descanso y otra área más estancial y de relax, finalmente desde la habitación se da paso a la terraza que cuenta con una superficie de aproximadamente 22,95 m².

HABITACIÓN SUITE 2		
USOS	**SUPERFICIE**	**SUPERFICIE**
Salón	34,21 m²	-
Dormitorio	20,06 m²	-
Vestidor	6,39 m²	-
Baño	6,65 m²	-
Terraza	-	22,95 m²
TOTAL	**67,31 m²**	**22,95 m²**

<u>Oficios de Servicio a Habitaciones</u>

Dada la organización fraccionada del hotel, el servicio de limpieza, mantenimiento y atención al cliente se plantea efectuarlo mediante “karts” de propulsión eléctrica similares a los utilizados en los campos de golf.

En cada uno de los bloques se disponen de unas áreas que servirán de almacenamiento de planta que permitirán realizar de forma cómoda y eficiente todos los trabajos de planta.

b) La **zona de servicios**, compuesta por el edificio de servicios generales vinculado a la Casa Lugo y edificación aneja, así como por el área destinada a Sport & Health y Spa & Wellness, además de otros usos situados estratégicamente en edificaciones aisladas dentro de la Hacienda.

El proyecto plantea mantener la Casa Principal en su actual configuración, pero con una reforma interior, para alojar los servicios del hotel vinculados a áreas estanciales, salones, biblioteca, bar-cafetería, independientemente de habilitar determinados espacios para albergar un “Centro Cultural Histórico y Etnográfico ”.

Se proyecta un edifico independiente destinado a recepción general, oficinas de administración, sala de usos múltiples y áreas principales de restauración, restaurantes a la carta,… y debidamente articulado con la Casa Lugo.

El almacén existente a nivel de semisótano a la izquierda del acceso principal a la Hacienda desde la Plaza de la Ermita, cuya estructura se encuentra en estado ruinoso, se acondicionará para dependencias de almacén y servicios generales del Hotel.

Independientemente de los edificios de habitaciones y suites se plantea una nueva construcción de dos plantas de altura, situada al NO de la Casa Principal y con posibilidad de acceso independiente, destinado a almacenes e instalaciones generales, cocinas, cámaras, lavandería, servicios de personal, etc. en planta baja; y comedores y salones en planta alta en continuidad con el nuevo edificio de acceso.

Se proyecta un complejo de hidroterapia, con tratamientos biosaludables, piscina cubierta de 25,00x12,00m, distribuido de forma integrada con los espacios libres, disponiendo de diferentes zonas deportivas (pistas de pádel, cancha de tenis, piscina cubierta, piscina abierta, piscina lúdica y de niños), teniendo especial relevancia la implantación de un Pitch & Putt. En conexión con la zona de jardinería y huertas se dispondrá un taller de ocio activo de naturaleza, viveros y almacén de jardinería, las cuales se ubicarán en las casas existentes en la finca.

Los aparcamientos de clientes se distribuyen en dos áreas principalmente una vinculado al vestíbulo principal con capacidad para 55 plazas y un segundo aparcamiento vinculado al bloque 1 con capacidad para 39 plazas.

El personal de servicio tiene acceso independiente al hotel y se habilita un área en el extremo este de la parcela junto a la zona de almacenes, cocinas y personal, con aparcamiento propio.

Edificio Central existente. Casa Lugo

Pese a la creación de un nuevo edificio que albergará el acceso principal al hotel, con su zona de recepción, hall, administración, salón de actos y zona de comedores en relación directa con el edificio de servicios y una planta alta donde se ubicaran un restaurante a la carta, en una ubicación inmejorable, gozando de unas vistas espectaculares, es indiscutible que la pieza matriz de todo este complejo radica en la casa existente en la finca, denominada Casa Lugo.

La construcción de dos plantas con acceso desde la ermita de Santa Lucía por la planta baja y con acceso por la fachada norte desde el nuevo edificio que albergará el vestíbulo principal de acceso a dicho Casona y a los servicios nobles del complejo hotelero.

La casa presenta las características constructivas y tipológicas de la arquitectura doméstica de la medianía, con elementos formales de tipo tradicional. Tiene especial interés la organización entorno al patio y la galería acristalada hacia al este, con balaustres torneados y seis pies derechos de madera.

El conjunto cuenta con portada de entrada con blasón o escudo, desde el acceso por la Ermita de Santa Lucía.

En resumen la **zona de servicios hoteleros del complejo** se encuentra compuesta por la Casa Lugo, edificación aneja, y el edificio previsto en directa relación con los mismos que ofrece los siguientes servicios:

- El **Centro Sports & Helth** se encuentra compuesta por las siguientes instalaciones y equipos:
  - Zona de aguas, compuesta por:
    - Una piscina cubierta de 25m
    - Una Piscina de hidromasaje y relajación
    - Una Piscina infantil
    - Una Piscina Exterior
    - Solarium
  - Instalaciones, servicios y programas de Tenis y Paddel:
    - 2 canchas de tenis (hormigón poroso)
    - 4 canchas de paddelEstancias de preparación para grupos
  - Gimnasio
  - Pitch & Putt
  - Se plantea una bolera alemana (bowling) como parte de la oferta de entretenimiento.
- El **Centro SPA & WELLNESS** se encuentra compuesta por las siguientes instalaciones y equipos:
  - Zona termal – estufas
  - Zona de masajes y terapias alternativas
  - Zona de balneoterapia
  - Zona de relajación
  - Servicios generales



Vista de bowling (bolera alemana)”

c) Zona de Jardín Etnobotánico

La Palma es un jardín botánico, en el que coexisten multitud de ecosistemas, y en el que las tradiciones socioculturales se encuentran estrechamente vinculadas a su entorno natural, determinando una identidad y un modo de vida. De aquí que la componente etnográfica se haya de tener en cuenta como elemento protagonista.

Concebir un jardín etnobotánico específico, como equipamiento complementario de una instalación hotelera de alta calidad, de tamaño medio, de 500 camas, y desarrollado en un entorno rural, supone realizar un singular ejercicio de aproximación conceptual y real a alguno de los aspectos de ese "***jardín global***" que es la isla en su totalidad. Y su singularidad se habrá de percibir en su estrecha vinculación a la comarca en la que se implanta, siendo capaz de hacer reconocibles la naturaleza propia del lugar, y las tradiciones que a lo largo de los siglos han trasladado a este territorio una particular manera de transformar el entorno, en paralelo a una determinada manera de entender el paisaje y la cultura. En este caso de manera notable a través de la agricultura. De aquí el importante matiz en el enunciado de "***etnobotánico***".

Es más, este jardín etnobotánico, ubicado en una de las zonas más características del noreste de La Palma, se ha de entender con carácter sistémico o perteneciente a un futuro sistema de jardines etnobotánicos palmeros, identificados según la comarca en la que se ubiquen, y a las tradiciones a las que se vinculan; este conocimiento es lo que hace posible establecer las bases de trabajo que permiten entender estas instalaciones como una "red de jardines etnobotánicos", de clara vocación pedagógica y al servicio del **turismo cultural y activo de naturaleza**, que conformen en su conjunto una escuela insular de jardinería, y una potente estructura de centros de interpretación del territorio, en el que cultura, naturaleza y modos de trabajo agrícola forman parte de una tradición, expresión irrepetible de la identidad isleña.

La instalación que se proyecta como equipamiento complementario al proyecto turístico Hacienda Santa Lucía ha de hacer posible la construcción de los diferentes argumentos que permitan entender la enorme riqueza natural y cultural de cada comarca de La Palma en la que se implanta. Además, en este ejercicio de **construcción de un paisaje y de una identidad**, han de estar presentes estrategias de interpretación del terreno preexistente, enriqueciendo la tradición del lugar con las aportaciones de los nuevos usos y modos de construir y de percibir el territorio.

En el caso de la Hacienda Santa Lucía, en Puntallana, los sistemas de acceso, caminos y veredas, aterrazamientos e infraestructuras preexistentes, serán elementos clave de formalización, a lo que se ha de añadir el importante espacio natural protegido que lo limita hacia el NO, y el Sitio de Interés Científico del Barranco del Agua hacia el sur.

<u>Jardín Etnobotánico y una Escuela Insular de Jardinería de la Comarca Norte de La Palma</u>

El equipamiento que se propone se vincula a las características específicas del lugar en el que se ubica, tanto por clima y topografía como por tradición y cultura, además de potenciar las cualidades de los recursos naturales que le rodean.

Situado en cotas altas de lo que podemos considerar como medianía tradicional, en el término municipal de Puntallana, y por tanto en la Comarca Norte de la Isla de La Palma, cuenta con la mayor parte de las características de ésta, vinculada por historia y tradición al mundo rural, y de modo particular a los cultivos de medianía, contando con tierras de particular riqueza y apropiadas para cultivos en los que el agua, el soleamiento y el clima exigen características singulares.

Se propone desarrollar lo que denominamos "ejes argumentales" de apoyo a la instalación hotelera de uso turístico, compatible con otro tipo de usos no estrictamente de ocio, y con la posibilidad de ofrecer un equipamiento insular que dé respuestas a otro tipo de necesidades funcionales, en los que la presencia de la gestión privada pueda suponer un fuerte valor añadido.

Estas instalaciones desarrollan los siguientes:

Primer eje: relacionado con la tradición y cultura de la comarca, en particular con los cultivos tradicionales, desarrollados desde el punto de vista del ocio.

Segundo Eje: innovación y tecnología aplicada al mundo rural, y en particular al cultivo de flores, cultivos de primor, investigación en plantas subtropicales, agricultura ecológica, etc., con la posibilidad de ofrecer instalaciones para investigación y estudio con carácter pedagógico, y con interés desde el punto de vista turístico (cursos, congresos, etc).

Tercer eje: cultivos de plantas medicinales y plantas aromáticas, complementando los contenidos del eje segundo.

Cuarto eje: instalaciones de carácter divulgativo y pedagógico vinculadas al turismo activo de naturaleza (el ciclo del agua en La Palma, senderismo…).

El desarrollo de estos ejes de ocio y cultura tradicional tienen como finalidad el complementar las instalaciones o lugares de ocio ya existentes en las inmediaciones, tanto de costa litoral como de medianía.

En definitiva, se trata de ofrecer una infraestructura complementaria "diferente" en la que la práctica del turismo activo de naturaleza pueda ser una realidad, teniendo como referente indiscutible la totalidad de la Isla de La Palma, declarada Reserva Mundial de la Biosfera.

Entendemos que una parte importante de los visitantes o turistas que acuden a la isla lo hacen atraídos por sus singulares características naturales, por su gran riqueza medioambiental, y en la que juega un papel principal el querer tener un mejor

conocimiento de las características de su flora y vegetación, además de sus cultivos y de su mundo rural, muy vinculado a las tradiciones.

Desde el punto de vista del turismo una instalación como la descrita no solo es atractiva para consumidores habituales del denominado turismo rural o de naturaleza, sino que cada vez más se está produciendo una evolución de este segmento de modo que se aúnen las comodidades y servicios de una instalación hotelera de cierta escala, con las posibilidades de disfrutar de un contacto directo con la naturaleza como experiencia. En este caso estamos hablando de una instalación con capacidad de 500 camas (250 habitaciones), con un determinado número de suites, lo que hace posible el desarrollo de otras instalaciones complementarias que permitan realizar pequeños congresos, encuentros colectivos, jornadas didácticas escolares y universitarias, etc.

Contenidos del jardín etnobotánico

Se disponen de modo didáctico diversa vegetación y cultivos vinculados a la cultura y tradición de la medianía, implantada en el municipio de Puntallana, tan importante en el pasado de la isla. Se ha de hacer referencia a los diferentes usos y fines (agricultura alimentaria, usos medicinales, artesanales, ornamentales…) que le daban los antiguos pobladores a las distintas hierbas y plantas, además de incorporar especies endémicas. El recorrido por los distintos bancales y aterrazados se ha de poder realizar con diferentes itinerarios a través de diferentes secuencias y velocidades, ofreciendo la posibilidad de hacerlo pausadamente de modo que permita comprender la riqueza etnobotánica que se finalmente se ordene.

La disposición de la vegetación y otros elementos que se relacionen tiene una fuerte componente didáctica, pero en modo alguno abandona la necesaria disposición estética y ambiental, ayudando a destacar las diferentes estrategias de contemplación y comprensión del paisaje que se va divisando durante los recorridos. En este paseo se irán desarrollando diferentes argumentos apoyados en bancos, miradores, construcciones para el agua, construcciones e infraestructuras preexistentes, etc., en el que también tenga fuerte presencia el sentido del olfato a través del cultivo de olorosas, de tradición en la zona. En realidad, se trata de potenciar la mayor parte de los sentidos con la intención de logar una percepción del ambiente lo más enriquecida posible.

El diseño de los caminos y espacios estanciales han de favorecer el descanso y la relación social. La orientación básica hacia el este y hacia el mar, favorecida por la natural topografía del terreno, frente a la isla de Tenerife y La Gomera, permite paisajes y situaciones de contemplación singulares.

La propuesta cuenta con especial atención al agua, tan importante en la comarca norte de la isla. En este sentido, se diseña un recorrido apoyado en algunas de las atarjeas existentes y otras de nueva creación, realizadas a lo largo de parte de los senderos, y diversas albercas entre plantaciones de ñamerales y helechos gigantes, en los que no es ajena la presencia del sonido que produzcan pequeños rápidos y cascadas.

Por otra parte, la situación estratégica de la Hacienda permite comenzar (o finalizar) desde esta instalación numerosos recorridos hacia otras zonas de la comarca, especialmente interesantes para la práctica del turismo activo de naturaleza.

<u>El Jardín Etnobotánico como modelo de implantación en el territorio</u>

El conjunto de jardín etnobotánico, y el complejo hotelero hotelero de calidad con servicios especializados vinculados al turismo activo de naturaleza y a la salud, pretende explorar un nuevo *modelo* de implantación en el territorio, en el que la lógica del lugar en el que se ubica y las potencialidades socioeconómicas de su entorno natural y cultural, sean los elementos de partida a la hora de elaborar y desarrollar la caracterización del equipamiento.

Es más, un mejor entendimiento de las potencialidades del sitio y de sus habitantes sin duda ayuda a potenciar un desarrollo y crecimiento equilibrado y sostenible, acorde con la escala de la isla, y poniendo en valor otro tipo de recursos, hasta ese momento *invisibles*, como instrumento económico y de reequilibrio territorial.

En este sentido, la propuesta que ahora se pretende saca partido de las características naturales y culturales de la comarca en la que se sitúa Puntallana, en el que la tradición agrícola de medianía y la presencia del agua, es una constante. Por otra parte, las características de su posición en la isla –muy cerca de Santa Cruz de La Palma, el Puerto y el Aeroppuerto-, con infraestructuras de comunicación excelentes entre norte y sur, y con una costa litoral característica con recursos turísticos propios, convierten este proyecto en una **propuesta estratégica de trascendencia supralocal** de la isla, con un marcado interés insular.

d) Propuesta de distribución de superficies y usos

De la propuesta arquitectónica realizada, con carácter indicativo y a nivel de estudios previos, resulta la siguiente distribución funcional y de superficies que se incluye en el presente documento como referencia para la definición del programa específico que determine finalmente el operador turístico.

HOTEL HACIENDA DE SANTA LUCÍA ****		Ud.	Superficie	Terrazas	Acceso y Jardines
Nivel 00	**Equipamiento y servicios del hotel 451,25 452,50**				
	Casona principal		149,15	268,52	
	Edificio anejo casona		73,92		
	Garaje (55 plazas)		1.340,05		
	Núcleo de comunicaciones /oficce		182,78		
	Circulaciones		134,39		
	Patio Interior				111,25
	Jardines exteriores				2.439,06
	Instalaciones		452,98		
	Servicios - personal - almacenamiento		570,46		
	Aparcamiento personal (10 plazas)				362,50
	SUBTOTAL	**0**	**2.903,73**	**268,52**	**2.912,81**
Nivel 01	**Vestíbulo principal 454,25 Planta primera bloque 3 456,50**				
	Hall - Vestibulo		403,17		
	Salón de actos - Sala polifuncional		369,83		
	Restaurantes		510,15		
	Restaurante a la carta		200,00		
	Administración		178,50		
	Núcleo de comunicaciones /oficce		204,35		
	Area de servicios		374,84		
	Casona principal		669,98		
	Terrazas			1.047,90	
	Aparcamiento, acceso principal				1.348,61
	Areas ajardinadas				256,60
	PARCIAL	**0**	**2.910,82**	**1.047,90**	**1.605,21**
BLOQUE 3	Habitaciones (dobles)	24	936,00	288,00	
	Núcleo de comunicaciones /oficce		226,25		
	Circulaciones (habitaciones)		341,23		
	Vestíbulo		99,66		
	Patios interiores ajardinados				325,15
	Jardines exteriores				5.781,85
	PARCIAL	**24**	**1.603,14**	**288,00**	**6.107,00**
	SUBTOTAL	**24**	**4.513,96**	**1.335,90**	**7.712,21**

HOTEL HACIENDA DE SANTA LUCÍA ****		Ud.	Superficie	Terrazas	Acceso y Jardines
Nivel 02	**Restaurante Edificio Central 459,65 Planta segunda bloque 3 460,50**				
	Restaurante a la carta		785,95		
	PARCIAL	**0**	**786**	**0**	**0**
BLOQUE 3	Habitaciones (dobles)	28	1.092,00	336,00	
	Habitaciones (suite)	1	58,50	41,16	
	Núcleo de comunicaciones /oficce		200,00		
	Circulaciones (habitaciones)		440,31		
	Vestíbulo		99,66		
	Oferta complementaria		204,00		
	Patios interiores ajardinados				162,30
	PARCIAL	**29**	**2.094,47**	**377,16**	**162,30**
	SUBTOTAL	**29**	**2.880,42**	**377,16**	**162,30**
Nivel 03	**Mirador Edificio Central- Planta tercera bloque 3- Planta primera bloque 2**				**463,00 463,50**
	Mirador			725,80	
	Areas ajardinadas				3.400,32
	PARCIAL	**0**	**0,00**	**725,80**	**3.400,32**
BLOQUE 3	Habitaciones (dobles)	8	312,00	96,00	
	Habitaciones (suite)	14	1.053,00	370,32	
	Núcleo de comunicaciones /oficce		200,00		
	Circulaciones (habitaciones)		440,31		
	PARCIAL	**22**	**2.005,31**	**466,32**	**0,00**
BLOQUE 2	Habitaciones (dobles)	22	858,00	264,00	
	Habitaciones (suite)	1	83,70	41,16	
	Núcleo de comunicaciones /oficce		214,35		
	Circulaciones (habitaciones)		238,71		
	Vestíbulo		221,69		
	Oferta complementaria		462,60		
	Patios interiores ajardinados				351,60
	PARCIAL	**23**	**2.079,05**	**305,16**	**351,60**
	SUBTOTAL	**45**	**4.084,36**	**1.497,28**	**3.751,92**

HOTEL HACIENDA DE SANTA LUCÍA ****		Ud.	Superficie	Terrazas	Acceso y Jardines
Nivel 04	**Spa - piscina - Planta segunda bloque 2- Planta cuarta bloque 3**				**466,50 467,00**
	SPA y Piscina Cubierta		2.016,19		
	Terraza			304,46	
	Jardín Botánico				3.626,27
	PARCIAL	**0**	**2.016,19**	**304,46**	**3.626,27**
BLOQUE 3	Habitaciones (dobles)	0	0,00	0,00	
	Habitaciones (suite)	5	370,50	137,16	
	Núcleo de comunicaciones /oficce		100,00		
	Circulaciones (habitaciones)		156,88		
	PARCIAL	**5**	**627,38**	**137,16**	**0,00**
BLOQUE 2	Habitaciones (dobles)	22	858,00	264,00	
	Habitaciones (suite)	2	176,33	99,01	
	Núcleo de comunicaciones /oficce		214,35		
	Circulaciones (habitaciones)		319,86		
	Vestíbulo		221,69		
	Oferta complementaria		452,66		
	Patios interiores ajardinados				351,60
	Areas ajardinadas				3.703,22
	PARCIAL	**24**	**2.242,89**	**363,01**	**4.054,82**
	SUBTOTAL	**29**	**4.886,46**	**804,63**	**7.681,09**
Nivel 05	**Planta tercera bloque 2- Cuberta: SPA, piscina, bloque 3**				**470,00 471,50**
BLOQUE 2	Habitaciones (dobles)	0	0,00	0,00	
	Habitaciones (suite)	16	1.248,83	452,17	
	Núcleo de comunicaciones /oficce		214,35		
	Circulaciones (habitaciones)		319,86		
	SUBTOTAL	**16**	**1.783,04**	**452,17**	**0,00**
Nivel 06	**Restaurante, Pitch &Putt, Alberca-Piscina lineal y Cubierta bloque 2**				**473,50 475,00**
	Alberca - piscina lineal - solarium			1.559,54	
	Casa existente (vinculada golf)		108,82		
	Casa existente (vinculada era)		93,72		
	Pitch & Putt				28.552,82
	SUBTOTAL	**0**	**202,54**	**1.559,54**	**28.552,82**
Nivel 07	**Areas complementarias hotel Garaje bloque 1 y Pitch &Putt**				**480,00**
BLOQUE 1	Oferta complementaria		3.078,12		
	Garaje (39 plazas)		788,58		
	Instalaciones		451,23		
	Núcleo de comunicaciones /oficce		529,64		
	Circulaciones (habitaciones)		86,80		
	Patios interiores ajardinados				214,80
	PARCIAL	**0**	**4.934,37**	**0,00**	**214,80**
Mirador sobre alberca				1.025,81	
	PARCIAL	**0**	**0,00**	**1.025,81**	**0,00**
	SUBTOTAL	**0**	**4.934,37**	**1.025,81**	**214,80**

HOTEL HACIENDA DE SANTA LUCÍA ****		Ud.	Superficie	Terrazas	Acceso y Jardines
Nivel 08	**Planta primera bloque 1**				**484,00**
BLOQUE 1	Habitaciones (dobles)	38	1.482,00	456,00	
	Habitaciones (suite)	3	190,57	117,55	
	Núcleo de comunicaciones /oficce		318,05		
	Circulaciones (habitaciones)		465,60		
	Vestíbulo		179,85		
	Patios interiores ajardinados				342,01
	Espacios exteriores			5.033,16	
	SUBTOTAL	**41**	**2.636,07**	**5.606,71**	**342,01**
Nivel 09	**Planta segunda bloque 1**				**487,50**
BLOQUE 1	Habitaciones (dobles)	40	1.560,00	480,00	
	Habitaciones (suite)	3	190,57	117,55	
	Núcleo de comunicaciones /oficce		318,05		
	Circulaciones (habitaciones)		660,03		
	SUBTOTAL	**43**	**2.728,65**	**597,55**	**0,00**
Nivel 10	**Planta tercera bloque 1**				**491,00**
BLOQUE 1	Habitaciones (dobles)				
	Habitaciones (suite)	23	1.750,57	597,55	
	Núcleo de comunicaciones /oficce		318,05		
	Circulaciones (habitaciones)		660,03		
	SUBTOTAL	**23**	**2.728,65**	**597,55**	**0,00**
	TOTAL	**250**	**34.282,25**	**14.122,82**	**51.329,96**

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

El carácter estratégico de la Actuación Turística "Hacienda Santa Lucía", 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 Santa Lucía" 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 "Hacienda Santa Lucía", en el término municipal de Puntallana, 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 Santa Lucía 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 Santa Lucía, 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 las medianías de Puntallana.

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 los volúmenes edificatorios desde criterios de moderado protagonismo de la arquitectura dentro de un concepto general de integración paisajística**, además de una correcta articulación con el espacio rural de Santa Lucía, y en especial con la Plaza, la Ermita y el palmeral, con el espacio natural montuoso y el Barranco del Agua, independientemente de su articulación con el Camino real de conexión con el de Tenagua (PR LP 4.1), y con Camino de Santa Lucía, vía de acceso, desde el cual habrán de resolverse los aparcamientos y accesos a las instalación hotelera.

- La protección del espacio agrícola mediante la concentración de las edificaciones en enclaves perimetrales, y un razonable encastre de los volúmenes edificados.

- El patrimonio etnográfico de la Hacienda, resultado de la transformación del mismo para la agricultura y concretamente el cultivo de grano y frutales.

- El patrimonio arquitectónico constituido por la Casa Lugo, la Ermita de Santa Lucía y las edificaciones auxiliares.

La propuesta de ordenación e intervención de la Actuación Turística de la Hacienda Santa Lucía, 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 central de la finca, localizándose las obligadas reservas para espacios libres públicos y aparcamientos en la zona este inferior de la finca (sureste), vinculada a la Plaza, Ermita, palmeral y asentamiento rural de Santa Lucía.

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, la zona de la vaguada anexa y la parte superior de la finca, por encima de la cota +495 msnm, dominio del fayal-brezal y del pinar canario, 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 Lugo, y al futuro "Centro Cultural Histórico 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 referida Casa Lugo y su racional explotación.

4. Respecto al sistema viario se plantea la mejora del Camino real de conexión con el camino de Tenagua y del Camino vecinal de Santa Lucía, así como la dotación de aparcamientos vinculados al mismo y al asentamiento rural homónimo.

5. Se platea dentro de la ordenación pormenorizada el tratamiento del borde lineal de contacto o cornisa en la ladera norte de la vaguada del barranco del Agua.

6. Como criterio de implantación de los volúmenes resultantes de la ordenación se plantea que la edificación no interrumpa la visión del mar y de la zona de medianías, evitándose la generación de apantallamientos en la línea de coronación del barranco delo Agua, en su visión desde la carretera LP-1.

7. El tratamiento de cubiertas por razones cromáticas, atendiendo al paisaje de las medianías de Santa Lucía donde se integra la actuación, se propone realizarlo mediante cubiertas tradicionales a cuatro aguas acabadas con teja cerámica, en volúmenes fragmentados, combinadas con cubiertas planas ajardinadas.

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 alta de la zona de Puntallana, así como a la recuperación de cultivos y frutales que históricamente han existido en la finca.

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 exteriores habrán de alejarse de los conceptos convencionales para adoptar soluciones orgánicas de máxima explotación de la experiencia visual

hacia el mar y el Teide, el paisaje de las medianías de Puntallana, y el palmeral, 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 Santa Lucía.

14. Frente a una actitud arquitectónica de protagonismo de la actuación dentro del espacio rural de Santa Lucía, se plantea una moderada presencia de la arquitectura en equilibrio con su necesaria integración paisajística.

15. Se plantean soluciones formales de la arquitectura tradicional dentro de un concepto innovador y actual, evitándose el empleo de pastiches con elementos descontextualizados.

16. La necesaria interrelación y adecuada articulación entre el espacio arquitectónico, el espacio agrícola y rural, y el espacio natural, entendidos éstos como recursos sumamente valiosos, 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 parcial de los volúmenes edificados en la orografía se formula no solamente en términos de conseguir una obligada integración paisajística dentro del espacio agrícola y de las medianías de Puntallana, 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 Puntallana, 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 Santa Lucía 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 consideración por el PIOLP de la zona D3.3 "Área Especializada Turística" en el ámbito de la Hacienda Santa Lucía, 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 algunos cultivos históricos de la Hacienda, concretamente de los frutales, que se introducen dentro del concepto de jardinería adoptado.

Se concibe esta actuación desde las propias previsiones del PIOLP como un ejemplo paradigmático, donde se concilian los recursos ambientales, turísticos y el mantenimiento de gran parte de la superficie agrícola de la Hacienda para un Jardín Etnobotánico donde la presencia de los cultivos frutales históricos adquieran un cierto protagonismo. 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 en torno 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 Santa Lucía, 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 Santa Lucía, que pretende ser mantenida por el PIOLP en zona D3.3 "Área Especializada Turística" PORN, ampliándose su capacidad turística máxima, consiste en una instalación turística en modalidad hotelera con capacidad para 500 plazas alojativas, vinculadas a una histórica hacienda agrícola de "*pan sembrar*" y a las medianías del término municipal de Puntallana, 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 Santa Lucía, 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 el Camino de acceso a la Ermita y Plaza de Santa Lucía, conforme a las previsiones del planeamiento urbanístico general de Puntallana, 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 al asentamiento rural de Santa Lucía.

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.

Existe en la confluencia del Camino de Santa Lucía y la carretera LP-1 una Parada de la Línea de transporte regular de viajeros de la línea Santa Cruz de La Palma - Barlovento, 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 Santa Lucía supondría, sin duda, 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 Santa Lucía aporta al sistema de equipamientos turísticos de la isla de La Palma un conjunto de equipamientos cuya relevancia rebasa el propio complejo turístico (**Centro Cultural Histórico y Etnográfico**, y el **Jardín Etnobotánico**, **Centro Sports & Helth que incluye un Pitch & Putt y un Centro SPA & WELLNESS)** , y que contribuye a potenciar y mejorar la oferta de servicios deportivos, turísticos y culturales de la comarca centro oriental y de la isla. Dentro de este conjunto de equipamientos turísticos se ha introducido un concepto temático, de índole histórico y etnográfico, localizado en la Hacienda Santa Lucía y sus implicación territorial, que pretende dar a conocer y divulgar las vicisitudes históricas de esta hacienda agrícola de "*pan sembrar*" constituida a principios del siglo XVI en el primer reparto de las tierras de la isla, y que contiene la Ermita de Santa Lucía y la Casa Lugo con su patrimonio arquitectónico, etnográfico y religioso de gran valor y significación en la historia de la isla de La Palma.

El dimensionado de estos equipamientos se ha realizado con la finalidad de abrirlos a la demanda turística de la isla, formando parte de 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 Puntallana 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 de Santa Lucía, y los núcleos de Tenagua y San Juan de Puntallana.

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 Santa Lucía. 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 de dicho asentamiento rural.

La definitiva implantación y puesta en uso de la Actuación Turística de la Hacienda Santa Lucía, producirá efectos positivos de carácter sinérgico en el área de Tenagua- Santa Lucía – San Juan de Puntallana 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 Santa Lucía se recogió en el PTETLP como una actuación Convencional Propuesta (ACP-6) recogiendo un sector urbanizable turístico previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Puntallana (1998), desarrollado mediante el correspondiente Plan Parcial de ordenación "Santa Lucía", cuya aprobación definitiva se produjo en el año 2001. Así mismo, con posterioridad, en el año 2004 el nuevo Plan General de Ordenación mantuvo dicha actuación como suelo urbanizable sectorizado ordenado turístico. **De lo que se deduce que la Actuación Turística prevista en la Hacienda Santa Lucía desde principio de los años 90 del pasado siglo ha sido mantenida dentro del sistema turístico planificado por el PTETLP y posteriormente confirmada por el PIOLP**.

Sin embargo, por razones de inviabilidad económica, derivadas de la insuficiente capacidad turística, es decir el número de plazas alojativas asignadas por la ordenación urbanística desde su origen, han impedido la ejecución de esta actuación turística. Mediante el presente documento, independientemente de plantear un proyecto viable económicamente, se propone un nuevo concepto de proyecto turístico, que se incardina en las estrategias, criterios 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 Santa lucía, 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 Santa Lucía, 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 conceptuación estratégica del **proyecto turístico de la Hacienda Santa Lucía**, **ha de mantener una total coherencia con los objetivos turísticos de carácter estratégico que se han venido concretando a través de la Acción de Gobierno y de la planificación territorial en los últimos años.**

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

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

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

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

d) Facilitar la inmediata implantación de la infraestructuras turísticas motoras

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

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

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

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

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

e) Desarrollo de una oferta turística estructurada

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

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

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

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

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

Uno de los principales problemas a los que debe hacer frente la isla de La Palma, es la retención del talento. La gran mayoría de los estudiantes universitarios deben acudir a otras islas del archipiélago para realizar sus estudios, y una vez titulados al volver a La Palma, y no encontrar

salidas profesionales, se ven obligados de nuevo a abandonar la isla en busca de un futuro profesional.

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

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

h) Atracción de inversores y de inversión

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

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

El concepto turístico plasmado en la ordenación urbanística, en la intervención territorial y en el diseño arquitectónico del proyecto hotelero de la Hacienda Santa Lucía, 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 Santa Lucía 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 Santa Lucía", 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 arquitectónico y 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 Santa Lucía, ubicado en las medianías del término municipal de Puntallana, de excepcionales condiciones climáticas de la isla de La Palma, directamente vinculado a una hacienda agrícola histórica, moderadamente alejado del núcleo de Santa Cruz de La Palma, del puerto y del aeropuerto insular, que le prestan los servicios básicos, con una capacidad para **500 plazas alojativas** en modalidad hotelera de cuatro estrellas, con una **inversión entorno a los 72 millones de euros**, y con una **creación de empleo directo de 180 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 Santa Lucía 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 500 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 Santa Lucía, 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 Santa Lucía 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 Santa Lucía, tanto por su propuesta ambiental como arquitectónica, dentro del espacio singular del mismo nombre, 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 Santa Lucía contribuye a la explotación sostenible, revalorización y divulgación de los recursos que alberga esta hacienda agrícola 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 Santa Lucía, 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 Santa Lucía, contribuye claramente a la consecución de los objetivos estratégicos definidos por el Cabildo Insular para el desarrollo turístico de la isla:

  - La potenciación del sector turístico.
  - La conceptuación del turismo como principal opción de futuro.
  - La consecución de la reconversión de la estructura productiva impulsando el sector turístico a una diferenciación clara.
  - Facilitar la inmediata implantación de las infraestructuras turísticas motoras.
  - Desarrollo de una oferta turística estructurada.
  - Excelencia en la oferta turística insular y en el servicio al turista.
  - La retención de la población joven cualificada y la atracción de talento.
  - Atracción de inversores y de inversión.

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 agrícola, los espacios arquitectónicos integrados en el entorno rural y natural, etc.).

El concepto turístico de la Hacienda Santa Lucía 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 Santa Lucía 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 Santa Lucía 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 Santa Lucía 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 Santa Lucía 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 conceptuación de la actividad turística como una función básica con carácter estructurante del territorio, cuya ordenación ha de llevarse al nivel de decisiones de la ordenación territorial de carácter insular.*

Los elementos y criterios básicos, de carácter específico para el modelo a implantar en las islas occidentales de El Hierro, La Gomera y La Palma con **incidencia en el proyecto turístico de la Hacienda Santa Lucía,** 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 Santa Lucía esbozados en apartados anteriores del presente documento, mantienen una total coherencia con el modelo turístico determinado para la isla de La Palma, así como con la Estrategia Turística aprobada recientemente por el Cabildo Insular, en la que se pretende integrar la presente actuación Turística.

Por otra parte, su posible 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 Santa Lucía concurren las siguientes características y circunstancias:

- La utilización y apoyo del proyecto en los recursos naturales existentes: el paisaje de las medianías de Puntallana, el palmeral, el espacio natural de Monteverde y pinar canario, el patrimonio etnográfico y arquitectónico, 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 Santa Lucía es el mantenimiento de las señas de identidad que caracterizan al paisaje de las medianías de Puntallana: 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 de partida adoptado para la conceptuación del proyecto turístico de la Hacienda Santa San Lucía**.

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 Santa Lucía, 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 Santa Lucía 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 espacio montuoso de monteverde y pinar canario.
- La presencia del espacio natural del Barranco del Agua.
- El paisaje, tanto cercano de Santa Lucía como lejano de las medianías de Puntallana y del mar.
- El paisaje cultural de los cultivos de frutales y hortalizas.
- El patrimonio cultural y etnográfico.
- La naturaleza agraria 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 encastre de los volúmenes edificados y la ajustada excavación de los terrenos manteniendo la estructura agraria de la Hacienda Santa Lucía, evita efectos de apantallamiento desde el Camino de Santa Lucía y el impacto paisajístico en la cornisa que se forma en el encuentro de los terrenos de la finca con la vaguada del Barranco del Agua, garantizándose una visión armónica e integrada de los volúmenes edificados desde la carretera LP-1. La 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 Puntallana, 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 enclave de la Ermita de Santa Lucía, con su plaza y palmeral, la Casa Lugo y la singular configuración agraria de la finca ofrece la oportunidad de su conservación, protección y explotación sostenible integrándose en el producto turístico de la Hacienda Santa Lucía.

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 Santa Lucía 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 Santa Lucía, 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 Santa Lucía se emplaza dentro de un espacio rural y cultural de gran singularidad, resultante de la transformación histórica de los terrenos volcánicos y forestales para su explotación agrícola, se adopta conceptualmente una actitud arquitectónica de máximo respeto ambiental y de moderado y medido protagonismo, mediante un criterio de una moderada integración dentro de una razonable presencia arquitectónica exigible para cualquier actuación turística que aspire a ser una referencia de calidad.

La propuesta arquitectónica recurre a soluciones formales que buscan una integración y necesario equilibrio entre la arquitectura tradicional y los lenguajes arquitectónicos actuales de mayor innovación utilizados en la arquitectura turística.

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

La fragmentación volumétrica, que constituye un principio conceptual básico 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 preservación del espacio agrícola inedificado mediante la localización de los volúmenes edificados en las zonas perimetrales de la finca, reservándolos para albergar usos compatibles de equipamiento turístico como el Jardín Etnobotánico y el Pitch & Putt.

La máxima explotación de las vistas al mar y del paisaje de las medianías de Puntallana, determina la orientación de las edificaciones, así como la adecuada protección frente al Camino de Santa Lucía y de salvaguarda de las vistas desde la carretera LP-1, lo que constituye en sí mismo, un objetivo básico en la propuesta arquitectónica.

Los cultivos agrícolas, el palmeral, el terreno montuoso de fayal-brezal y el agua forman parte integrada del sistema de recorridos y accesos. Los recursos geomorfológicos y geológicos, que se pongan de manifiesto tras las excavaciones para la apertura del encaje de las edificaciones, 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 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 Santa Lucía.

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

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

El proyecto turístico de la Hacienda Santa Lucía, 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 y terrenos montuoso), al espacio agrícola 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 Santa Lucía, se enclava dentro de una hacienda agrícola histórica de la comarca centro-oriental de la isla, cuyo elementos patrimoniales existentes (Ermita y Casa Lugo) han sido objeto de protección en el Catálogo de Elementos Protegidos del Plan General de Ordenación de Puntallana 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 Puntallana, 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 que aspira a alcanzar un carácter emblemático y de referencia.

El proyecto hotelero de la Hacienda Santa lucía, 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 Santa Lucía, 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 medianías de Puntallana y del mar.
- Servicios de **piscina y solariums**. Se conciben como espacios muy articulados con el palmeral y los espacios exteriores acondicionados.
- Servicios de **Spa & Wellnes y Sport & Health**. Se planten dos grandes espacios debidamente articulados, uno destinado a la salud y la belleza y otro dedicado al deporte y cuidado del cuerpo, incorporando la práctica del golf con un Pitch & Putt.
- **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 catas.**
- **Centro Cultural Histórico y Etnográfico.**
- **Jardín Etnobotánico.**

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 Santa Lucía, con una capacidad de **500 plazas alojativas** en modalidad hotelera de cuatro estrellas, supone una inversión en la fase de establecimiento entorno a los **72 millones de euros**, y en la fase de funcionamiento se incrementa en **2,5 millones de euros** más.

En cuanto a la **generación de empleo directo** en la fase de funcionamiento asciende a **180 puestos de trabajo**, considerándose el **empleo inducido** en otros **126 puestos** más. La **generación de empleo directo** en la fase de construcción se estima en 300 empleos, considerándose el **empleo inducido** en 100 puestos de trabajo más. En cuanto al impacto social en términos de empleo se considera que el 50% de los puestos

de trabajo se cubren con personal de 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 de 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 65%, con un precio medio de venta de habitación 270 €, 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 **11.862.500 euros 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 Santa Lucía 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 conceptuación del Proyecto de la Hacienda Santa Lucía, 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 del Camino de Santa Lucía, y del camino real.

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 Santa Lucía 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 Santa Lucía, como actuación caracterizada por su vinculación a una hacienda agrícola del siglo XVI, por su inserción en la singular zona de Santa Lucía, por la localización en su ámbito de recursos culturales de gran valor histórico como la Casa Lugo y la Ermita de Santa Lucía, las infraestructuras agrarias y las edificaciones auxiliares, el entorno agrario y rural del paisaje, y por lo

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

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

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

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

Por todo lo anterior, **la valorización de los recursos naturales y culturales presentes en el ámbito de la actuación y la incorporación de los elementos característicos del "sitio"**, como elementos vinculados a la conceptualización del nuevo producto turístico de la Hacienda Santa Lucía, 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 Santa Lucía, directamente vinculado a una hacienda agrícola del siglo XVI; la gran preocupación por la integración paisajística y articulación con el territorio de Santa Lucía; la incorporación a la propuesta de ordenación y puesta en valor de la Casa Lugo , la propia Ermita de Santa Lucía y las infraestructuras agrícolas históricas; y la explotación de los recursos ambientales derivados de la presencia de hábitats de fayal-brezal y pinar canario y del palmeral, representan una contribución relevante a la cualificación de la oferta turística insular, ausente de un proyecto turístico vinculado al paisaje agrícola y rural de las medianías nororientales de la isla, 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 Santa Lucía, 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 Santa Lucía, 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 modificar las condiciones de desarrollo de la actuación turística Santa Lucía (ACP-6) del PTETLP mantenida por el PIOLP 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, tal como ha sido.

La inclusión de la Actuación Turística de la Hacienda Santa Lucía, según la 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 Santa Lucía.

La adecuación y coherencia de la actuación turística planteada en la zona de Santa Lucía con los principios rectores en que se sustenta el modelo territorial de la isla de La Palma, ha quedado justificada en el apartado 13.1 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 Santa Lucía, 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 central de la finca, hoy parcialmente cultivada, si bien se encontraba en situación de erial hasta hace pocos años, **destinando el suelo ocupado por la plaza y Ermita de Santa Lucía, el palmeral y los terrenos de su entorno inmediato, ubicados e n el extremo noreste del sector, a espacios libres públicos (parques y jardines) y dotaciones.** La actuación urbanística edificatoria, se integra y mantiene la estructura histórica de la finca, y especialmente sus elementos etnográficos. Este concepto tendría un doble carácter, 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 Santa Lucía, límite sur del sector.

c) Se platea dentro de la ordenación pormenorizada el tratamiento del borde lineal de contacto con el Camino de Santa Lucía, que constituye el límite sur o inferior del sector, así como la integración paisajística de los volúmenes edificados en la cornisa o estribación de los terrenos de la finca con la vaguada del Barranco del Agua.

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 LP-1.

e) El tratamiento de cubiertas por razones cromáticas, atendiendo al paisaje de las medianías de Puntallana donde se integra la actuación, se propone realizarlo mediante techos tradicionales de teja alternados con cubiertas ajardinadas.

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 Puntallana, así como a rocalla 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 Santa Lucía, 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, el espacio montuoso de fayal-brezal y pinar canario, 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 Santa Lucía, 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 Santa Lucía, **se realiza a través de la ordenación pormenorizada de los ámbitos territoriales vinculados a la misma, como un sector 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 Santa Lucía, 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 Santa Lucía, 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 Ermita de Santa Lucía y el exuberante palmeral que la envuelve; por la Casa Lugo ; los vestigios de las antiguas infraestructuras agrícolas que se traducen en la presencia de muros de abancalamiento, canales, sendas, eras y especialmente las edificaciones auxiliares a la casa señorial; y por último por la singular configuración del enclave territorial transformado desde hace cuatro siglos para la agricultura. Conceptualmente el proyecto que se plantea parte de la recuperación de la antigua hacienda agrícola del siglo XVI con todos sus elementos, recuperando incluso cultivos históricos, 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 Santa Lucía, conlleva la introducción de un elemento singular y novedoso que altera sin estridencias la homogeneidad del paisaje rural de las medianías de Puntallana, 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, pinares…). 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 Santa Lucía 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 Puntallana, y concretamente el de la zona de Santa Lucía, se conforma como un paisaje carente de estridencias, caracterizado por la convivencia amable 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 el entorno (Sitio de Interés Científico del Barranco del Agua) y en la propia hacienda (colonizaciones recientes de fayal-brezal y pino canario). Ha de resaltarse dentro del paisaje de las medianías de Puntallana la diferente percepción entre el espacio agrícola resultado de la deforestación histórica y el terreno montuoso que en las últimas décadas recupera su dominio natural, avanzando sobre los suelos agrícolas de medianías altas en estado de abandono. Se trata de terrenos altamente meteorizados, ocupados por cultivos o vegetación natural correspondientes a la paleopalma, que contrastan con el 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 Santa Lucía ocupa parcialmente una meseta con ligera inclinación al naciente, que conforman el enclave denominado Santa Lucía, que originariamente formaba parte de la Hacienda histórica pero que hoy ha sido ocupada por asentamientos de viviendas rurales y huertas de cultivos menores. Las claves de intervención adoptadas para el proyecto turístico de la Hacienda Santa Lucía, 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 agrícola del siglo XVI, 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 Santa Lucía con el paisaje volcánico próximo, con el espacio rural antropizado de las medianías de Puntallana 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 encastre 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 Puntallana, y en su entorno inmediato de naturaleza agraria y rural.
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 agrícola del siglo XVI Santa Lucía, 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 Santa Lucía, comporta la cesión gratuita al Ayuntamiento de Puntallana de la plaza y Ermita de Santa Lucía, así como de los terrenos situados al norte de la misma, en el extremo noreste 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 debidamente articulados con el camino del mismo nombre, tanto para resolver las necesidades del asentamiento rural de Santa Lucía, como para este enclave histórico que anualmente precisa de esta dotación. 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 agrícola del siglo XVI Santa Lucía, su historia y su importancia en la historia de la comarca y del municipio, vinculada a la producción y abastecimiento de cereales para toda la isla; en segundo lugar, con el paisaje rural de las medianías de Puntallana, 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 agrario y rural del entorno inmediato. 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: • Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones. • Ley 13/2014, de 30 de octubre, de accesibilidad. • Orden VIV/561/2015, de 1 de febrero, por el que se desarrolla el documento técnico de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. • Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación. • Decreto 227/1997, 18 septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, 6 abril de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación. • Legislación europea sobre accesibilidad. • Código Técnico de la Edificación (DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad) modificado por el Real Decreto 173/2010 de 19 de febrero, por el que se modifica el CTE en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad. Mediante la propuesta de ordenación e implantación arquitectónica planteada para el proyecto de la Hacienda Santa Lucía se garantizan íntegramente las vistas al naciente desde el propio complejo, desde el Camino de Santa Lucía y la carretera LP-1, 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 turístico, 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 Santa Lucía y minimizar su transformación, completándose con las ordenanzas de uso que sean de aplicación a la futura hacienda agrícola. 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-1 y del Camino de Santa Lucía, 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 **procedimiento para la evaluación ambiental** de la ordenación pormenorizada en el marco del instrumento correspondiente y de los proyectos de ejecución, derivada de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, **y el de aprobación de la ordenación urbanística y territorial** en el marco del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias aprobado por el Decreto 55/2006, de 9 de mayo, **garantizan la participación de los ciudadanos respecto a las determinaciones y previsiones contenidas en los instrumentos de ordenación y en los proyectos técnicos ejecutivos.**
Priorizar una gestión y ordenación del paisaje que mantenga sus valores naturales, culturales y estéticos equilibrando los cambios que originen los procesos sociales, económicos y ambientales.	La gestión y ordenación del paisaje corresponde al planeamiento territorial y al planeamiento urbanístico general en el ámbito municipal. Corresponde al **planeamiento urbanístico de desarrollo** de las actuaciones económicas y de dotación en ámbitos y sectores previamente delimitados, garantizar las condiciones de integración paisajística de los proyectos, así como establecer las medidas para el mantenimiento y conservación, y en algunos casos rehabilitación, de los espacios que han sido objeto de ordenación. Los criterios de intervención en el paisaje de las medianías de Puntallana, 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 de Santa Lucía, como unidad paisajística y territorial diferenciada, de gran singularidad y calidad, además del correspondiente al enclave de la Hacienda Santa Lucía 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 Santa Lucía, 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 la modificación de las condiciones de ordenación de la Actuación Convencional Propuesta "Santa Lucía" (ACP-6), mantenida en el PIOLP 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 Santa Lucía, 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.	El límite sur o inferior de la Actuación Turística se encuentra conformado por la vaguada del Barranco del Agua perteneciente a la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos en la categoría de Sitio de Interés Científico. La ordenación pormenorizada planteada recoge una franja de protección inedificada y ajardinada con vegetación propia del lugar, incluida en el sistema de espacios libres de la actuación turística Hacienda Santa Lucía. El límite superior oeste y el lindero sur de la actuación se encuentra constituído por terrenos en dominio del fayal-brezal y pinar canario, que han colonizado en las últimas décadas antiguos terrenos agrícolas de la propia finca situados en la parte superior de la misma y que envuelven al terreno agrícola actual roturado y cultivado. En la ordenación pormenorizada se plantea el mantenimiento de la vegetación natural que ha colonizado esta parte superior del sector actuando como elemento articulador entre el espacio natural exterior incluido en la Red Natura 2000 y el suelo que se pretende transformar y ocupar por la actuación turística. El límite norte de la finca se produce con terrenos agrícolas en producción de huertos y viviendas rurales que conforman el asentamiento de Santa Lucía. La articulación entre el suelo urbanizable y el suelo rústico exterior se resuelve desde la propuesta arquitectónica mediante el alejamiento de los volúmenes edificados y la previsión de una franja ajardinada con vegetación propia del piso bioclimático y en especial de palmeras en continuidad con el palmeral existente, ascendiendo hasta tocar el enclave de pinar canario que ha proliferado en la zona noreste de la finca.
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 8 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 8 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 medianías de Puntallana y concretamente en el entorno de Santa Lucía, y en la Hacienda Santa Lucía**, 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 cereales y frutales, 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 de "*pan sembrar*" del siglo XVI.

b) La preservación del conjunto paisajístico formado por la Ermita de Santa Lucía, la Casa Lugo y el palmeral y plaza 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 la plaza y Ermita de Santa Lucía, el asentamiento del mismo nombre, así como con la actuación urbanizadora de ensanche del camino de acceso del mismo nombre y la dotación de aparcamientos vinculados al mismo, 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 Santa Lucía.

d) La mínima incidencia de las actuaciones urbanizadoras, entendida como los sistemas infraestructurales de abastecimiento y servicio, que queda reducida a la zona de ampliación de la plaza, jardines y palmeral, así como a la mejora del camino de Santa Lucía, de acceso a la actuación turística y los aparcamientos vinculados al mismo.

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 loa 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 medianías de Puntallana.

b) Destinar íntegramente el suelo restante de la finca a actuaciones de jardinería y zonas para la práctica del deporte, salvo el espacio correspondiente al palmeral, Ermita y plaza.

c) La ampliación del palmeral en la zona norte de la finca, como prolongación del existente en el entorno de loa plaza y Ermita de Santa Lucía, cuya extensión se plantea hasta el encuentro con la zona montuosa de pinar, garantiza una adecuada integración paisajística del proyecto turístico, potenciándose si cabe la imagen característica de la Hacienda Santa Lucía.

La **calidad y la contribución a la diversificación de la oferta turística insular** del proyecto de la Hacienda Santa Lucía, ha quedado justificada en los apartados 13.3 y 13.5 del presente documento.

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

En resumen, la Actuación Turística de la Hacienda Santa Lucía, por los criterios arquitectónicos y de diseño adoptados en el proyecto hotelero; por las soluciones de **integración paisajística** incorporadas; 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 la comarca nor-oriental, 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 Santa Lucía produce un positivo y relevante impacto en la economía del término municipal de Puntallana, 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 administración insular, la captación de inversión sostenible ligada al turismo como sector económico de alta repercusión socioeconómica. Se hace por tanto necesario, crear un escenario en la isla, atractivo en términos de viabilidad económica, es decir, considerando los retornos de las inversiones en plazos razonables, seguro jurídicamente y ágil desde el punto de vista administrativo, a la hora de materializar las mismas. Además, la administración insular, ha de centrarse prioritariamente en aquellos proyectos o actividades que generan un mayor beneficio para la sociedad, especialmente en la economía y en el empleo, así como en aquellos que actúen como elementos de reactivación económica, de diversificación de la oferta y el incremento de la competitividad y calidad turística.

El proyecto turístico de la Hacienda Santa Lucía, con una capacidad de **500 plazas alojativas** en modalidad hotelera de cuatro estrellas, supone una inversión en la fase de establecimiento entorno a los **72 millones de euros**, y en la fase de funcionamiento se incrementa en **2,5 millones de euros** más.

En base a lo anterior, podemos valorar globalmente los impactos derivados de la Actuación Turística de Hacienda Santa Lucía 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 Santa Lucía, estima generar una producción bruta por encima de los **3 millones de euros anuales** una vez superado el período inicial de funcionamiento, estimado en cinco años, momento en el que la plantilla superará los **280 empleos directos, para alzar una producción de 5,5 millones en el año 10**.

El **impacto indirecto**, considerado como la producción y el empleo generados en los **sectores que se beneficien indirectamente de las inversiones y del gasto**, es decir, aquellos que suministran a los sectores directamente afectados los bienes y servicios necesarios para su actividad. En la valoración de este impacto **ha de diferenciarse** la inversión directa en la isla **durante la fase de implantación** que se estima en

cincuenta y cinco 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 Puntallana 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 **cuatro 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 65%, con un precio medio de **venta de habitación 270 €**, 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 **11.862.500 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 126 puestos de trabajo.

13.11. IMPACTO SOCIAL Y GENERACIÓN DE EMPLEO

La concepción innovadora del proyecto turístico de Hacienda Santa Lucía, 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 Santa Lucía, 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 **180 puestos de trabajo**, considerándose el **empleo indirecto e inducido** asciende a otros **126 puestos** más. La **generación de empleo directo** en la fase de construcción se estima en 300 empleos, considerándose el **empleo inducido** en 100 puestos de trabajo más. En cuanto al impacto social en términos de empleo se considera que el 50% de los puestos de trabajo se cubren con personal de 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 de 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 Santa Lucía, se parte de la propuesta de ordenación pormenorizada, que se recoge en la siguiente Tabla:

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS		
Superficie bruta del sector:		140.195,14 m^2
Edificabilidad bruta:	0,25 m^2e/m^2s	
Edificabilidad lucrativa Turística	0,22 m^2e/m^2s	
Edificabilidad Equipamiento	0,03 m^2e/m^2s	
Capacidad Turística	500 plazas	
Densidad	35,66 plazas/ha	
SISTEMA PÚBLICO SECTORIAL		
ELP (Espacios Libres públicos)		17.524,39 m^2
Equipamiento público (Ermita)		200,00 m^2
SV (Sistema viario)		950,00 m^2
SISTEMA LUCRATIVO PRIVADO		
ZTH1 (Zona turística hotelera. Implantación hotelera. Incluye Pitch & Putt y Jardín Etnobotánico)		121.520,75 m^2
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO TOTAL		
Superficie edificable Turística:		34.848,79 m^2e
Superficie edificable Equipamiento (Ermita):		200,00 m^2e

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

a) Valor de los terrenos en su actual estado, así como las potencialidades urbanísticas derivadas del planeamiento vigente de aplicación.

b) Los costes de la construcción de la edificación turística hotelera, que incluye la construcción del Centro Spa & Wellness y Sport & Health, así como la rehabilitación de las edificaciones existentes,

y concretamente la adecuación de la Casa Lugo como Centro **Centro Cultural Histórico y Etnográfico**.

c) Los costes de las obras de urbanización y las infraestructuras previstas en la ordenación pormenorizada, incluyendo las actuaciones en espacios abiertos inedificados: jardinería, itinerarios peatonales, jardín etnobotánico, Pitch & Putt, etc.

d) Los costes de mobiliario y equipos de la totalidad del complejo hotelero.

e) 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.

f) Licencia municipal de obra y de actividades.

g) Importe correspondiente a la transformación a metálico del 10% del aprovechamiento medio lucrativo de obligada aportación al Ayuntamiento.

h) Gastos administrativos y de notaría y registro.

<u>Consideraciones a la ejecución del proyecto.</u>

El mantenimiento de la integridad territorial de la Hacienda Santa Lucía en la medianía de Puntallana, por sus connotaciones históricas y culturales, por ser una de las pocas haciendas agrarias, inicialmente repartidas en el siglo XVI que aún perduran, y por constituir un enclave diferenciado y característico dentro de la unidad paisajística de Santa Lucía, 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 agrícola del siglo XVI 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 extremo noreste, en el entorno de la Ermita de Santa Lucía, y junto a la Casa Lugo**, garantizándose la correcta articulación dl conjunto de la Plaza, Ermita y palmeral.

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 Santa Lucía.

HOTEL HACIENDA DE SANTA LUCÍA ****			Edificio Servicios Generales		Sport & Wellnes - Sport & Health		Sala Polivalente - Congresos y Eventos		BLOQUE 1 Alojamiento		BLOQUE 2 Alojamiento		BLOQUE 3 Alojamiento		TOTALES s/Nivel	
NIVELES	USOS	COTAS (msmn)	Superficie	Terrazas	Superficie	Terrazas	Superficie	Terrazas	Superficie	Terrazas	Superficie	Terrazas	Superficie	Terrazas	Superficie	Terrazas
Nivel 00	Equipamiento y sercios del hotel	451,25 452,50	2.903,73	268,52			1.200,00	400,00							4.103,73	668,52
Nivel 01	Vestíbulo principal Planta primera bloque 3	454,25 456,50	2.910,82	1.047,90									1.603,14	288,00	4.513,96	1.335,90
Nivel 02	Restaurante Edificio Central Planta segunda bloque 3	459,65 460,50	786,00										2.094,47	377,16	2.880,47	377,16
Nivel 03	Mirador Edificio Central- Planta tercera bloque 3- Planta primera bloque 2	463,00 463,50		725,80							2.079,05	305,16	2.005,31	466,32	4.084,36	1.497,28
Nivel 04	Spa - piscina - Planta segunda bloque 2- Planta cuarta bloque 3	466,50 467,00			2.016,19	304,46					2.242,89	363,01	627,38	131,16	4.886,46	798,63
Nivel 05	Planta tercera bloque 2- Cuberta: SPA, piscina, bloque 3	470,00 471,50									1.783,04	452,17			1.783,04	452,17
Nivel 06	Restaurante, Pitch &Putt, Alberca-Piscina lineal y Cubierta bloque 2	473,50 475,00			202,54	1.559,54									202,54	1.559,54
Nivel 07	Areas complementarias hotel Garaje bloque 1 y Pitch &Putt	480,00							4.934,37	1.025,81					4.934,37	1.025,81
Nivel 08	Planta primera bloque 1	484,00							2.636,00	5.606,71					2.636,00	5.606,71
Nivel 09	Planta segunda bloque 1	487,50							2.728,65	597,55					2.728,65	597,55
Nivel 10	Planta tercera bloque 1	491,00							2.728,65	597,55					2.728,65	597,55
TOTALES POR EDIFICACIONES (m²)			6.600,55	2.042,22	2.218,73	1.864,00	1.200,00	400,00	13.027,67	7.827,62	6.104,98	1.120,34	6.330,30	1.262,64	35.482,23	14.516,82

PRESUPUESTO GLOBAL DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN (€)														
Precio unitario (euros/m²)	1.500	300	2.000	300	1.300	300	1.250	200	1.250	200	1.250	200		
Presupuesto (euros)	9.900.825	612.666	4.437.460	559.200	1.560.000	120.000	16.284.588	1.565.524	7.631.225	224.068	7.912.875	252.528	47.726.973	3.333.986
Presupuesto por BLOQUES (euros)	10.513.491		4.996.660		1.680.000		17.850.112		7.855.293		8.165.403		51.060.959	

COD.	UNIDADES	Superficie (m²)	Presupuesto Unitario (€/m²)	Presupuesto (€/m²)	Presupuesto Parcial (€/m²)
JARDINERÍA E ITINERARIOS PEATONALES DEL COMPLEJO TURÍSTICO					
E1	Pitch & Putt	28.552,82	30,00	856.584,60	
E2	Jardín Etnobotánico	3.626,27	50,00	181.313,50	
E3	Jardines e itinerarios	19.149,90	20,00	382.998,00	
	TOTAL PARCIAL				1.420.896,10
INFRAESTRUCTURAS Y URBANIZACIÓN					
I1	Obras de urbanización en el Camino de Santa Lucía, incluyendo dotación de aparcamiento	3.000,00	150,00	450.000,00	
I2	Urbanización de la red viaria rodada interior.	2.200,00	100,00	220.000,00	
I3	Abastecimiento, depósito de reserva y control sanitario del suministro de agua potable.			375.000,00	
I4	Red de riego y protección exterior contraincendio			187.500,00	
I5	Red de evacuación de aguas pluviales			250.000,00	
I6	Red de saneamiento, depuración, reutilización para riego y vertido.			600.000,00	
I7	Acometida y estación transformadora, Red M.T.			400.000,00	
I8	Red de distribución en Baja Tensión.			150.000,00	
I9	Sistema de alumbrado exterior.			150.000,00	
I10	Red de telecomuniciaciones			100.000,00	
I11	Mobiliario exterior			80.000,00	
I12	Piscinas exteriores			650.000,00	
I13	Acondicionamiento de espacios en terrenos arbustivos y montuosos existentes en la parte superior del sector.			120.000,00	
	TOTAL PARCIAL				3.732.500,00
TOTALES POR EDIFICACIONES (m2)					5.153.396,10

CONCEPTO	PRESUPUESTO (€)
Valor del Terreno	1.401.951,40
Valor Casa Lugo	338.724,00
Valor construcción auxiliar	31.780,00
Valor Casa A	76.068,00
Valor Casa B	76.272,00
Valor otros elementos agrícolas	40.000,00
Jardinería, itinerarios peatonales, infraestructuras y urbanización	5.153.396,10
Obras de Construcción	51.060.958,50
Mobiliario	6.000.000,00
Honorarios profesionales	3.372.861,28
Licencia de obra y de actividades	2.810.717,73
Gastos administrativos, notaria y registro	450.064,00
Adecuación Centro Enológico y Etnográfico	400.000,00
Transformación en metálico 10% aprov. medio del sector	700.975,70
TOTAL	**71.913.768,71**

Para el estudio de la viabilidad económica de la explotación turística hotelera por parte de HACIENDAS LA PALMA, SL, se parte de un conjunto de hipótesis o parámetros fijos, cuya determinación deviene de la información que posee la empresa. Dichos parámetros son:

a) El coste total de la inversión asciende a 71.913.768,71 euros, lo que arroja una repercusión por cama de 143.827,54 euros, y por habitación de 287.655,07 euros.

b) Se considera que la financiación se va a realizar con un 40% de fondos propios y el 60% restante financiado.

c) El incremento anual de los ingresos se fija en un 3%.

d) La estructura de los ingresos considera que el 70% proviene de la venta de alojamiento y el 30% restante de otros ingresos extras.

e) Se considera que los costes de explotación se incrementarán un 2% anual.

f) En cuanto a la plantilla laboral se parte en el inicio de 180 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.

g) La ocupación se considera variable ascendente en la primera década para mantenerse en el horizonte de la explotación.

h) Se fija un precio salario medio mensual de 2.250 euros.

i) Los gastos generales de explotación se estiman en un 39% sobre las ventas brutas.

j) La amortización, se considera en todos los escenarios a lo largo de un período de 16 años a razón de 6,667%.

k) Los gastos financieros se han considerado en un 2,50%.

l) 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 propuestos
- 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 Santa Lucía del siglo XVI

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	125	40-84
Hipótesis B	130	40-75
Hipótesis C	135	40-70
Hipótesis D	155	40-50

ACTUACION TURÍSTICA HOTELERA ** "HACIENDA SANTA LUCÍA" (2016** **OPCIÓN "A"**

			Ocupación	**Ascendente**	250 Habitaciones		71.913.768,71 Coste Compra / Inversión													
			Incremento de Precio Anual	3%	500 Camas		143.827,54 Coste por cama													
			Incremento de Costes anuales	2%	**125,00 €** Venta por estancia		287.655,07 Coste por habitac.													
			Empleados: Ascendente		70% Alojamiento		40,00% Fondos Propios: 28.765.507,48 €													
					30% Extras		60,00% Financiación: 43.148.261,23 €													
							(Financiacion: € = 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%**	**84,00%**	**84,00%**	**84,00%**
Empleados		**180**	**223**	**263**	**268**	**287**	**298**	**306**	**314**	**318**	**318**	**318**	**318**	**318**	**318**	**318**	**318**	**318**	**318**	**318**
		(250 Habit.) 125,00 € **AÑO 1**	**(250 Habit.)** 128,75 € **AÑO 2**	**(250 Habit.)** 132,61 € **AÑO 3**	**(250 Habit.)** 136,59 € **AÑO 4**	**(250 Habit.)** 140,69 € **AÑO 5**	**(250 Habit.)** 144,91 € **AÑO 6**	**(250 Habit.)** 149,26 € **AÑO 7**	**(250 Habit.)** 153,73 € **AÑO 8**	**(250 Habit.)** 158,35 € **AÑO 9**	**(250 Habit.)** 163,10 € **AÑO 10**	**(250 Habit.)** 167,99 € **AÑO 11**	**(250 Habit.)** 173,03 € **AÑO 12**	**(250 Habit.)** 178,22 € **AÑO 13**	**(250 Habit.)** 183,57 € **AÑO 14**	**(250 Habit.)** 189,07 € **AÑO 15**	**(250 Habit.)** 194,75 € **AÑO 16**	**(250 Habit.)** 200,59 € **AÑO 17**	**(250 Habit.)** 206,61 € **AÑO 18**	**(250 Habit.)** 212,80 € **AÑO 19**	**(250 Habit.)** 219,19 € **AÑO 20**
VENTAS		**9.125.000,00**	**12.923.281,25**	**15.731.157,81**	**17.449.484,28**	**19.256.752,30**	**20.627.833,06**	**21.791.454,41**	**23.006.328,00**	**24.274.481,68**	**25.002.716,14**	**25.752.797,62**	**26.525.381,55**	**27.321.142,99**	**28.140.777,28**	**28.985.000,60**	**29.854.550,62**	**30.750.187,14**	**31.672.692,75**	**32.622.873,54**	**33.601.559,74**
Alojamiento		6.387.500,00	9.046.296,88	11.011.810,47	12.214.639,00	13.479.726,61	14.439.483,14	15.254.018,09	16.104.429,60	16.992.137,18	17.501.901,29	18.026.958,33	18.567.767,08	19.124.800,10	19.698.544,10	20.289.500,42	20.898.185,43	21.525.131,00	22.170.884,93	22.836.011,48	23.521.091,82
Extras		2.737.500,00	3.876.984,38	4.719.347,34	5.234.845,28	5.777.025,69	6.188.349,92	6.537.436,32	6.901.898,40	7.282.344,51	7.500.814,84	7.725.839,29	7.957.614,46	8.196.342,90	8.442.233,19	8.695.500,18	8.956.365,19	9.225.056,14	9.501.807,83	9.786.862,06	10.080.467,92
GASTOS DE PERSONAL	#####	4.860.000,00	6.134.535,00	7.392.060,00	7.663.005,00	8.365.275,00	8.860.995,00	9.253.440,00	9.654.147,00	9.944.726,40	10.116.187,20	10.287.648,00	10.459.108,80	10.630.569,60	10.802.030,40	10.973.491,20	11.144.952,00	11.144.952,00	11.144.952,00	11.144.952,00	11.144.952,00
OTROS GASTOS	39,00%	3.558.750,00	5.040.079,69	6.135.151,55	6.805.298,87	7.510.133,40	8.044.854,89	8.498.667,22	8.972.467,92	9.467.047,86	9.751.059,29	10.043.591,07	10.344.898,80	10.655.245,77	10.974.903,14	11.304.150,23	11.643.274,74	11.992.572,98	12.352.350,17	12.722.920,68	13.104.608,30
BENEFICIO EXPLOTACION		**706.250,00**	**1.748.666,56**	**2.203.946,27**	**2.981.180,41**	**3.381.343,90**	**3.721.983,17**	**4.039.347,19**	**4.379.713,08**	**4.862.707,43**	**5.135.469,64**	**5.421.558,55**	**5.721.373,94**	**6.035.327,63**	**6.363.843,74**	**6.707.359,17**	**7.066.323,88**	**7.612.662,15**	**8.175.390,58**	**8.755.000,86**	**9.351.999,44**
% BENEFICIO EXPLOTACION		7,74%	13,53%	14,01%	17,08%	17,56%	18,04%	18,54%	19,04%	20,03%	20,54%	21,05%	21,57%	22,09%	22,81%	23,14%	23,67%	24,76%	25,81%	26,84%	27,83%
AMORTIZACIONES	6,67%	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96
GASTOS FINANCIEROS	2,50%	1.078.706,53	1.078.706,53	970.835,88	862.965,22	755.094,57	647.223,92	539.353,27	431.482,61	323.611,96	215.741,31	107.870,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BENEFICIO FINAL A. de I		**-5.166.947,49**	**-4.124.530,93**	**-3.561.380,57**	**-2.676.275,77**	**-2.168.241,63**	**-1.719.731,71**	**-1.294.497,03**	**-846.260,50**	**-255.395,49**	**125.237,38**	**519.196,93**	**926.882,98**	**1.240.836,67**	**1.569.352,78**	**1.912.868,21**	**2.271.832,92**	**2.818.171,20**	**3.380.899,62**	**3.960.509,90**	**4.557.508,48**
% BENEFICIO FINAL		-56,62%	-31,92%	-22,64%	-15,34%	-11,26%	-8,34%	-5,94%	-3,68%	-1,05%	0,50%	2,02%	3,49%	4,54%	5,58%	6,60%	7,61%	9,18%	10,67%	12,14%	13,56%
CASH FLOW		**-372.456,53**	**669.960,03**	**1.233.110,39**	**2.118.215,19**	**2.626.249,33**	**3.074.759,25**	**3.499.993,93**	**3.948.230,46**	**4.539.095,47**	**4.919.728,34**	**5.313.687,89**	**5.721.373,94**	**6.035.327,63**	**6.363.843,74**	**6.707.359,17**	**7.066.323,88**	**7.612.662,15**	**8.175.390,58**	**8.755.000,86**	**9.351.999,44**
DEVOLUC. CAPITAL	10,0%	0,00	4.314.826,12	4.314.826,12	4.314.826,12	4.314.826,12	4.314.826,12	4.314.826,12	4.314.826,12	4.314.826,12	4.314.826,12	4.314.826,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DEVOLUCIONES ACUMULADAS		**0,00**	**4.314.826,12**	**8.629.652,25**	**12.944.478,37**	**17.259.304,49**	**21.574.130,61**	**25.888.956,74**	**30.203.782,86**	**34.518.608,98**	**38.833.435,10**	**43.148.261,23**	**43.148.261,23**	**43.148.261,23**	**43.148.261,23**	**43.148.261,23**	**43.148.261,23**	**43.148.261,23**	**43.148.261,23**	**43.148.261,23**	**43.148.261,23**
TESORERIA		**-372.456,53**	**-3.644.866,09**	**-3.081.715,73**	**-2.196.610,94**	**-1.688.576,79**	**-1.240.066,87**	**-814.832,20**	**-366.595,66**	**224.269,35**	**604.902,21**	**998.861,77**	**5.721.373,94**	**6.035.327,63**	**6.363.843,74**	**6.707.359,17**	**7.066.323,88**	**7.612.662,15**	**8.175.390,58**	**8.755.000,86**	**9.351.999,44**
TESORERIA ACUMULADA		**-372.456,53**	**-4.017.322,62**	**-7.099.038,36**	**-9.295.649,29**	**-10.984.226,08**	**-12.224.292,96**	**-13.039.125,16**	**-13.405.720,81**	**-13.181.451,47**	**-12.576.549,25**	**-11.577.687,48**	**-5.856.313,54**	**179.014,09**	**6.542.857,83**	**13.250.217,00**	**20.316.540,88**	**27.929.203,03**	**36.104.593,61**	**44.859.594,47**	**54.211.593,91**

ACTUACION TURÍSTICA HOTELERA ** "HACIENDA SANTA LUCÍA" (2016** **OPCIÓN "B"**

Ocupación	**Ascendente**				250 Habitaciones						71.913.768,71 Coste Compra / Inversión									
Incremento de Precio Anual	3%				500 Camas						143.827,54 Coste por cama									
Incremento de Costes anuales	2%				**130,00 €** Venta por estancia						287.655,07 Coste por habitac.									
Empleados: Ascendente					70% Alojamiento						40,00% Fondos Propios: 28.765.507,48 €									
					30% Extras						60,00% Financiación: 43.148.261,23 €									
											(Financiacion: € = Euribor + diferencial)									

Ocupación	**40,00%**	**50,00%**	**53,00%**	**55,00%**	**60,00%**	**65,00%**	**71,00%**	**73,00%**	**75,00%**	**75,00%**	**75,00%**	**75,00%**	**75,00%**	**75,00%**	**75,00%**	**75,00%**	**75,00%**	**75,00%**	**75,00%**	**75,00%**
Empleados	**180**	**203**	**215**	**210**	**230**	**249**	**272**	**279**	**284**	**284**	**284**	**284**	**284**	**284**	**284**	**284**	**284**	**284**	**284**	**284**
	(250 Habit.) 130,00 € **AÑO 1**	**(250 Habit.)** 133,90 € **AÑO 2**	**(250 Habit.)** 137,92 € **AÑO 3**	**(250 Habit.)** 142,05 € **AÑO 4**	**(250 Habit.)** 146,32 € **AÑO 5**	**(250 Habit.)** 150,71 € **AÑO 6**	**(250 Habit.)** 155,23 € **AÑO 7**	**(250 Habit.)** 159,88 € **AÑO 8**	**(250 Habit.)** 164,68 € **AÑO 9**	**(250 Habit.)** 169,62 € **AÑO 10**	**(250 Habit.)** 174,71 € **AÑO 11**	**(250 Habit.)** 179,95 € **AÑO 12**	**(250 Habit.)** 185,35 € **AÑO 13**	**(250 Habit.)** 190,91 € **AÑO 14**	**(250 Habit.)** 196,64 € **AÑO 15**	**(250 Habit.)** 202,54 € **AÑO 16**	**(250 Habit.)** 208,61 € **AÑO 17**	**(250 Habit.)** 214,87 € **AÑO 18**	**(250 Habit.)** 221,32 € **AÑO 19**	**(250 Habit.)** 227,96 € **AÑO 20**
VENTAS	**9.490.000,00**	**12.218.375,00**	**13.340.021,83**	**14.258.721,44**	**16.021.617,91**	**17.877.455,32**	**20.113.512,42**	**21.300.492,94**	**22.540.590,14**	**23.216.807,84**	**23.913.312,07**	**24.630.711,44**	**25.369.632,78**	**26.130.721,76**	**26.914.643,42**	**27.722.082,72**	**28.553.745,20**	**29.410.357,56**	**30.292.668,28**	**31.201.448,33**
Alojamiento	6.643.000,00	8.552.862,50	9.338.015,28	9.981.105,01	11.215.132,54	12.514.218,72	14.079.458,70	14.910.345,06	15.778.413,09	16.251.765,49	16.739.318,45	17.241.498,01	17.758.742,95	18.291.505,23	18.840.250,39	19.405.457,90	19.987.621,64	20.587.250,29	21.204.867,80	21.841.013,83
Extras	2.847.000,00	3.665.512,50	4.002.006,55	4.277.616,43	4.806.485,37	5.363.236,60	6.034.053,73	6.390.147,88	6.762.177,04	6.965.042,35	7.173.993,62	7.389.213,43	7.610.889,83	7.839.216,53	8.074.393,02	8.316.624,82	8.566.123,56	8.823.107,27	9.087.800,49	9.360.434,50
GASTOS DE PERSONAL #####	4.860.000,00	5.576.850,00	6.027.372,00	6.020.932,50	6.692.220,00	7.384.162,50	8.212.428,00	8.594.545,50	8.879.220,00	9.032.310,00	9.185.400,00	9.338.490,00	9.491.580,00	9.644.670,00	9.797.760,00	9.950.850,00	9.950.850,00	9.950.850,00	9.950.850,00	9.950.850,00
OTROS GASTOS 39,00%	3.701.100,00	4.765.166,25	5.202.608,51	5.560.901,36	6.248.430,99	6.972.207,57	7.844.269,84	8.307.192,25	8.790.830,15	9.054.555,06	9.326.191,71	9.605.977,46	9.894.156,78	10.190.981,49	10.496.710,93	10.811.612,26	11.135.960,63	11.470.039,45	11.814.140,63	12.168.564,85
BENEFICIO EXPLOTACION	**928.900,00**	**1.876.358,75**	**2.110.041,31**	**2.676.887,58**	**3.080.966,93**	**3.521.085,24**	**4.056.814,58**	**4.398.755,20**	**4.870.539,98**	**5.129.942,78**	**5.401.720,37**	**5.686.243,98**	**5.983.896,00**	**6.295.070,28**	**6.620.172,48**	**6.959.620,46**	**7.466.934,57**	**7.989.468,11**	**8.527.677,65**	**9.082.033,48**
% BENEFICIO EXPLOTACION	9,79%	15,36%	15,82%	18,77%	19,23%	19,70%	20,17%	20,65%	21,61%	22,10%	22,59%	23,09%	23,59%	24,09%	24,60%	25,10%	26,15%	27,17%	28,15%	29,11%
AMORTIZACIONES 6,67%	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96
GASTOS FINANCIEROS 2,50%	1.078.706,53	1.078.706,53	970.835,88	862.965,22	755.094,57	647.223,92	539.353,27	431.482,61	323.611,96	215.741,31	107.870,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BENEFICIO FINAL A. de I	**-4.944.297,49**	**-3.996.838,74**	**-3.655.285,52**	**-2.980.568,61**	**-2.468.618,61**	**-1.920.629,63**	**-1.277.029,65**	**-827.218,38**	**-247.562,94**	**119.710,52**	**499.358,75**	**891.753,02**	**1.189.405,04**	**1.500.579,32**	**1.825.681,52**	**2.165.129,50**	**2.672.443,61**	**3.194.977,15**	**3.733.186,69**	**4.287.542,52**
% BENEFICIO FINAL	-52,10%	-32,71%	-27,40%	-20,90%	-15,41%	-10,74%	-6,35%	-3,88%	-1,10%	0,52%	2,09%	3,62%	4,69%	5,74%	6,78%	7,81%	9,36%	10,86%	12,32%	13,74%
CASH FLOW	**-149.806,53**	**797.652,22**	**1.139.205,44**	**1.813.922,35**	**2.325.872,35**	**2.873.861,33**	**3.517.461,31**	**3.967.272,58**	**4.546.928,02**	**4.914.201,48**	**5.293.849,71**	**5.686.243,98**	**5.983.896,00**	**6.295.070,28**	**6.620.172,48**	**6.959.620,46**	**7.466.934,57**	**7.989.468,11**	**8.527.677,65**	**9.082.033,48**
DEVOLUC. CAPITAL 10,0%	0,00	4.314.826,12	4.314.826,12	4.314.826,12	4.314.826,12	4.314.826,12	4.314.826,12	4.314.826,12	4.314.826,12	4.314.826,12	4.314.826,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DEVOLUCIONES ACUMULADAS	**0,00**	**4.314.826,12**	**8.629.652,25**	**12.944.478,37**	**17.259.304,49**	**21.574.130,61**	**25.888.956,74**	**30.203.782,86**	**34.518.608,98**	**38.833.435,10**	**43.148.261,23**	**43.148.261,23**	**43.148.261,23**	**43.148.261,23**	**43.148.261,23**	**43.148.261,23**	**43.148.261,23**	**43.148.261,23**	**43.148.261,23**	**43.148.261,23**
TESORERIA	**-149.806,53**	**-3.517.173,90**	**-3.175.620,69**	**-2.500.903,77**	**-1.988.953,77**	**-1.440.964,80**	**-797.364,81**	**-347.553,54**	**232.101,90**	**599.375,35**	**979.023,59**	**5.686.243,98**	**5.983.896,00**	**6.295.070,28**	**6.620.172,48**	**6.959.620,46**	**7.466.934,57**	**7.989.468,11**	**8.527.677,65**	**9.082.033,48**
TESORERIA ACUMULADA	**-149.806,53**	**-3.666.980,43**	**-6.842.601,12**	**-9.343.504,89**	**-11.332.458,66**	**-12.773.423,45**	**-13.570.788,26**	**-13.918.341,80**	**-13.686.239,90**	**-13.086.864,55**	**-12.107.840,96**	**-6.421.596,98**	**-437.700,99**	**5.857.369,29**	**12.477.541,77**	**19.437.162,23**	**26.904.096,80**	**34.893.564,91**	**43.421.242,57**	**52.503.276,05**

ACTUACION TURÍSTICA HOTELERA ** "HACIENDA SANTA LUCÍA" (2016** **OPCIÓN "C"**

			Ocupación	**Ascendente**	250 Habitaciones		71.913.768,71 Coste Compra / Inversión													
			Incremento de Precio Anual	3%	500 Camas		143.827,54 Coste por cama													
			Incremento de Costes anuales	2%	**135,00 €** Venta por estancia		287.655,07 Coste por habitac.													
			Empleados: Ascendente		70% Alojamiento		40,00% Fondos Propios: 28.765.507,48 €													
					30% Extras		60,00% Financiación: 43.148.261,23 €													
							(Financiacion: € = Euribor + diferencial)													
Ocupación		**40,00%**	**50,00%**	**55,00%**	**57,00%**	**60,00%**	**60,00%**	**63,00%**	**65,00%**	**67,00%**	**70,00%**	**70,00%**	**70,00%**	**70,00%**	**70,00%**	**70,00%**	**70,00%**	**70,00%**	**70,00%**	**70,00%**	**70,00%**
Empleados		**180**	**203**	**223**	**218**	**230**	**230**	**241**	**249**	**253**	**265**	**265**	**265**	**265**	**265**	**265**	**265**	**265**	**265**	**265**	**265**
		(250 Habit.) 135,00 € **AÑO 1**	**(250 Habit.)** 139,05 € **AÑO 2**	**(250 Habit.)** 143,22 € **AÑO 3**	**(250 Habit.)** 147,52 € **AÑO 4**	**(250 Habit.)** 151,94 € **AÑO 5**	**(250 Habit.)** 156,50 € **AÑO 6**	**(250 Habit.)** 161,20 € **AÑO 7**	**(250 Habit.)** 166,03 € **AÑO 8**	**(250 Habit.)** 171,01 € **AÑO 9**	**(250 Habit.)** 176,14 € **AÑO 10**	**(250 Habit.)** 181,43 € **AÑO 11**	**(250 Habit.)** 186,87 € **AÑO 12**	**(250 Habit.)** 192,49 € **AÑO 13**	**(250 Habit.)** 198,25 € **AÑO 14**	**(250 Habit.)** 204,20 € **AÑO 15**	**(250 Habit.)** 210,33 € **AÑO 16**	**(250 Habit.)** 216,64 € **AÑO 17**	**(250 Habit.)** 223,13 € **AÑO 18**	**(250 Habit.)** 229,83 € **AÑO 19**	**(250 Habit.)** 236,72 € **AÑO 20**
VENTAS		**9.855.000,00**	**12.688.312,50**	**14.375.858,06**	**15.345.575,03**	**16.637.833,98**	**17.136.969,00**	**18.533.631,98**	**19.695.661,28**	**20.910.732,08**	**22.502.444,52**	**23.177.517,86**	**23.872.843,39**	**24.589.028,69**	**25.326.699,56**	**26.086.500,54**	**26.869.095,56**	**27.675.168,43**	**28.505.423,48**	**29.360.586,18**	**30.241.403,77**
Alojamiento		6.898.500,00	8.881.818,75	10.063.100,64	10.741.902,52	11.646.483,79	11.995.878,30	12.973.542,38	13.786.962,90	14.637.512,46	15.751.711,17	16.224.262,50	16.710.990,36	17.212.320,09	17.728.689,69	18.260.550,38	18.808.366,89	19.372.617,90	19.953.796,43	20.552.410,33	21.168.982,64
Extras		2.956.500,00	3.806.493,75	4.312.757,42	4.603.672,51	4.991.350,20	5.141.090,70	5.560.089,59	5.908.699,38	6.273.219,62	6.750.733,36	6.953.255,36	7.161.853,02	7.376.708,61	7.598.009,87	7.825.950,16	8.060.728,67	8.302.550,53	8.551.627,04	8.808.175,85	9.072.421,13
GASTOS DE PERSONAL	#####	4.860.000,00	5.576.850,00	6.254.820,00	6.239.875,50	6.692.220,00	6.816.150,00	7.287.084,00	7.652.677,50	7.932.103,20	8.430.156,00	8.573.040,00	8.715.924,00	8.858.808,00	9.001.692,00	9.144.576,00	9.287.460,00	9.287.460,00	9.287.460,00	9.287.460,00	9.287.460,00
OTROS GASTOS	39,00%	3.843.450,00	4.948.441,88	5.606.584,64	5.984.774,26	6.488.755,25	6.683.417,91	7.228.116,47	7.681.307,90	8.155.185,51	8.775.953,36	9.039.231,96	9.310.408,92	9.589.721,19	9.877.412,83	10.173.735,21	10.478.947,27	10.793.315,69	11.117.115,16	11.450.628,61	11.794.147,47
BENEFICIO EXPLOTACION		**1.151.550,00**	**2.163.020,63**	**2.514.453,42**	**3.120.925,27**	**3.456.858,73**	**3.637.401,09**	**4.018.431,51**	**4.361.675,88**	**4.823.443,37**	**5.296.335,16**	**5.565.245,89**	**5.846.510,47**	**6.140.499,50**	**6.447.594,73**	**6.768.189,33**	**7.102.688,29**	**7.594.392,74**	**8.100.848,32**	**8.622.497,57**	**9.159.796,30**
% BENEFICIO EXPLOTACION		11,68%	17,05%	17,49%	20,34%	20,78%	21,23%	21,88%	22,15%	23,07%	23,54%	24,01%	24,49%	24,97%	25,46%	25,95%	26,43%	27,44%	28,42%	29,37%	30,29%
AMORTIZACIONES	6,67%	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96
GASTOS FINANCIEROS	2,50%	1.078.706,53	1.078.706,53	970.835,88	862.965,22	755.094,57	647.223,92	539.353,27	431.482,61	323.611,96	215.741,31	107.870,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BENEFICIO FINAL A. de I		**-4.721.647,49**	**-3.710.176,87**	**-3.250.873,42**	**-2.536.530,91**	**-2.092.726,80**	**-1.804.313,79**	**-1.315.412,72**	**-864.297,69**	**-294.659,55**	**286.102,89**	**662.884,28**	**1.052.019,51**	**1.346.008,54**	**1.653.103,77**	**1.973.698,37**	**2.308.197,33**	**2.799.901,78**	**3.306.357,36**	**3.828.006,61**	**4.365.305,34**
% BENEFICIO FINAL		-47,91%	-29,24%	-22,61%	-16,53%	-12,58%	-10,53%	-7,10%	-4,39%	-1,41%	1,27%	2,86%	4,41%	5,47%	6,53%	7,57%	8,59%	10,12%	11,60%	13,04%	14,43%
CASH FLOW		**72.843,47**	**1.084.314,09**	**1.543.617,54**	**2.257.960,05**	**2.701.764,16**	**2.990.177,17**	**3.479.078,24**	**3.930.193,27**	**4.499.831,41**	**5.080.593,85**	**5.457.375,24**	**5.846.510,47**	**6.140.499,50**	**6.447.594,73**	**6.768.189,33**	**7.102.688,29**	**7.594.392,74**	**8.100.848,32**	**8.622.497,57**	**9.159.796,30**
DEVOLUC. CAPITAL	10,0%	0,00	4.314.826,12	4.314.826,12	4.314.826,12	4.314.826,12	4.314.826,12	4.314.826,12	4.314.826,12	4.314.826,12	4.314.826,12	4.314.826,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DEVOLUCIONES ACUMULADAS		**0,00**	**4.314.826,12**	**8.629.652,25**	**12.944.478,37**	**17.259.304,49**	**21.574.130,61**	**25.888.956,74**	**30.203.782,86**	**34.518.608,98**	**38.833.435,10**	**43.148.261,23**	**43.148.261,23**	**43.148.261,23**	**43.148.261,23**	**43.148.261,23**	**43.148.261,23**	**43.148.261,23**	**43.148.261,23**	**43.148.261,23**	**43.148.261,23**
TESORERIA		**72.843,47**	**-3.230.512,03**	**-2.771.208,58**	**-2.056.866,08**	**-1.613.061,96**	**-1.324.648,95**	**-835.747,88**	**-384.632,85**	**185.005,29**	**765.767,73**	**1.142.549,12**	**5.846.510,47**	**6.140.499,50**	**6.447.594,73**	**6.768.189,33**	**7.102.688,29**	**7.594.392,74**	**8.100.848,32**	**8.622.497,57**	**9.159.796,30**
TESORERIA ACUMULADA		**72.843,47**	**-3.157.668,56**	**-5.928.877,14**	**-7.985.743,22**	**-9.598.805,18**	**-10.923.454,13**	**-11.759.202,01**	**-12.143.834,86**	**-11.958.829,58**	**-11.193.061,85**	**-10.050.512,73**	**-4.204.002,26**	**1.936.497,24**	**8.384.091,97**	**15.152.281,30**	**22.254.969,59**	**29.849.362,33**	**37.950.210,65**	**46.572.708,23**	**55.732.504,52**

ACTUACION TURÍSTICA HOTELERA ** "HACIENDA SANTA LUCÍA" (2016** **OPCIÓN "D"**

	Ocupación	**Ascendente**	250	Habitaciones	71.913.768,71	Coste Compra / Inversión
	Incremento de Precio Anual	3%	500	Camas	143.827,54	Coste por cama
	Incremento de Costes anuales	2%	**155,00 €**	Venta por estancia	287.655,07	Coste por habitac.
	Empleados: Ascendente		70%	Alojamiento	40,00%	Fondos Propios: 28.765.507,48 €
			30%	Extras	60,00%	Financiación: 43.148.261,23 €
						(Financiacion: € = Euribor + diferencial)

Ocupación		**40,00%**	**50,00%**	**50,00%**	**50,00%**	**50,00%**	**50,00%**	**50,00%**	**50,00%**	**50,00%**	**50,00%**	**50,00%**	**50,00%**	**50,00%**	**50,00%**	**50,00%**	**50,00%**	**50,00%**	**50,00%**	**50,00%**	**50,00%**
Empleados		**180**	**203**	**203**	**191**	**191**	**191**	**191**	**191**	**189**	**189**	**189**	**189**	**189**	**189**	**189**	**189**	**189**	**189**	**189**	**189**
		(250 Habit.) 155,00 € **AÑO 1**	**(250 Habit.)** 159,65 € **AÑO 2**	**(250 Habit.)** 164,44 € **AÑO 3**	**(250 Habit.)** 169,37 € **AÑO 4**	**(250 Habit.)** 174,45 € **AÑO 5**	**(250 Habit.)** 179,69 € **AÑO 6**	**(250 Habit.)** 185,08 € **AÑO 7**	**(250 Habit.)** 190,63 € **AÑO 8**	**(250 Habit.)** 196,35 € **AÑO 9**	**(250 Habit.)** 202,24 € **AÑO 10**	**(250 Habit.)** 208,31 € **AÑO 11**	**(250 Habit.)** 214,56 € **AÑO 12**	**(250 Habit.)** 220,99 € **AÑO 13**	**(250 Habit.)** 227,62 € **AÑO 14**	**(250 Habit.)** 234,45 € **AÑO 15**	**(250 Habit.)** 241,48 € **AÑO 16**	**(250 Habit.)** 248,73 € **AÑO 17**	**(250 Habit.)** 256,19 € **AÑO 18**	**(250 Habit.)** 263,88 € **AÑO 19**	**(250 Habit.)** 271,79 € **AÑO 20**
VENTAS		**11.315.000,00**	**14.568.062,50**	**15.005.104,38**	**15.455.257,51**	**15.918.915,23**	**16.396.482,69**	**16.888.377,17**	**17.395.028,48**	**17.916.879,34**	**18.454.385,72**	**19.008.017,29**	**19.578.257,81**	**20.165.605,54**	**20.770.573,71**	**21.393.690,92**	**22.035.501,65**	**22.696.566,70**	**23.377.463,70**	**24.078.787,61**	**24.801.151,24**
Alojamiento		7.920.500,00	10.197.643,75	10.503.573,06	10.818.680,25	11.143.240,66	11.477.537,88	11.821.864,02	12.176.519,94	12.541.815,54	12.918.070,00	13.305.612,10	13.704.780,47	14.115.923,88	14.539.401,60	14.975.583,64	15.424.851,15	15.887.596,69	16.364.224,59	16.855.151,33	17.360.805,87
Extras		3.394.500,00	4.370.418,75	4.501.531,31	4.636.577,25	4.775.674,57	4.918.944,81	5.066.513,15	5.218.508,55	5.375.063,80	5.536.315,72	5.702.405,19	5.873.477,34	6.049.681,66	6.231.172,11	6.418.107,28	6.610.650,49	6.808.970,01	7.013.239,11	7.223.636,28	7.440.345,37
GASTOS DE PERSONAL	#####	4.860.000,00	5.576.850,00	5.686.200,00	5.473.575,00	5.576.850,00	5.680.125,00	5.783.400,00	5.886.675,00	5.919.480,00	6.021.540,00	6.123.600,00	6.225.660,00	6.327.720,00	6.429.780,00	6.531.840,00	6.633.900,00	6.633.900,00	6.633.900,00	6.633.900,00	6.633.900,00
OTROS GASTOS	39,00%	4.412.850,00	5.681.544,38	5.851.990,71	6.027.550,43	6.208.376,94	6.394.628,25	6.586.467,10	6.784.061,11	6.987.582,94	7.197.210,43	7.413.126,74	7.635.520,55	7.864.586,16	8.100.523,75	8.343.539,46	8.593.845,64	8.851.661,01	9.117.210,84	9.390.727,17	9.672.448,98
BENEFICIO EXPLOTACION		**2.042.150,00**	**3.309.668,13**	**3.466.913,67**	**3.954.132,08**	**4.133.688,29**	**4.321.729,44**	**4.518.510,07**	**4.724.292,38**	**5.009.816,40**	**5.235.635,29**	**5.471.290,55**	**5.717.077,26**	**5.973.299,38**	**6.240.269,96**	**6.518.311,46**	**6.807.756,01**	**7.211.005,69**	**7.626.352,86**	**8.054.160,44**	**8.494.802,26**
% BENEFICIO EXPLOTACION		18,05%	22,72%	23,10%	25,58%	25,97%	26,36%	26,76%	27,16%	27,96%	28,37%	28,78%	29,20%	29,62%	30,04%	30,47%	30,89%	31,77%	32,62%	33,45%	34,25%
AMORTIZACIONES	6,67%	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96	4.794.490,96
GASTOS FINANCIEROS	2,50%	1.078.706,53	1.078.706,53	970.835,88	862.965,22	755.094,57	647.223,92	539.353,27	431.482,61	323.611,96	215.741,31	107.870,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BENEFICIO FINAL A. de I		**-3.831.047,49**	**-2.563.529,37**	**-2.298.413,17**	**-1.703.324,11**	**-1.415.897,24**	**-1.119.985,44**	**-815.334,15**	**-501.681,20**	**-108.286,52**	**225.403,02**	**568.928,93**	**922.586,30**	**1.178.808,42**	**1.445.779,00**	**1.723.820,50**	**2.013.265,05**	**2.416.514,73**	**2.831.861,90**	**3.259.669,48**	**3.700.311,30**
% BENEFICIO FINAL		-33,86%	-17,60%	-15,32%	-11,02%	-8,89%	-6,83%	-4,83%	-2,88%	-0,60%	1,22%	2,99%	4,71%	5,85%	6,96%	8,06%	9,14%	10,65%	12,11%	13,54%	14,92%
CASH FLOW		**963.443,47**	**2.230.961,59**	**2.496.077,79**	**3.091.166,85**	**3.378.593,72**	**3.674.505,52**	**3.979.156,81**	**4.292.809,76**	**4.686.204,44**	**5.019.893,98**	**5.363.419,89**	**5.717.077,26**	**5.973.299,38**	**6.240.269,96**	**6.518.311,46**	**6.807.756,01**	**7.211.005,69**	**7.626.352,86**	**8.054.160,44**	**8.494.802,26**
DEVOLUC. CAPITAL	10,0%	0,00	4.314.826,12	4.314.826,12	4.314.826,12	4.314.826,12	4.314.826,12	4.314.826,12	4.314.826,12	4.314.826,12	4.314.826,12	4.314.826,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DEVOLUCIONES ACUMULADAS		**0,00**	**4.314.826,12**	**8.629.652,25**	**12.944.478,37**	**17.259.304,49**	**21.574.130,61**	**25.888.956,74**	**30.203.782,86**	**34.518.608,98**	**38.833.435,10**	**43.148.261,23**	**43.148.261,23**	**43.148.261,23**	**43.148.261,23**	**43.148.261,23**	**43.148.261,23**	**43.148.261,23**	**43.148.261,23**	**43.148.261,23**	**43.148.261,23**
TESORERIA		**963.443,47**	**-2.083.864,53**	**-1.818.748,33**	**-1.223.659,27**	**-936.232,40**	**-640.320,60**	**-335.669,31**	**-22.016,36**	**371.378,31**	**705.067,86**	**1.048.593,77**	**5.717.077,26**	**5.973.299,38**	**6.240.269,96**	**6.518.311,46**	**6.807.756,01**	**7.211.005,69**	**7.626.352,86**	**8.054.160,44**	**8.494.802,26**
TESORERIA ACUMULADA		**963.443,47**	**-1.120.421,06**	**-2.939.169,39**	**-4.162.828,66**	**-5.099.061,06**	**-5.739.381,66**	**-6.075.050,98**	**-6.097.067,34**	**-5.725.689,02**	**-5.020.621,16**	**-3.972.027,39**	**1.745.049,87**	**7.718.349,25**	**13.958.619,22**	**20.476.930,68**	**27.284.686,68**	**34.495.692,37**	**42.122.045,23**	**50.176.205,67**	**58.671.007,92**

14. RELACIÓN DE PLANOS

14.1. LISTADO DE PLANOS

Información.

Planos de Situación

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

INF 01.02 **Ortofoto y Cartografía**
1/5.000

Planos Urbanísticos

INF 01.03 **PGO de Puntallana (Vigente)**
Texto Refundido (octubre 2004)
Clasificación y Categorías del Suelo
1/10.000

INF 01.04 **PGO de Puntallana (Vigente)**
Texto refundido (octubre 2004)
Síntesis de la Ordenación
1/5.000

INF 01.05 **PGO de Puntallana (Aprobación Definitiva)**
Adaptación a las NAD del PIOLP (octubre 2014)
Clasificación y Categorías del Suelo
1/10.000

INF 01.06 **PGO de Puntallana (en tramitación)**
Adaptación a las NAD del PIOLP (octubre 2014)
Síntesis de la Ordenación
1/5.000

Planos topográficos

INF 02.01 **Topografía. Estado actual**
Escala 1/2.000

INF 02.02 **Perfiles del terreno. Estado actual**
Perfiles 1; 2; 3; 12 y 13
Escala H 1/2.000 Y V 1/1000

INF 02.03 **Perfiles del terreno. Estado actual**
Perfil 4 y 8
Escala H 1/2.000 Y V 1/1000

INF 02.04 **Perfiles del terreno. Estado actual**
Perfiles 5 y 9
Escala H 1/2.000 Y V 1/1000

INF 02.05 **Perfiles del terreno. Estado actual**
Perfiles 6 y7
Escala H 1/2.000 Y V 1/1000

INF 02.06 **Perfiles del terreno. Estado actual**
Perfiles 10 y 14
Escala H 1/2.000 Y V 1/1000

INF 02.07 **Perfiles del terreno. Estado actual**
Perfiles 11
Escala H 1/2.000 Y V 1/1000

Edificaciones Existentes

INF 03.01 **Estado Actual Hacienda de Santa Lucía**
Edificio Central. Planta Baja.
Escala 1:150

INF 03.02 **Estado Actual Hacienda de Santa Lucía**
Planta Primera y Altillo
Escala 1:150

INF 03.03 **Estado Actual Hacienda de Santa Lucía**
Planta de Cubiertas
Escala 1:150

INF 03.04 **Estado Actual Hacienda de Santa Lucía**
Edificio Central. Alzados A-A y B-B
Escala 1:150

INF 03.05 **Estado Actual Hacienda de Santa Lucía**
Edifico Central. Alzados C-C
Escala 1:150

INF 03.06 **Estado Actual Hacienda de Santa Lucía**
Edifico Central. Alzados D-D
Escala 1:150

INF 03.07 **Estado Actual Hacienda de Santa Lucía**
Edifico Central. Sección E-E y F-F
Escala 1:150

INF 03.08 **Estado Actual Hacienda de Santa Lucía**
Edifico Central. Sección G-G
Escala 1:150

INF 04.01 **Estado Actual. Casa A**
Planta Baja y Planta de Cubierta
Escala 1:100

INF 04.02 **Estado Actual. Casa A**
Alzados A-A, B-B, y C-C
Escala 1:100

INF 04.03 **Estado Actual. Casa A**
Alzados D-D y Sección E-E
Escala 1:100

INF 05.01 **Estado Actual. Casa B**
Planta Baja y Planta de Cubierta
Escala 1:150

INF 05.02 Estado Actual. Casa B
Alzados A-A, B-B, y C-C
Escala 1:100

INF 05.03 **Estado Actual. Casa B**
Alzados D-D y Sección E-E
Escala 1:100

Actuación Turística

Propuesta

Zonificación

O.01.01 **Propuesta Zonificación**
Escala 1/2.000

Arquitectura

A 01.01 **Nivel 0 Cota +451,25 y +452,50**
Area de servicios, Casa principal, Garaje Hotel, y Equipamiento
Escala 1/1.500

A 01.02 **Nivel 01 Cota +454,25 y +456, 50**
Acceso principal hotel, Planta noble casa principal;
Planta primera habitaciones bloque 3
Escala 1/1.500

A 01.03 **Nivel 02 Cota + 459,65 y +460,00**
Restaurante a la carta
Planta segunda de habitaciones bloque 3
Escala 1/1.500

A 01.04 **Nivel 03 Cota 463,00 y +463,50**
Mirador
Planta primera de habitaciones bloque 2
Planta tercera de habitaciones bloque 3
Escala 1/1.500

A 01.05 **Nivel 04 Cota +466,50 y +467,00**
SPA - Piscina
Planta segunda de habitaciones bloque 2;
Planta cuarta de habitaciones bloque 3
Escala 1/1.500

A 01.06 **Nivel 05 Cota +470,00; +470,50 491,50**
Planta tercera de habitaciones bloque 2;
Cubierta: SPA, Piscina y Bloque 3
Escala 1/1.500

14.2. PLANOS

A 01.07 Nivel 06 Cota +473,50 y +475,00
Restaurante, Zonas ajardinadas (PITCH & PUTT);
Alberca – Piscina lineal
Cubierta Bloque 2
Escala 1/1.500

A 01.08 Nivel 07 Cota +480,00
Áreas complementarias hotel
Garaje bloque 1
Zonas ajardinadas (Pitch & PUTT);
Escala 1/1.500

A 01.09 Nivel 08 Cota +484,00
Planta primera de habitaciones bloque 1
Escala 1/1.500

A 01.10 Nivel 09 Cota +487,50
Planta segunda de habitaciones bloque 1
Escala 1/1.500

A 01.11 Nivel 10 Cota +491,00
Planta Tercera de habitaciones bloque 1
Escala 1/1.500

A 01.12 Nivel 11
Planta General de cubiertas
Escala 1/1.500

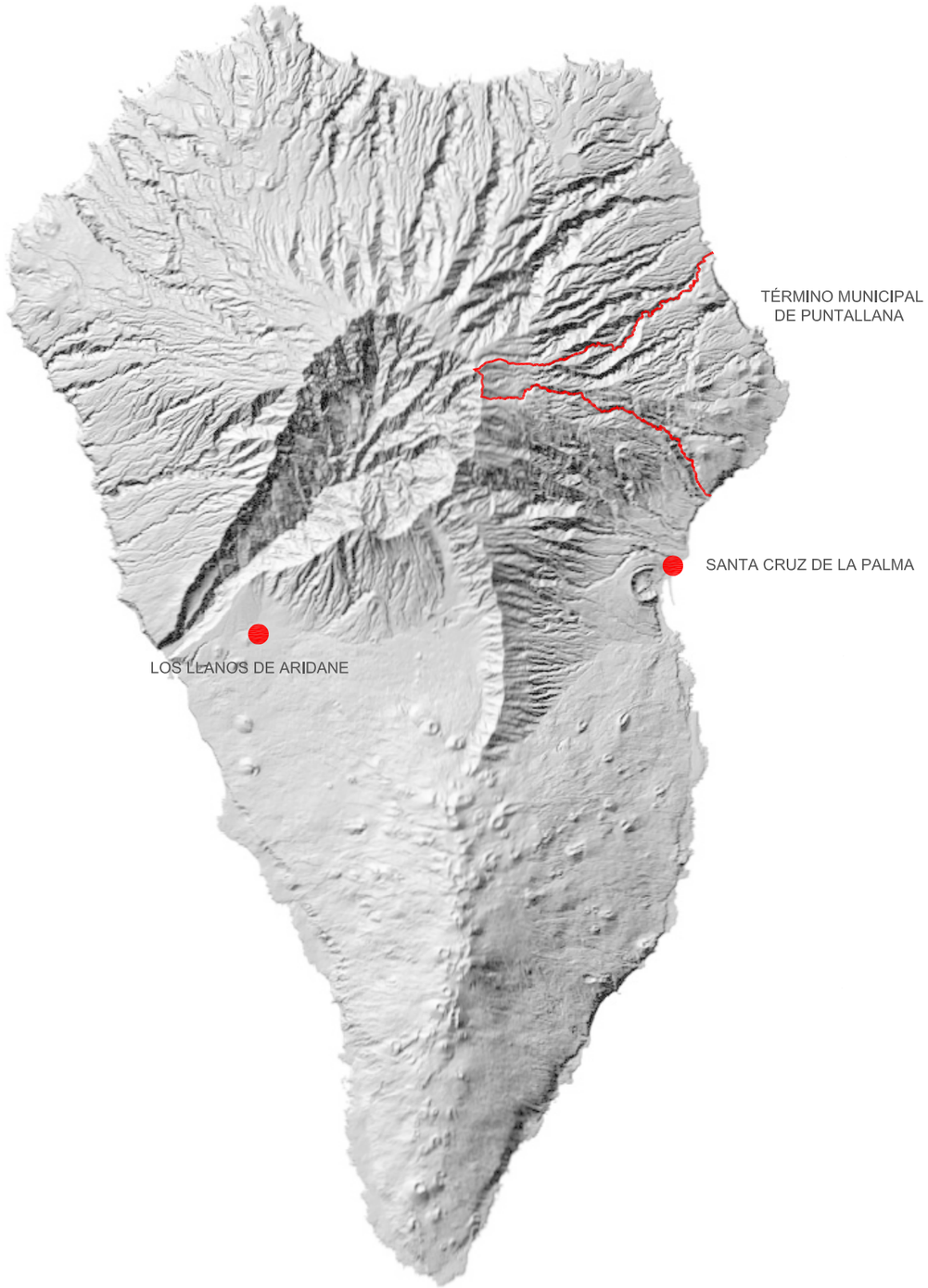
A 01.13 Secciones A-A', B-B'
Escala 1/750

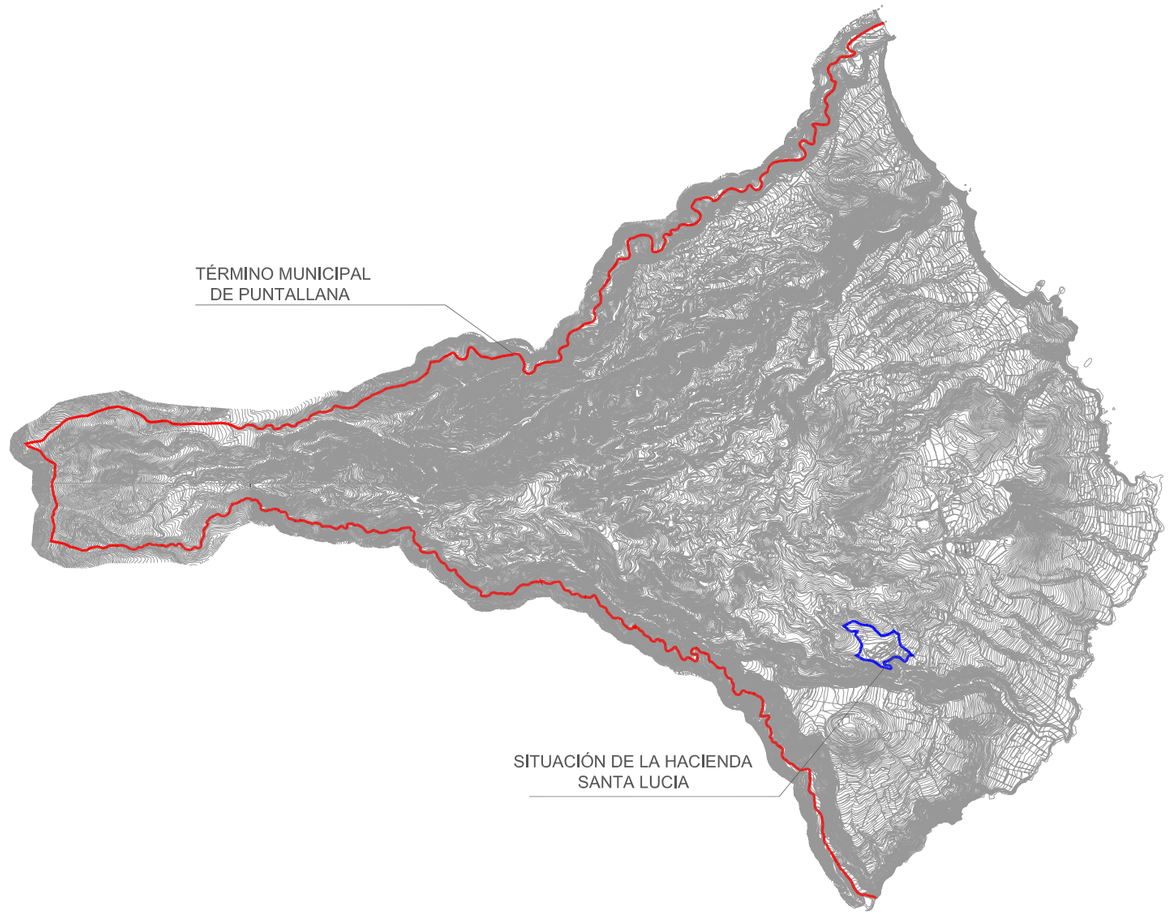
A 01.14 Habitación Tipo Suite 1 y 2
Escala 1/100

A 01.15 Habitación Tipo Doble
Escala 1/100

Propuesta de Implantación

A 02.01 Propuesta de implantación
Escala 1/1.000

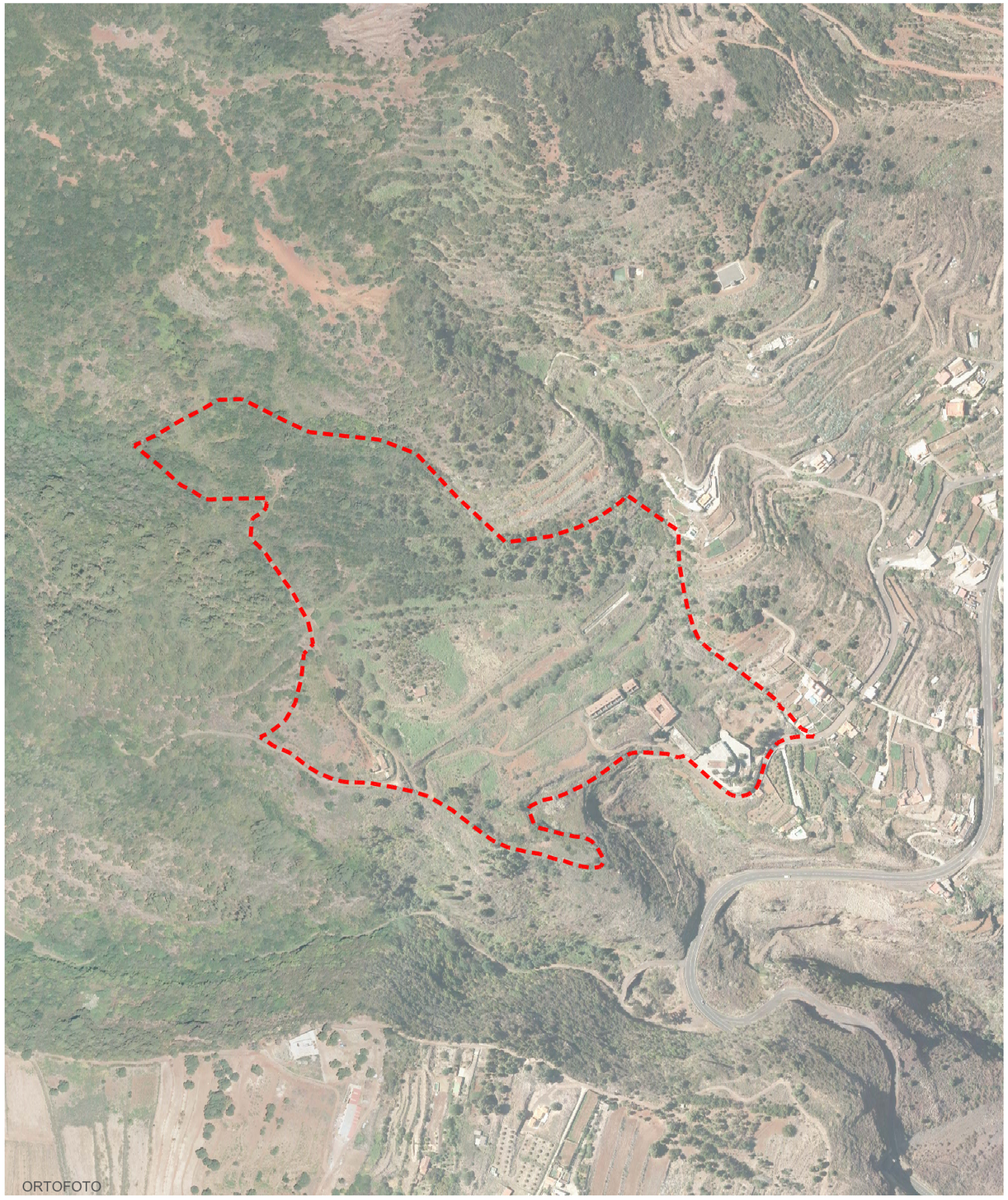


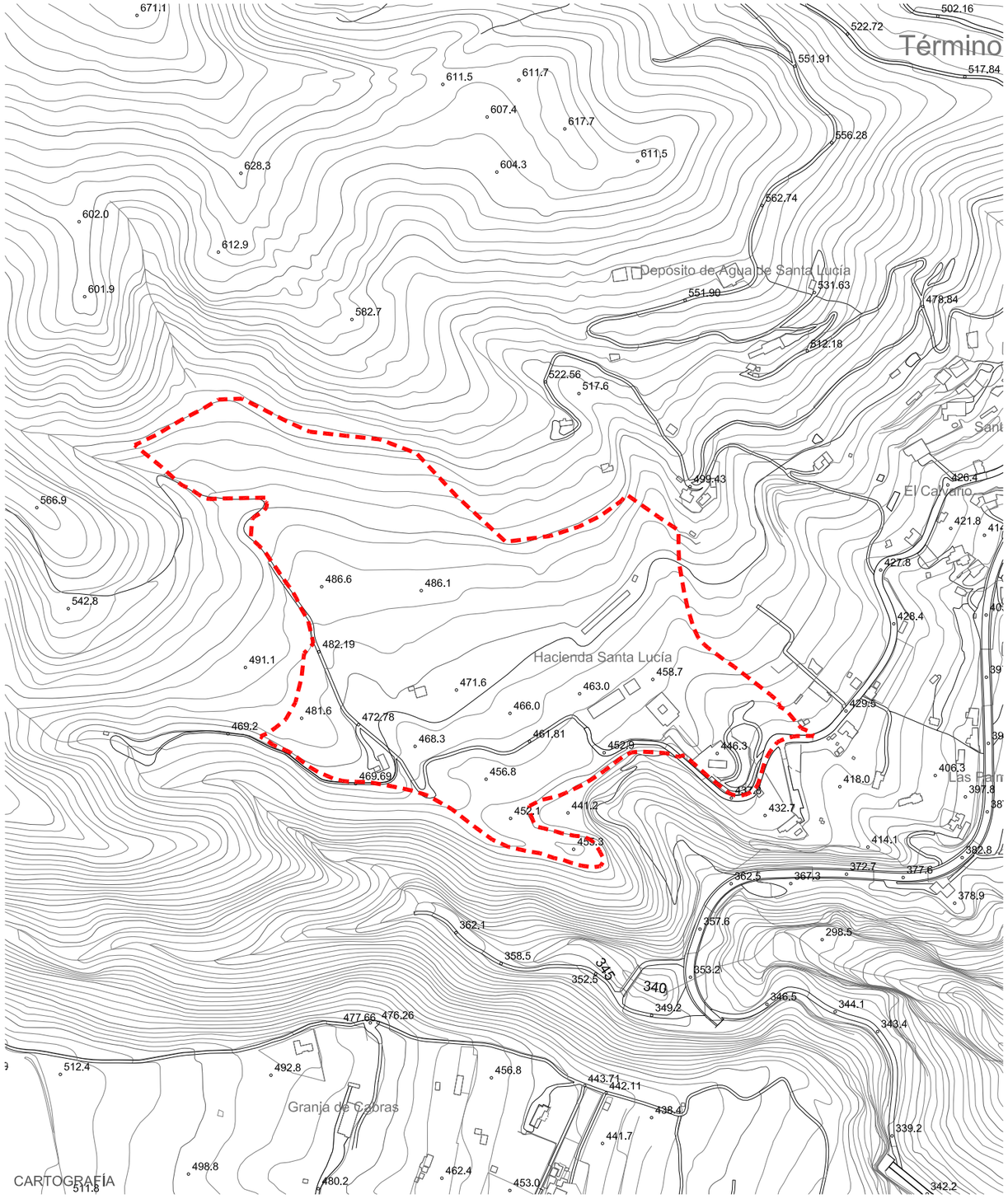


ISLA DE LA PALMA

SITUACIÓN DE LA HACIENDA SANTA LUCIA

LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL





LIMITES DE LA PARCELA (SUPERFICIE SEGÚN RECIENTE MEDICIÓN 140.195,14 m²)
(SUPERFICIE SEGÚN PLAN PARCIAL 149.000 m²)

HACIENDAS LA PALMA, S.L.

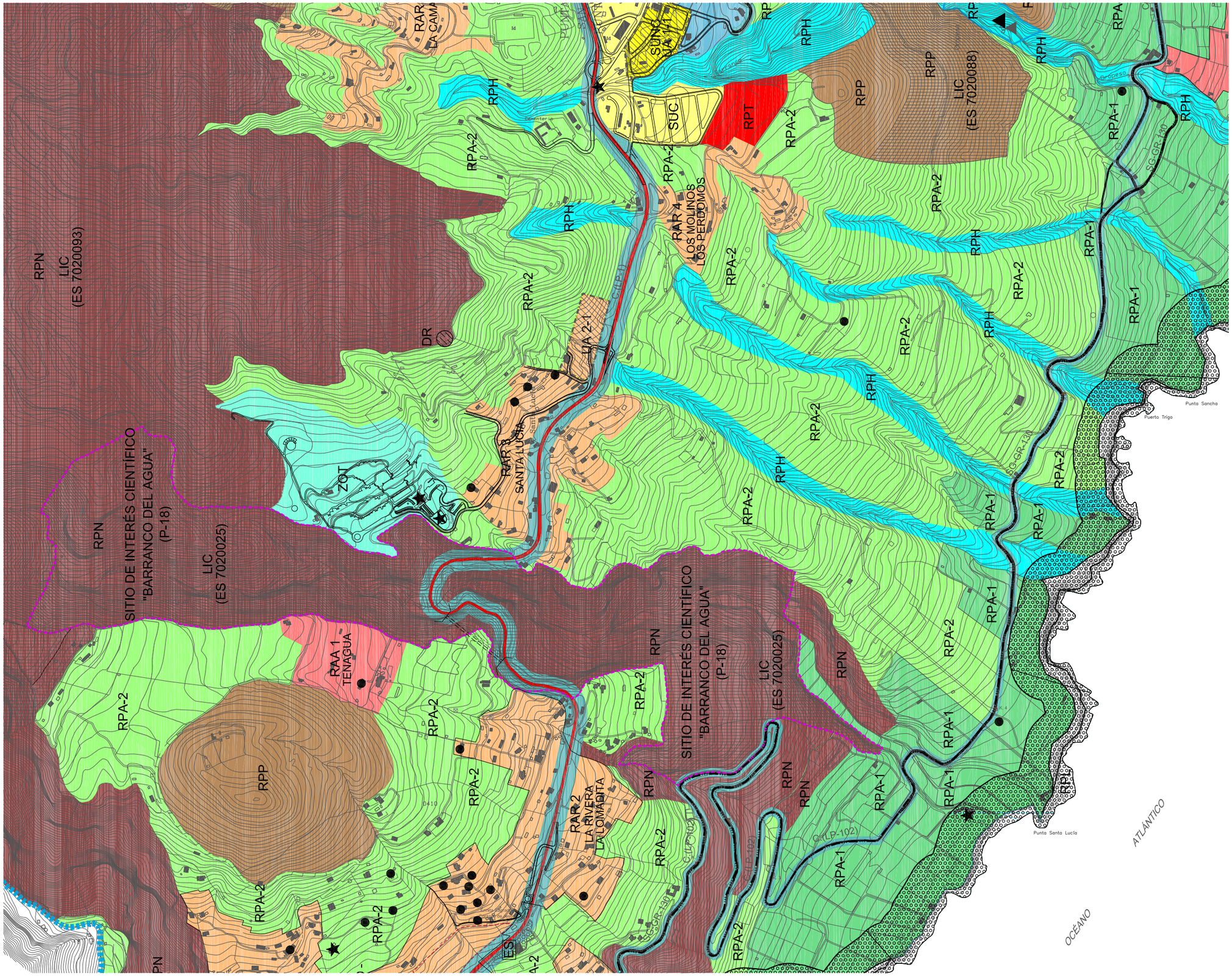
PROPUESTA DE ACTUACION ESTRATEGICA TURISTICA INSULAR

HACIENDA SANTA LUCIA. SANTA LUCIA. PUNTALLANA

ORTOFOTO Y CARTOGRAFIA

SEPTIEMBRE 2016
E.: 1/5.000

INF 01.02



CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO

- SUC — SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUNC — SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUCIC — SUELO URBANO CONSOLIDADO DE INTERÉS CULTURAL

SUELO URBANIZABLE

- ZOT — SECTORIZADO ORDENADO TURÍSTICO
- ZND — NO SECTORIZADO DIFERIDO

SUELO RÚSTICO

PROTECCIÓN AMBIENTAL

- RPN — PROTECCIÓN NATURAL
- PROTECCIÓN COSTERA Y LITORAL
- RPP — PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA

PROTECCIÓN DE SUS VALORES ECONÓMICOS

- RPH — PROTECCIÓN HIDROLÓGICA
- RPIV — PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA VIARIA
- PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA-EMBALSE
- PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA DEPÓSITO REGULADOR
- PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA ESTACIÓN DE SERVICIO
- RPA-1 — PROTECCIÓN AGRARIA 1
- RPA-2 — PROTECCIÓN AGRARIA 2

FORMAS TRADICIONALES DE POBLAMIENTO RURAL

- RAR — RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL
- RAA — RÚSTICO DE ASENTAMIENTO AGRÍCOLA

PROTECCIÓN TERRITORIAL

- RPT — PROTECCIÓN TERRITORIAL

DECRETO 11/1997
- 34(5735) EDIFICACIÓN CENSADA, ANEXO INVENTARIO.

BIEN INMUEBLE PROTEGIDO
CATÁLOGO BIENES PATRIMONIALES
Y ÁMBITOS ARQUEOLÓGICOS
- BIEN INMUEBLE DE VALOR ARQUITECTÓNICO
- ÁMBITOS PROTEGIDOS DE VALOR ARQUEOLÓGICO (ZONA ARQUEOLÓGICA)

HACIENDAS LA PALMA, S.L.

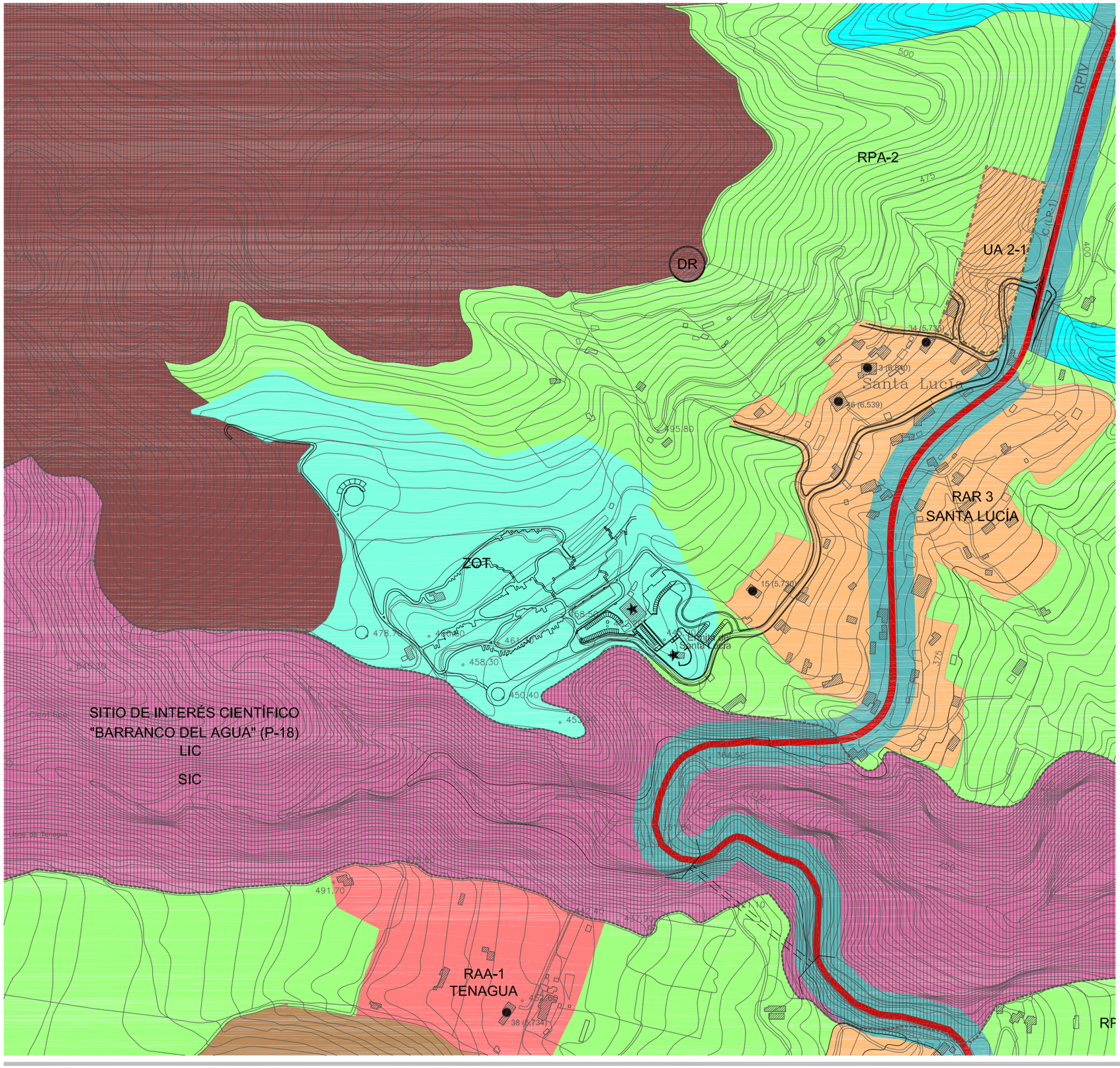
PROPUESTA DE ACTUACION ESTRATEGICA TURISTICA INSULAR

HACIENDA SANTA LUCIA. SANTA LUCIA. PUNTALLANA

PGO DE PUNTALLANA (VIGENTE)
TEXTO REFUNDIDO (OCTUBRE 2004)
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO

SEPTIEMBRE 2016
E. 1/10.000

INF 01.03



ÁMBITOS

ÁMBITOS AMBIENTALES

- ESPACIO NATURAL PROTEGIDO-E.N.P.
- PN PARQUE NATURAL DE "LAS NIEVES" (P-3)
- SIC SITIO DE INTERÉS CIENTÍFICO "BARRANCO DEL AGUA" (P-18)
- LUGAR DE IMPORTANCIA COMUNITARIA-L.I.C.
- ZONA ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE AVES-Z.E.P.A.

ÁMBITOS URBANÍSTICOS

- PLAN ESPECIAL
  - PEOL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL LITORAL, PUNTA SALINAS
  - PEP PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y ORDENACIÓN. CASA LUJÁN
  - PESGD PLAN ESPECIAL SISTEMA GENERAL DEPORTIVO
  - PESGS PLAN ESPECIAL SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS
  - PESGDO PLAN ESPECIAL SISTEMA GENERAL DOTACIONAL
  - PEODO PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DOTACIONAL, TENAGUA
  - PEEC PLAN ESPECIAL ORDENACIÓN EDIF. CENSADAS (DECRETO 11/1997)
  - PESGPU PLAN ESPECIAL SISTEMA GENERAL PARQUE URBANO
- PLAN PARCIAL | P.P.

ÁMBITOS DE GESTIÓN

- UNIDAD DE ACTUACIÓN-U.A.

DECRETO 11/1997
34(5735) EDIFICACIÓN CENSADA. ANEXO INVENTARIO.

BIEN INMUEBLE PROTEGIDO CATÁLOGO BIENES PATRIMONIALES Y ÁMBITOS ARQUEOLÓGICOS
- BIEN INMUEBLE DE VALOR ARQUITECTÓNICO
- ÁMBITOS PROTEGIDOS DE VALOR ARQUEOLÓGICO (ZONA ARQUEOLÓGICA)

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO

- SUC SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUNC SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUCIC S. URBANO CONSOLIDADO DE INTERÉS CULTURAL

SUELO URBANIZABLE

- ZOT SECTORIZADO ORDENADO TURÍSTICO
- ZND NO SECTORIZADO DIFERIDO

SUELO RÚSTICO

PROTECCIÓN AMBIENTAL

- RPN PROTECCIÓN NATURAL
- PROTECCIÓN COSTERA Y LITORAL
- RPP PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA

PROTECCIÓN DE SUS VALORES ECONÓMICOS

- RPH PROTECCIÓN HIDROLÓGICA
- RPIV PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA VIARIA
- PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA-EMBALSE
- PROTECCIÓN DE INFRAEST. DEPÓSITO REGULADOR
- PROTECCIÓN DE INFRAEST. ESTACIÓN DE SERVICIO
- RPA-1 PROTECCIÓN AGRARIA 1
- RPA-2 PROTECCIÓN AGRARIA 2

FORMAS TRADICIONALES DE POBLAMIENTO RURAL

- RAR RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL
- RAA RÚSTICO DE ASENTAMIENTO AGRÍCOLA

SISTEMAS GENERALES (SG) Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES (EE)

- SG SISTEMAS GENERALES
- EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES

USO DE ESPACIOS LIBRES

- SG-PU PARQUE URBANO
- SG-EL PLAZAS

USO COMUNITARIO

- DEP DEPORTIVO
- C PISCINAS NATURALES
- VIV VIVERO
- PLI PUNTO LIMPIO
- S SERVICIOS
- OU OTROS USOS. CEMENTERIO
- DO DOTACIONAL

USO OCIO-RECREATIVO

- M MIRADORES
- OR OCIO-RECREATIVO
- ZR USO OCIO-RECREATIVO

USO DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

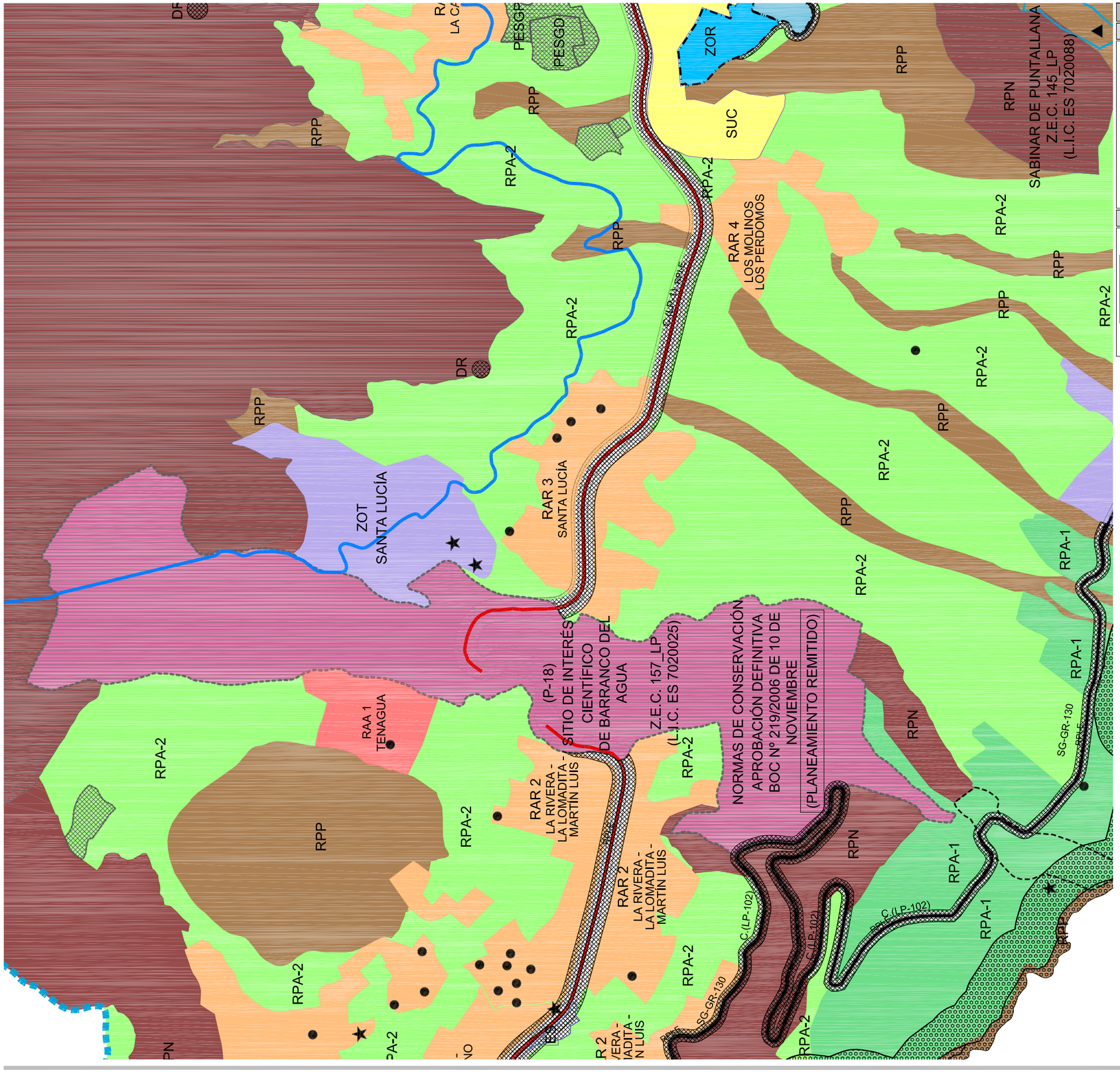
- CARRETERA DE CIRCUNVALACIÓN (LP-1)
- CARRETERA INSULAR (LP-105)
- CARRETERA INSULAR (LP-102)
- SG-GR-130
- LP-1 NOMENCLATURA DE CARRETERA
- CARRETERA AL ROQUE DE LOS MUCHACHOS (LP-1032)

USO DE INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICA

- SG-IH DEPURADORA Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS

PROTECCIÓN TERRITORIAL

- RPT PROTECCIÓN TERRITORIAL



ÁMBITOS

ÁMBITOS AMBIENTALES

- ESPACIO NATURAL PROTEGIDO-E.N.P. PARQUE NATURAL DE "LAS NIEVES" (P-3)
- ESPACIO NATURAL PROTEGIDO-E.N.P. SITIO DE INTERÉS CIENTÍFICO "BARRANCO DEL AGUA" (P-18)
- ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS
- ZONA ESPECIAL DE CONSERVACIÓN-Z.E.C.
- ZONA ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE AVES-Z.E.P.A.
- ZPP - PARQUE NACIONAL DE LA CALDERA DE TABURIENTE Y ZONA PERIFÉRICA DE PROTECCIÓN
- SIC - SITIO DE INTERÉS CIENTÍFICO "BARRANCO DEL AGUA" (P-18)
- PN - PARQUE NATURAL DE "LAS NIEVES" (P-3)

ÁMBITOS URBANÍSTICOS

- PLAN ESPECIAL

PEOL - PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL LITORAL. PUNTA SALINAS
PESGD - PLAN ESPECIAL SISTEMA GENERAL DEPORTIVO
PESGDO - PLAN ESPECIAL SISTEMA GENERAL DOTACIONAL
PESGPP - PLAN ESPECIAL SISTEMA GENERAL PARQUE PERIURBANO
PESGPE - PLAN ESPECIAL SISTEMA GENERAL PARQUE ETNOGRÁFICO
PEEC - PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIONES CENSADAS (DECRETO 11/1997)

PEEEASI - PLAN ESPECIAL EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE INSULAR ISONORTE (AE DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS 11 - ASISTENCIAL ISONORTE)

SUELO URBANO

- SUC - SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUCIC - SUELO URBANO CONSOLIDADO DE INTERÉS CULTURAL

SUELO URBANIZABLE

SECTORIZADO ORDENADO

- ZOT - SECTORIZADO ORDENADO TURÍSTICO
- ZOI - SECTORIZADO ORDENADO INDUSTRIAL
- ZOR - SECTORIZADO ORDENADO RESIDENCIAL

SECTORIZADO NO ORDENADO

- ZSI - SECTORIZADO NO ORDENADO INDUSTRIAL

NO SECTORIZADO

- ZND - NO SECTORIZADO DIFERIDO

SUELO RÚSTICO

PROTECCIÓN AMBIENTAL

- RPN - PROTECCIÓN NATURAL
- RPC - PROTECCIÓN COSTERA Y LITORAL
- RPP - PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA

PROTECCIÓN DE SUS VALORES ECONÓMICOS

- RPIE - PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS
- RPA-1 - PROTECCIÓN AGRARIA 1 — RPA-1 - ZONA SENSIBLE
- RPA-2 - PROTECCIÓN AGRARIA 2
- RPF - PROTECCIÓN FORESTAL

FORMAS TRADICIONALES DE POBLAMIENTO RURAL

- RAR - RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL
- RAA - RÚSTICO DE ASENTAMIENTO AGRÍCOLA

DECRETO 11/1997
- 34(5735) EDIFICACIÓN CENSADA ANEXO INVENTARIO.

BIEN INMUEBLE PROTEGIDO

CATÁLOGO BIENES PATRIMONIALES Y ÁMBITOS ARQUEOLÓGICOS
- BIEN INMUEBLE DE VALOR ARQUITECTÓNICO
- ÁMBITOS PROTEGIDOS DE VALOR ARQUEOLÓGICO (ZONA ARQUEOLÓGICA)

- F FUENTE

USO DE INFRAESTRUCTURAS

INFRAESTRUCTURA VIARIA
- RED DE NIVEL BÁSICO (LP-1)
- RED DE NIVEL BÁSICO (LP-4)
- RED DE NIVEL INTERMEDIO (LP-102)
- RED DE NIVEL INTERMEDIO (LP-105)
- ES ESTACIÓN DE SERVICIO — SG-GR-130

INFRAESTRUCTURA HIDROLÓGICA
- CANAL BARLOVENTO-FUENCALIENTE
- DR DEPÓSITO REGULADOR — E EMBALSE

INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES
- T TELECOMUNICACIONES

INFRAESTRUCTURA DE GESTIÓN DE RESIDUOS
- PLI PUNTO LIMPIO

AFECCIONES LEY 9/1991 DE CARRETERAS

- DOMINIO
- SERVIDUMBRE
- AFECCIÓN
- EDIFICACIÓN

HACIENDAS LA PALMA, S.L.

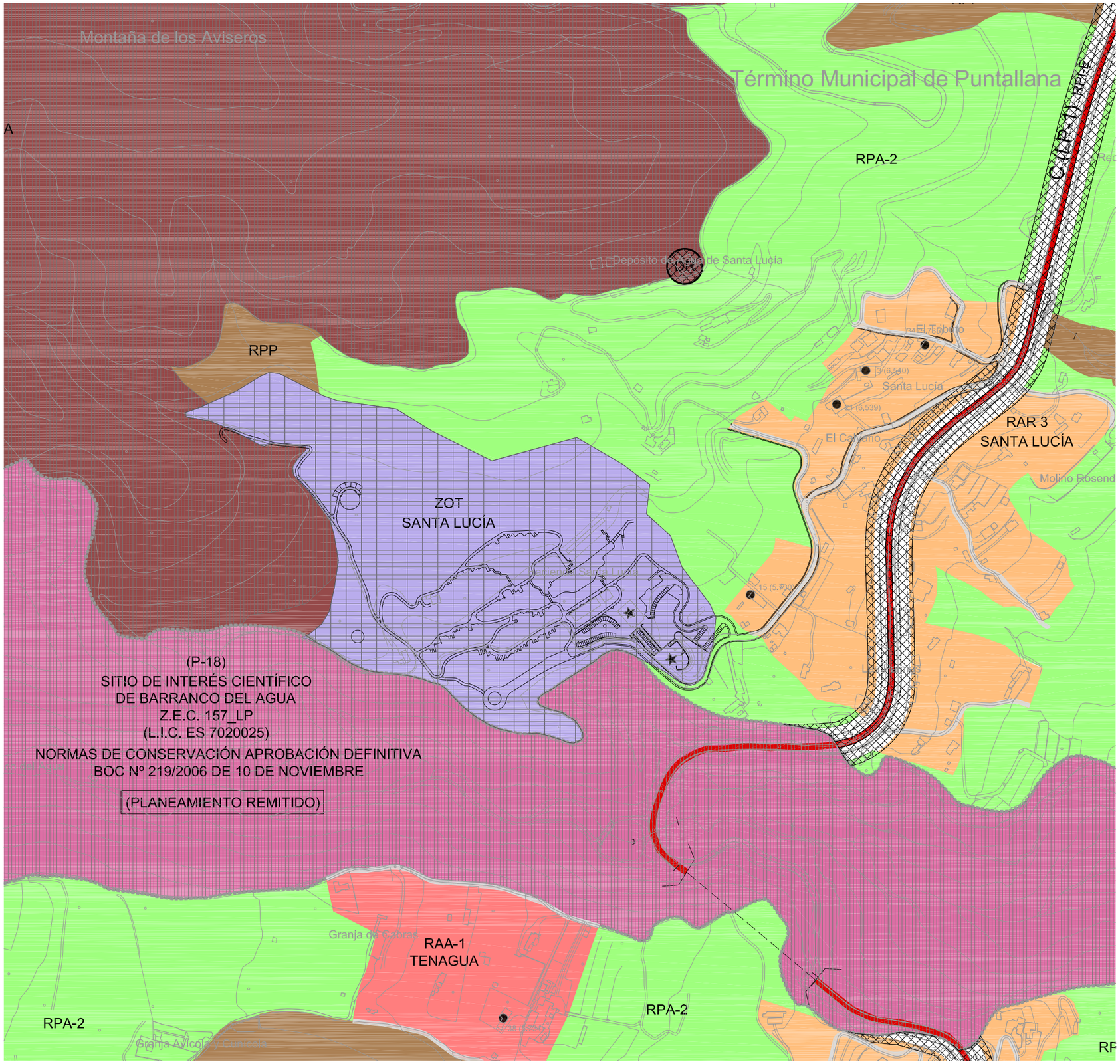
PROPUESTA DE ACTUACION ESTRATEGICA TURISTICA INSULAR

HACIENDA SANTA LUCIA. SANTA LUCIA. PUNTALLANA

PGO DE PUNTALLANA. APROBACIÓN DEFINITIVA.
ADAPTACIÓN A LAS NAD DEL PIOLP.(OCTUBRE 2014)
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO

SEPTIEMBRE 2016
E. 1/10.000

INF 01.05



ÁMBITOS

ÁMBITOS AMBIENTALES

- EN — ESPACIO NATURAL PROTEGIDO-E.N.P. PARQUE NATURAL DE "LAS NIEVES" (P-3)
- SIC — ESPACIO NATURAL PROTEGIDO-E.N.P. SITIO DE INTERÉS CIENTÍFICO "BARRANCO DEL AGUA" (P-18)
- ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS
- ZONA ESPECIAL DE CONSERVACIÓN-Z.E.C.
- ZONA ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE AVES-Z.E.P.A.
- ZPP-PARQUE NACIONAL DE LA CALDERA DE TABURIENTE Y ZONA PERIFÉRICA DE PROTECCIÓN

ÁMBITOS URBANÍSTICOS

- PLAN ESPECIAL
- PEOL - PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL LITORAL. PUNTA SALINAS
- PESGD - PLAN ESPECIAL SISTEMA GENERAL DEPORTIVO
- PESGDO - PLAN ESPECIAL SISTEMA GENERAL DOTACIONAL
- PESGPP - PLAN ESPECIAL SISTEMA GENERAL PARQUE PERIURBANO
- PESGPE - PLAN ESPECIAL SISTEMA GENERAL PARQUE ETNOGRÁFICO
- PEEC - PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIONES CENSADAS (DECRETO 11/1997)
- PEEEASI - PLAN ESPECIAL EQUIP. ESTRUCTURANTE INSULAR ISONORTE (AE DE INFRAEST. Y EQUIPAMIENTOS 11 - ASISTENCIAL ISONORTE)
- ÁMBITO URBANÍSTICO SUJETO A INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN PLAN PARCIAL VIGENTE P.P. PLAN PARCIAL

DECRETO 11/1997
● 34(5735) EDIFICACIÓN CENSADA. ANEXO INVENTARIO
F FUENTE

BIEN INMUEBLE PROTEGIDO CATÁLOGO BIENES PATRIMONIALES Y ÁMBITOS ARQUEOLÓGICOS
★ BIEN INMUEBLE DE VALOR ARQUITECTÓNICO
▲ ÁMBITOS PROTEGIDOS DE VALOR ARQUEOLÓGICO (ZONA ARQUEOLÓGICA)

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO

- SUC — SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUCIC — SUELO URBANO CONSOLIDADO DE INTERÉS CULTURAL

SUELO URBANIZABLE

- ZOT — SECTORIZADO ORDENADO TURÍSTICO
- ZOI — SECTORIZADO ORDENADO INDUSTRIAL
- ZOR — SECTORIZADO ORDENADO RESIDENCIAL
- ZSI — SECTORIZADO NO ORDENADO INDUSTRIAL
- ZND — NO SECTORIZADO DIFERIDO

FORMAS TRADICIONALES DE POBLAMIENTO RURAL

- RAR — RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL
- RAA — RÚSTICO DE ASENTAMIENTO AGRÍCOLA

SUELO RÚSTICO

PROTECCIÓN AMBIENTAL

- RPN — PROTECCIÓN NATURAL
- PROTECCIÓN COSTERA Y LITORAL
- RPP — PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA

PROTECCIÓN DE SUS VALORES ECONÓMICOS

- PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS
- RPA-1 — PROTECCIÓN AGRARIA 1 — RPA-1 — ZONA SENSIBLE
- RPA-2 — PROTECCIÓN AGRARIA 2
- RPF — PROTECCIÓN FORESTAL

SISTEMAS GENERALES (SG) Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES (EE)

- SG — SISTEMAS GENERALES
- EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES

USO EQUIPAMIENTOS

PARQUES, ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS RECREATIVAS
- PE — PARQUE ETNOGRÁFICO
- EL — PLAZAS
- PP — PARQUE PERIURBANO
- M — MIRADORES
- ZR — USO OCIO-RECREATIVO
- OR — OCIO-RECREATIVO
- C — PISCINAS NATURALES

DEPORTIVO
- DEP — DEPORTIVO

OTROS SERVICIOS PÚBLICOS
- OU — OTROS USOS. CEMENTERIO
- VIV — VIVERO
- S — SERVICIOS
- DO — DOTACIONAL

USO DE INFRAESTRUCTURAS

INFRAESTRUCTURA VIARIA
- RED DE NIVEL BÁSICO (LP-1)
- RED DE NIVEL BÁSICO (LP-4)
- RED DE NIVEL INTERMEDIO (LP-102)
- RED DE NIVEL INTERMEDIO (LP-105)
- ES — ESTACIÓN DE SERVICIO
- SG-GR-130

INFRAESTRUCTURA HIDROLÓGICA
- CANAL BARLOVENTO-FUENCALIENTE
- DR — DEPÓSITO REGULADOR
- E — EMBALSE

INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES
- T — TELECOMUNICACIONES

INFRAESTRUCTURA DE GESTIÓN DE RESIDUOS
- PLI — PUNTO LIMPIO
- ASI — GESTIÓN DE RESIDUOS

HACIENDAS LA PALMA, S.L.

PROPUESTA DE ACTUACION ESTRATEGICA TURISTICA INSULAR

HACIENDA SANTA LUCIA. SANTA LUCIA. PUNTALLANA

PGO DE PUNTALLANA. APROBACIÓN DEFINITIVA.
ADAPTACIÓN A LAS NAD DEL PIOLP.(OCTUBRE 2014)
SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN

SEPTIEMBRE 2016
E. 1/5000

INF 01.06



HACIENDAS LA PALMA, S.L.

PROPUESTA DE ACTUACION ESTRATEGICA TURISTICA INSULAR

HACIENDA SANTA LUCIA. SANTA LUCIA. PUNTALLANA

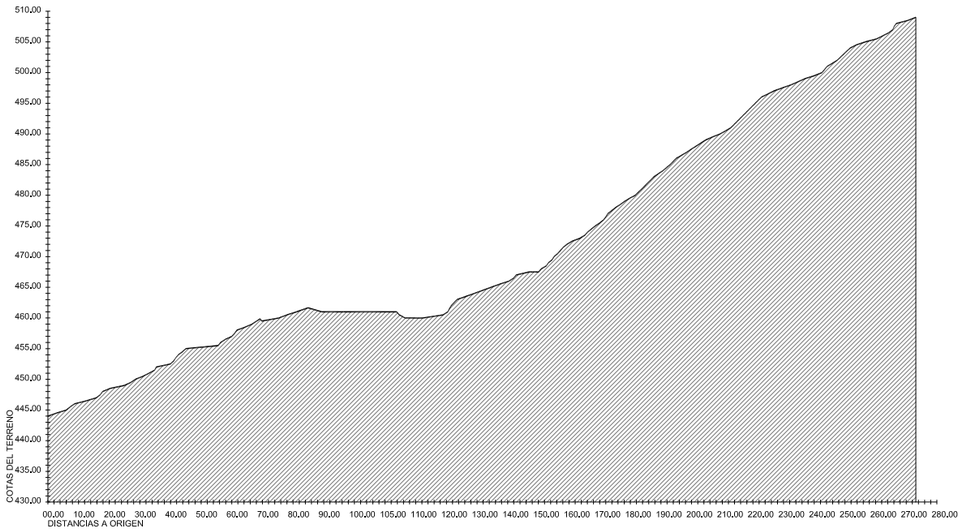
TOPOGRAFICO CON INDICACIÓN DE PERFILES

SEPTIEMBRE 2016
E.1/2.000

INF 02.01

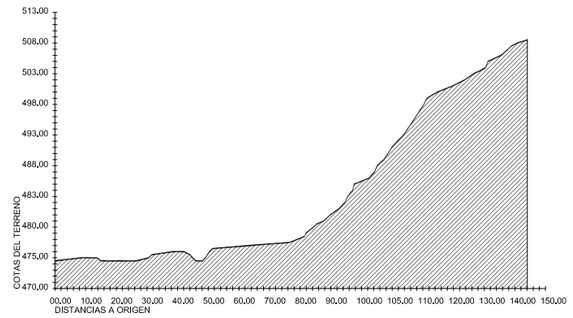
PERFIL-02

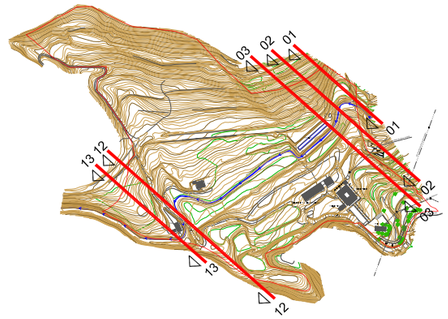
Escala H: 2000 Escala V: 1000



PERFIL-01

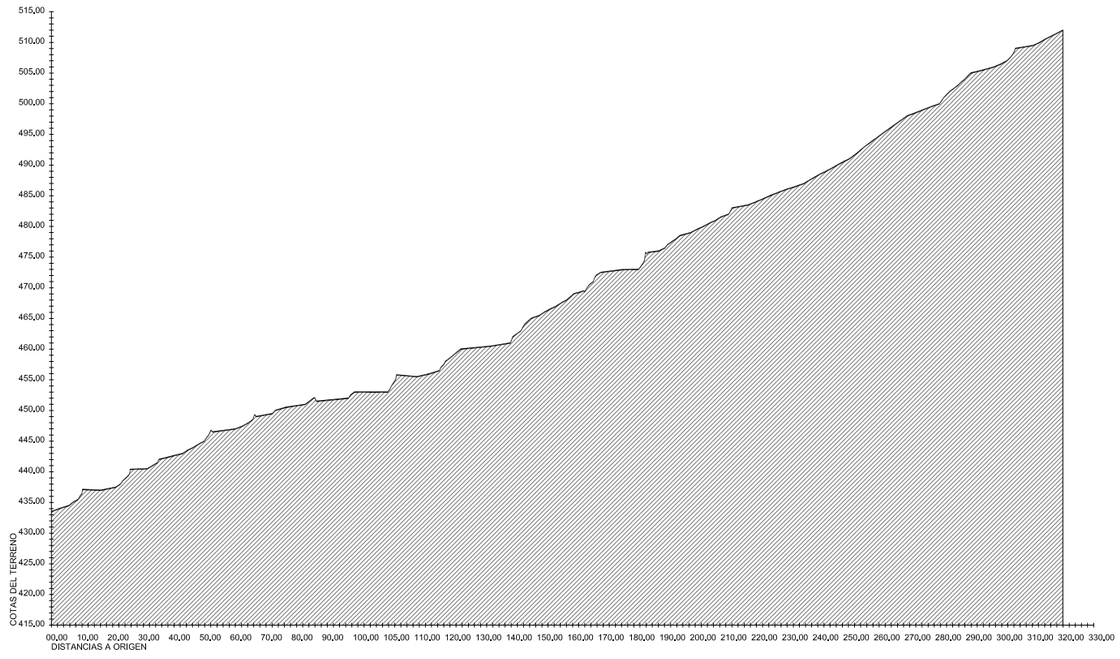
Escala H: 2000 Escala V: 1000





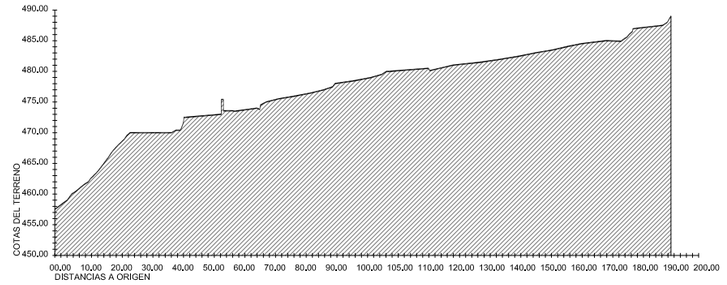
PERFIL-03

Escala H: 2000 Escala V: 1000



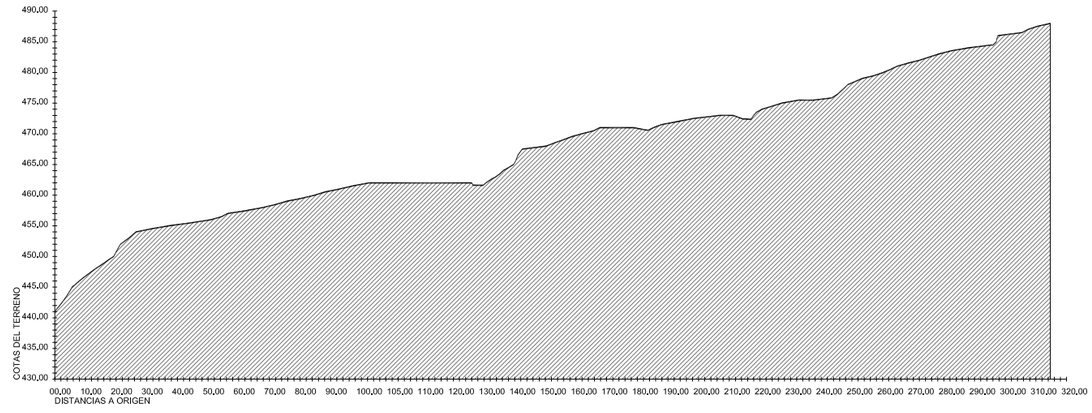
PERFIL-13

Escala H: 2000 Escala V: 1000



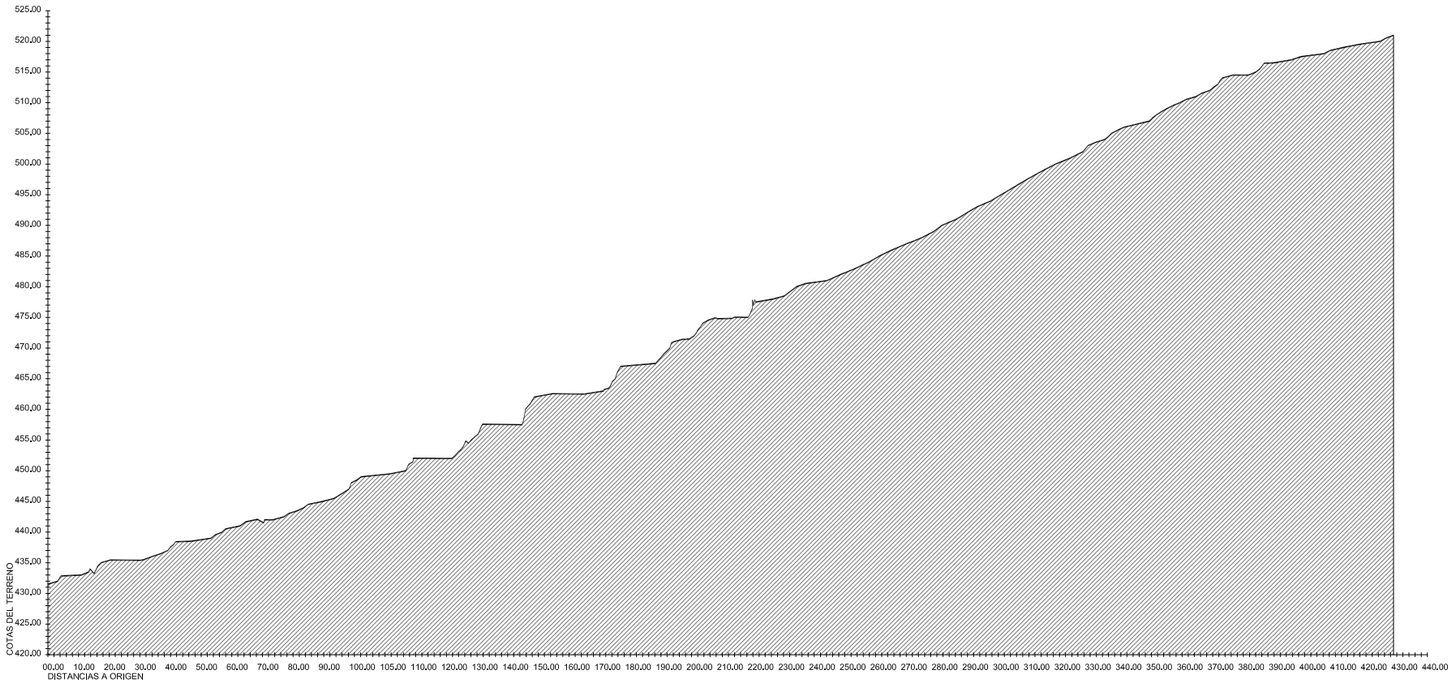
PERFIL-12

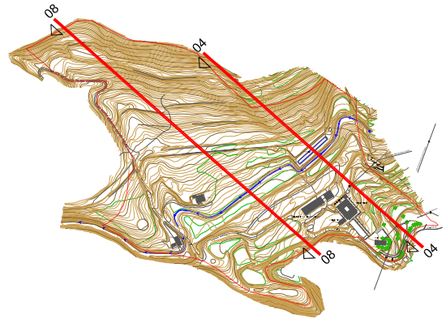
Escala H: 2000 Escala V: 1000



PERFIL-04

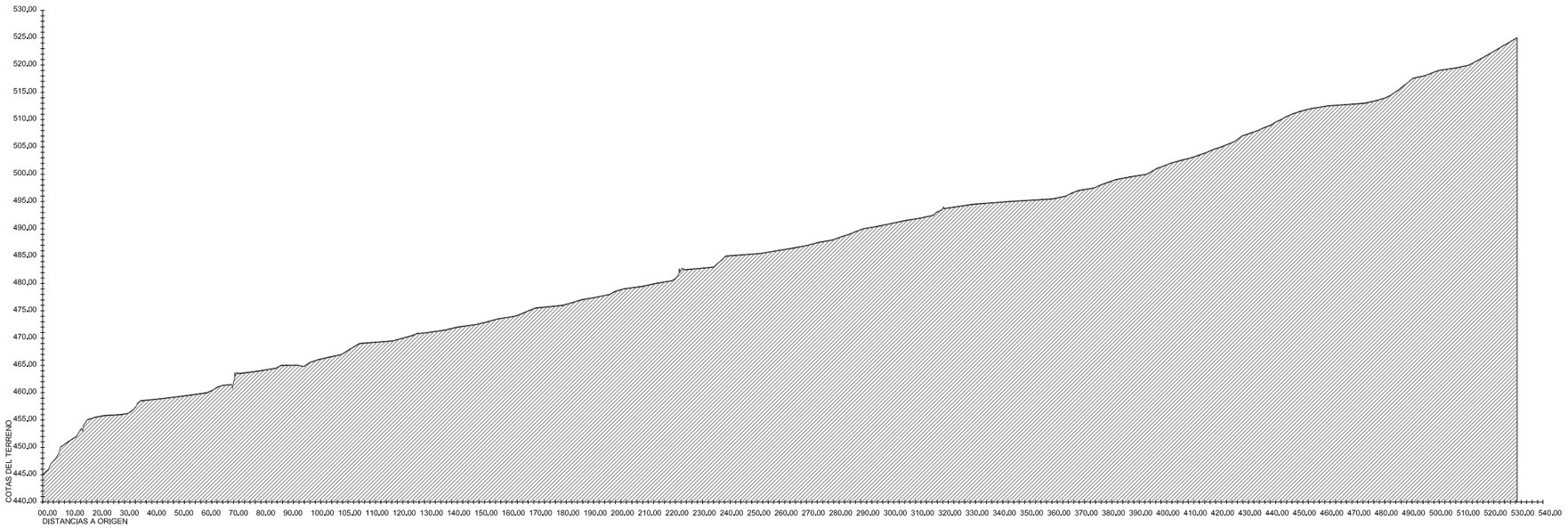
Escala H: 2000 Escala V: 1000





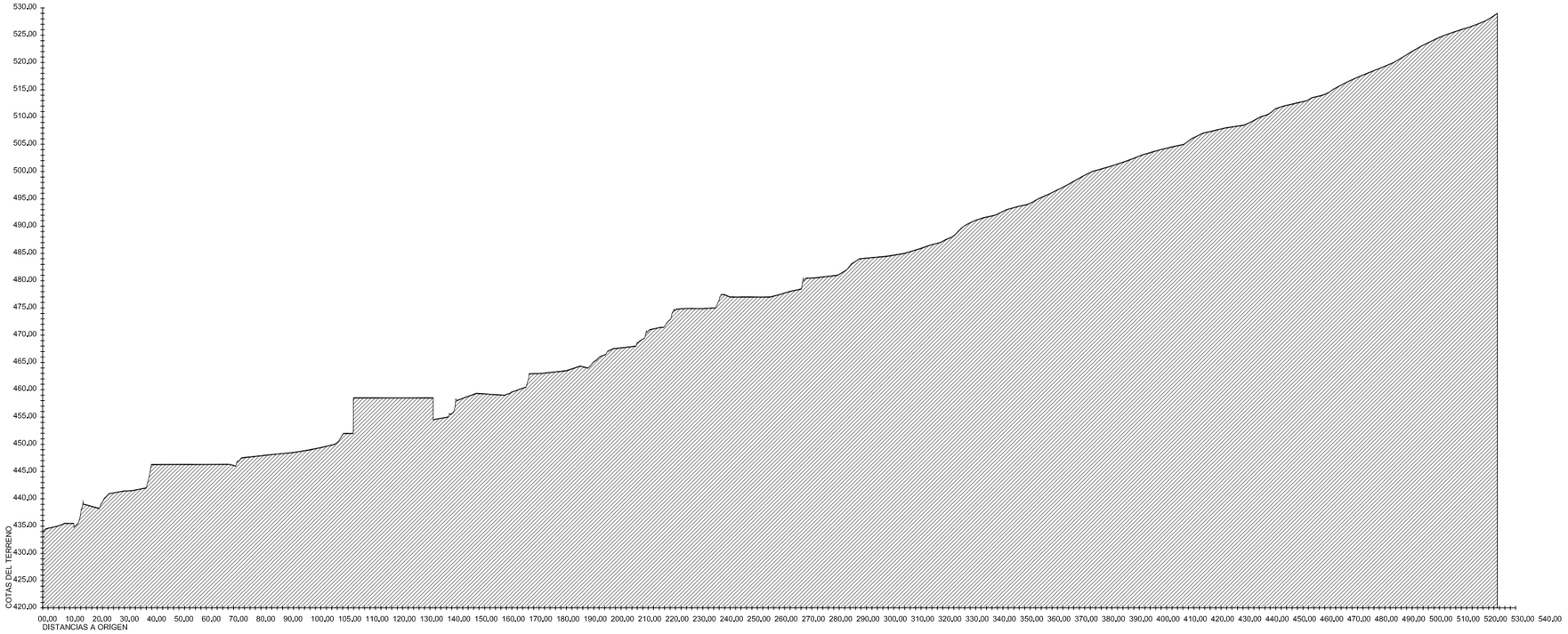
PERFIL-08

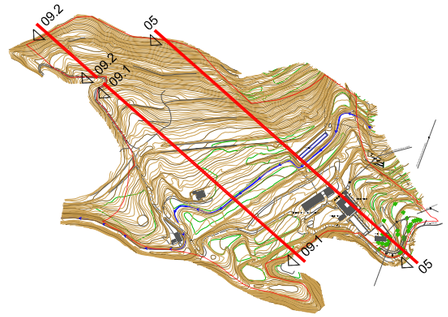
Escala H: 2000 Escala V: 1000



PERFIL-05

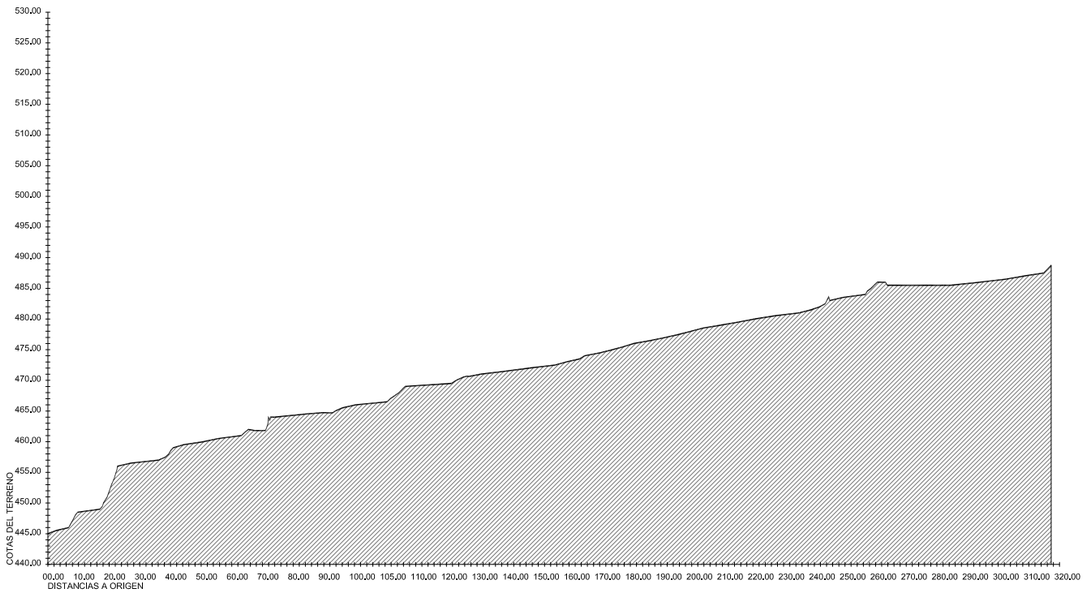
Escala H: 2000 Escala V: 1000





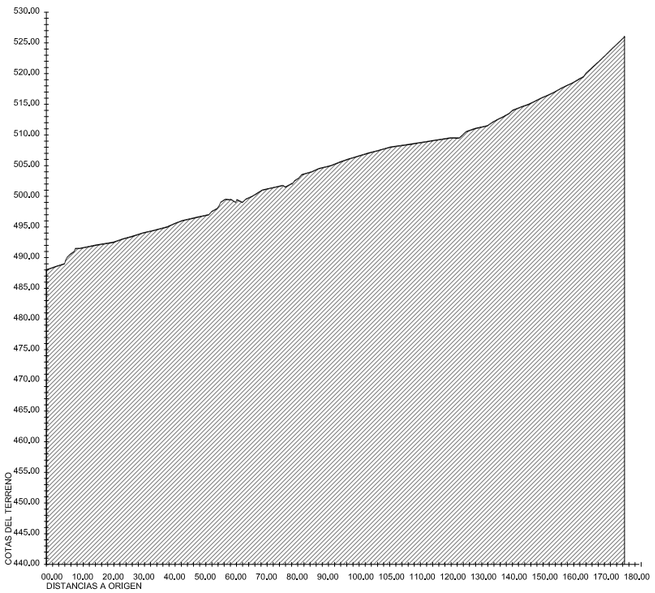
PERFIL-09.1

Escala H: 2000 Escala V: 1000



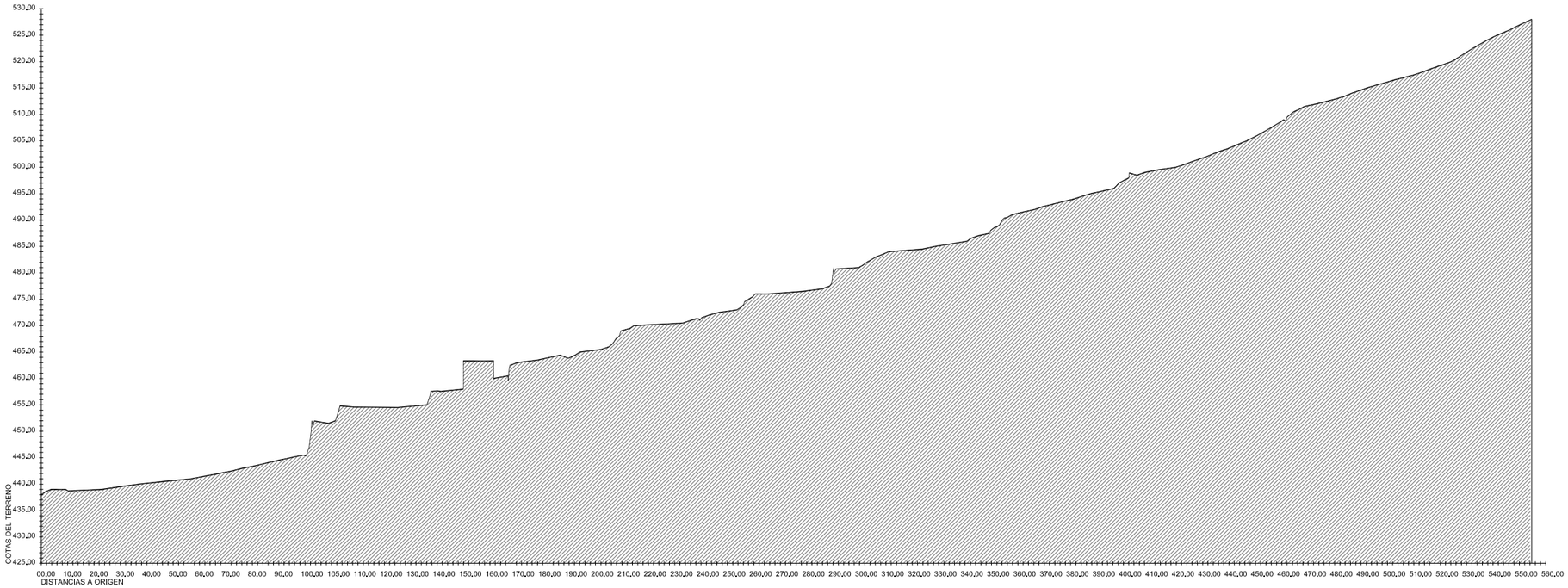
PERFIL-09.2

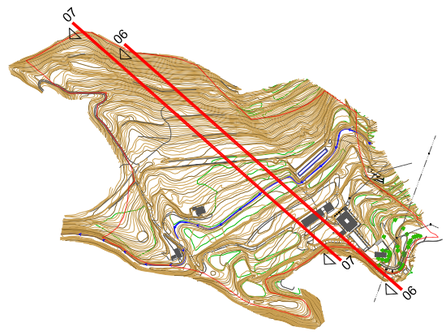
Escala H: 2000 Escala V: 1000



PERFIL-06

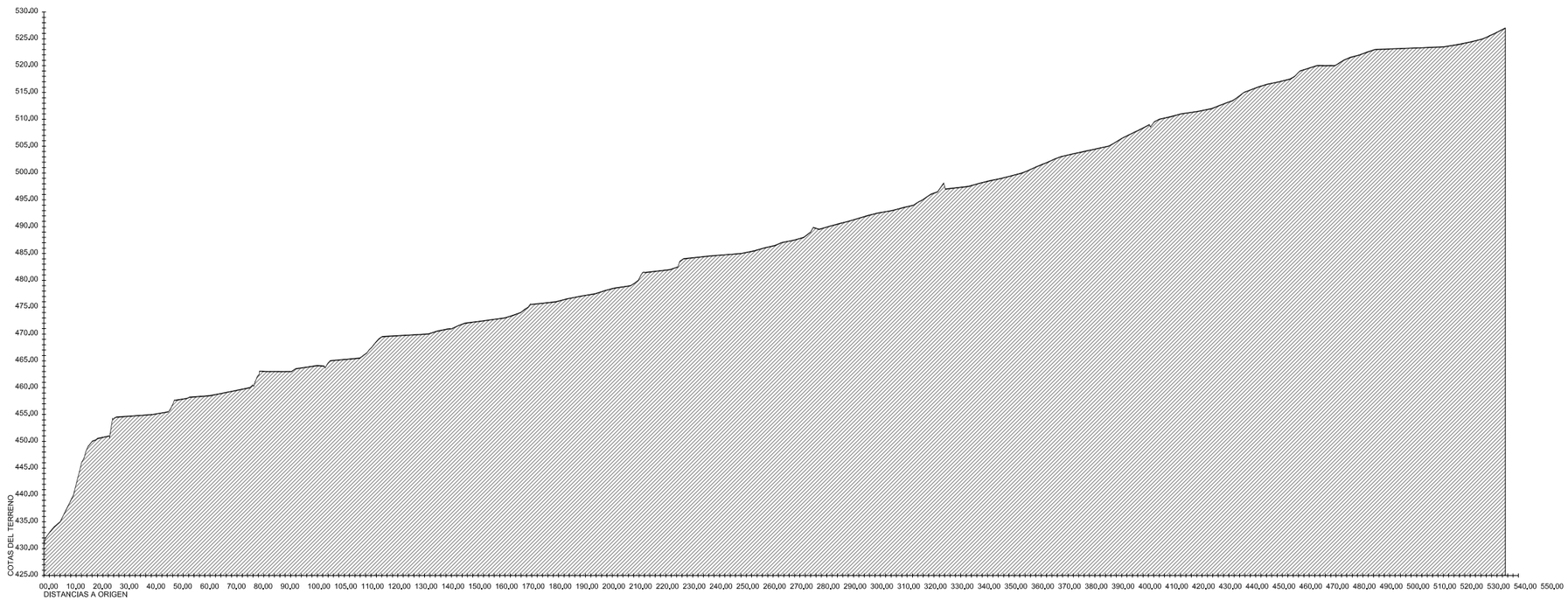
Escala H: 2000 Escala V: 1000





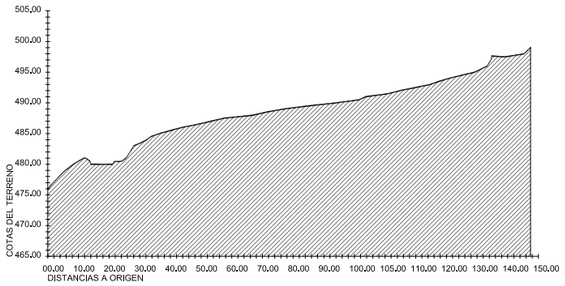
PERFIL-07

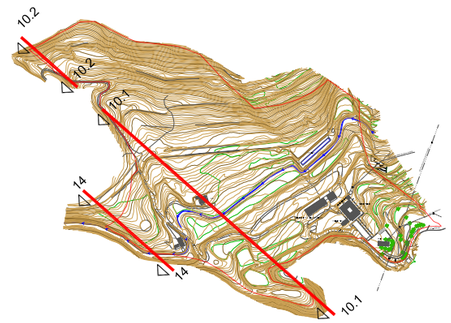
Escala H: 2000 Escala V: 1000



PERFIL-14

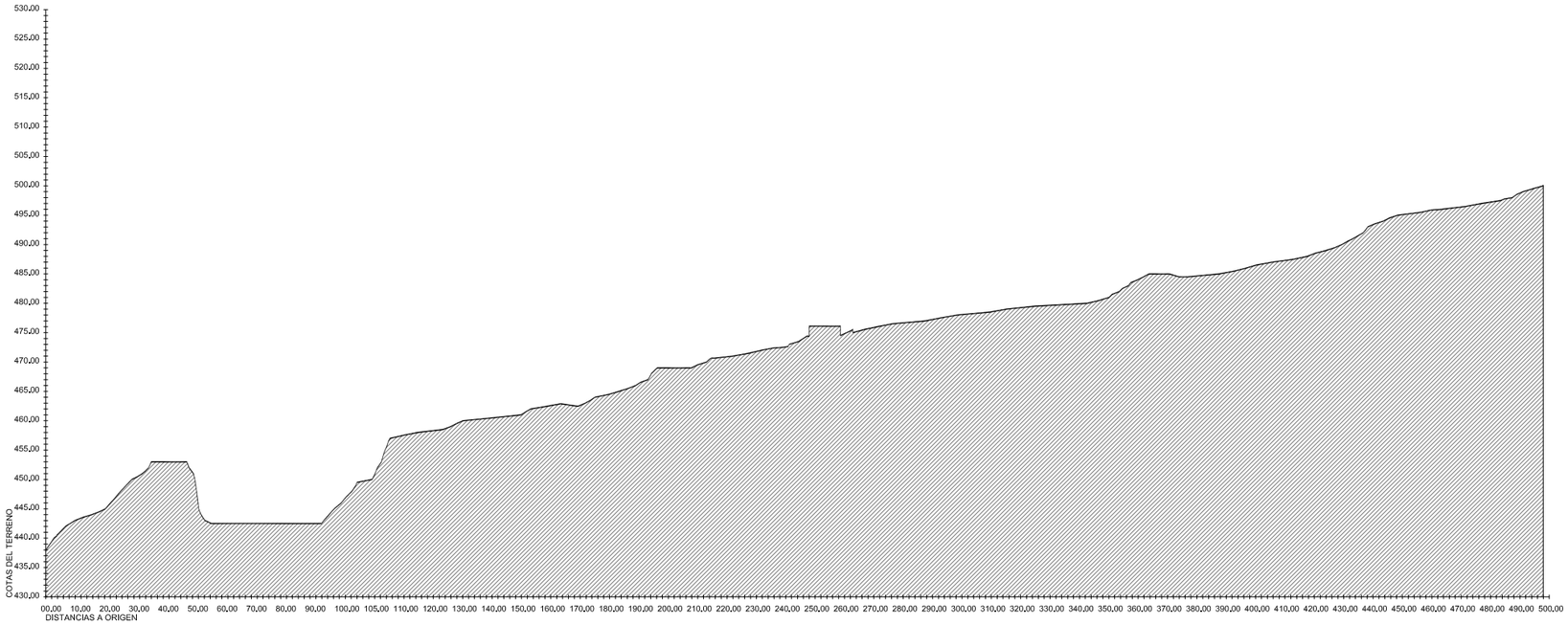
Escala H: 2000 Escala V: 1000





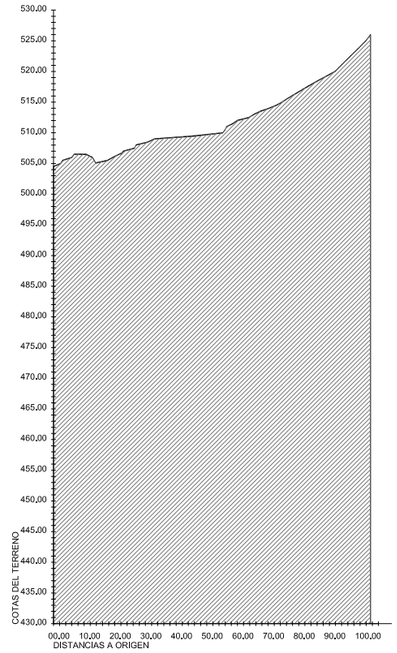
PERFIL-10.1

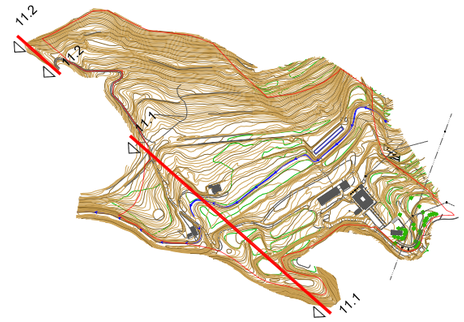
Escala H: 2000 Escala V: 1000



PERFIL-10.2

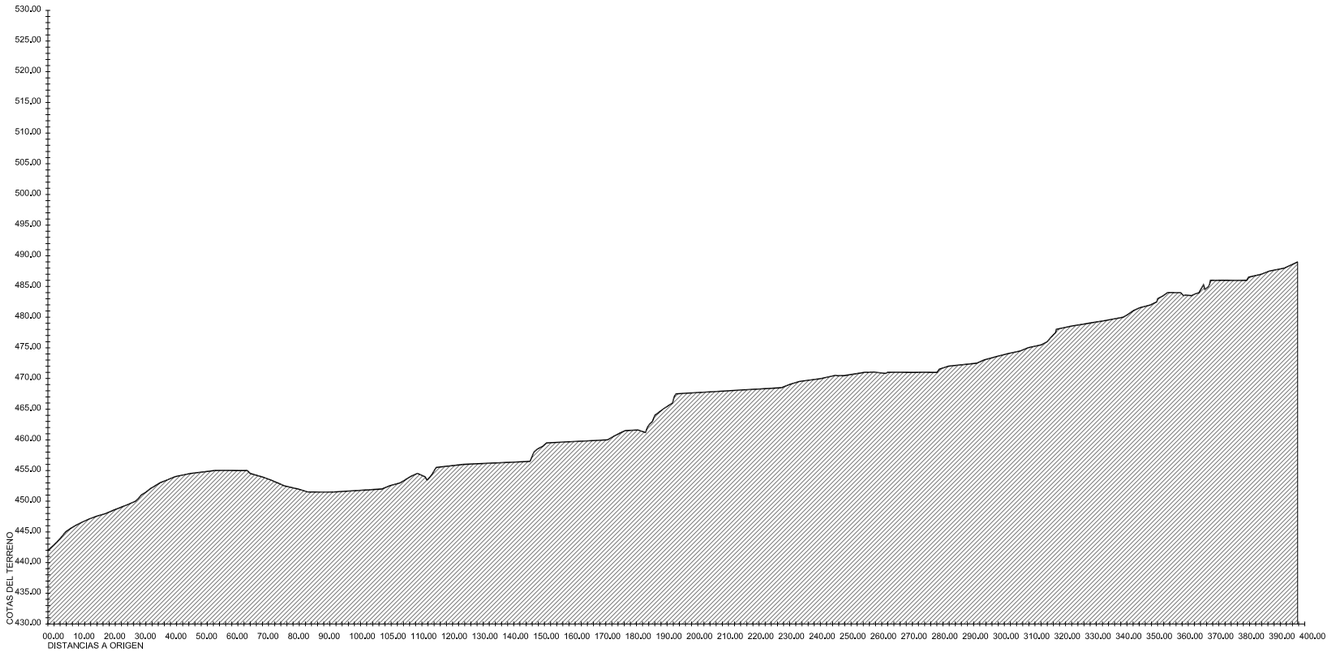
Escala H: 2000 Escala V: 1000





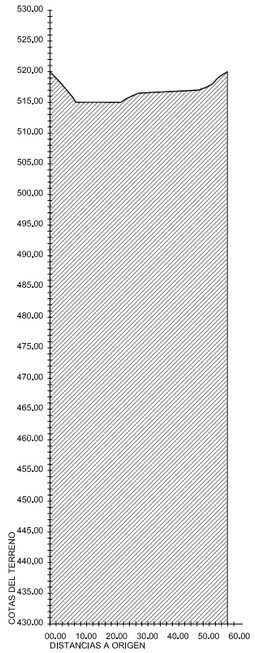
PERFIL-11.1

Escala H: 2000 Escala V: 1000



PERFIL-11.2

Escala H: 2000 Escala V: 1000



LEYENDA

- PENDIENTE DE 0 A 5%
- PENDIENTE DE 5% A 10%
- PENDIENTE DE 10% A 20%
- PENDIENTE DE 20% A 30%
- PENDIENTE DE 30% A 50%
- PENDIENTE MAYOR DE 50%

CLINOMÉTRICO

HACIENDAS LA PALMA, S.L.

PROPUESTA DE ACTUACION ESTRATEGICA TURISTICA INSULAR

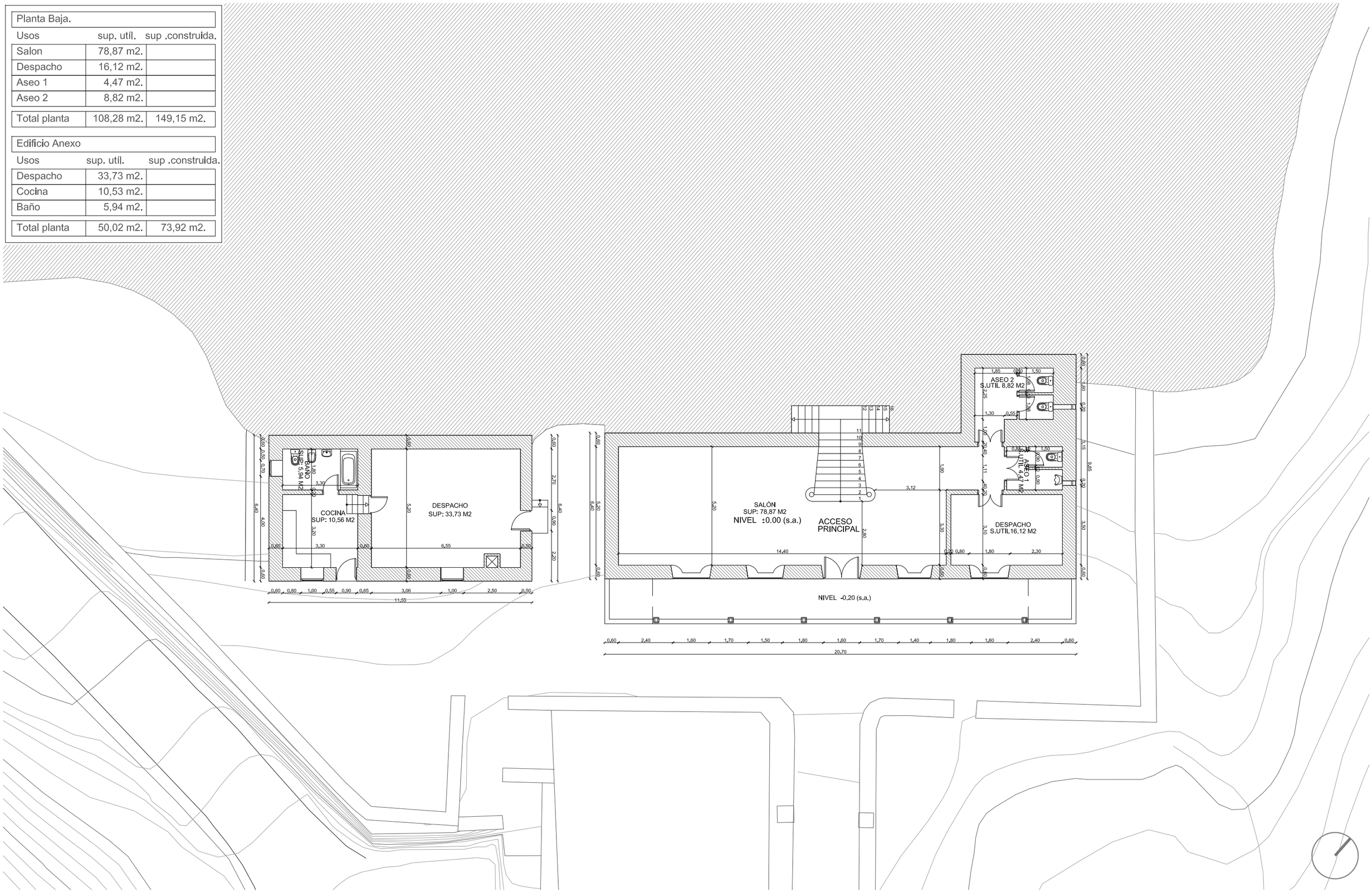
HACIENDA SANTA LUCIA. SANTA LUCIA. PUNTALLANA

SEPTIEMBRE 2016
E. 1/2000

INF 02.08

Planta Baja.		
Usos	sup. utíl.	sup .construida.
Salon	78,87 m2.	
Despacho	16,12 m2.	
Aseo 1	4,47 m2.	
Aseo 2	8,82 m2.	
Total planta	108,28 m2.	149,15 m2.

Edificio Anexo		
Usos	sup. utíl.	sup .construida.
Despacho	33,73 m2.	
Cocina	10,53 m2.	
Baño	5,94 m2.	
Total planta	50,02 m2.	73,92 m2.



HACIENDAS LA PALMA, S.L.

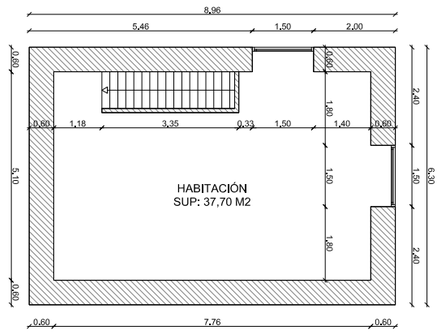
PROPUESTA DE ACTUACION ESTRATEGICA TURISTICA INSULAR

HACIENDA SANTA LUCIA. SANTA LUCIA. PUNTALLANA

ESTADO ACTUAL HACIENDA SANTA LUCÍA
EDIFICIO CENTRAL.PLANTA BAJA

SEPTIEMBRE 2016
E.: 1/150

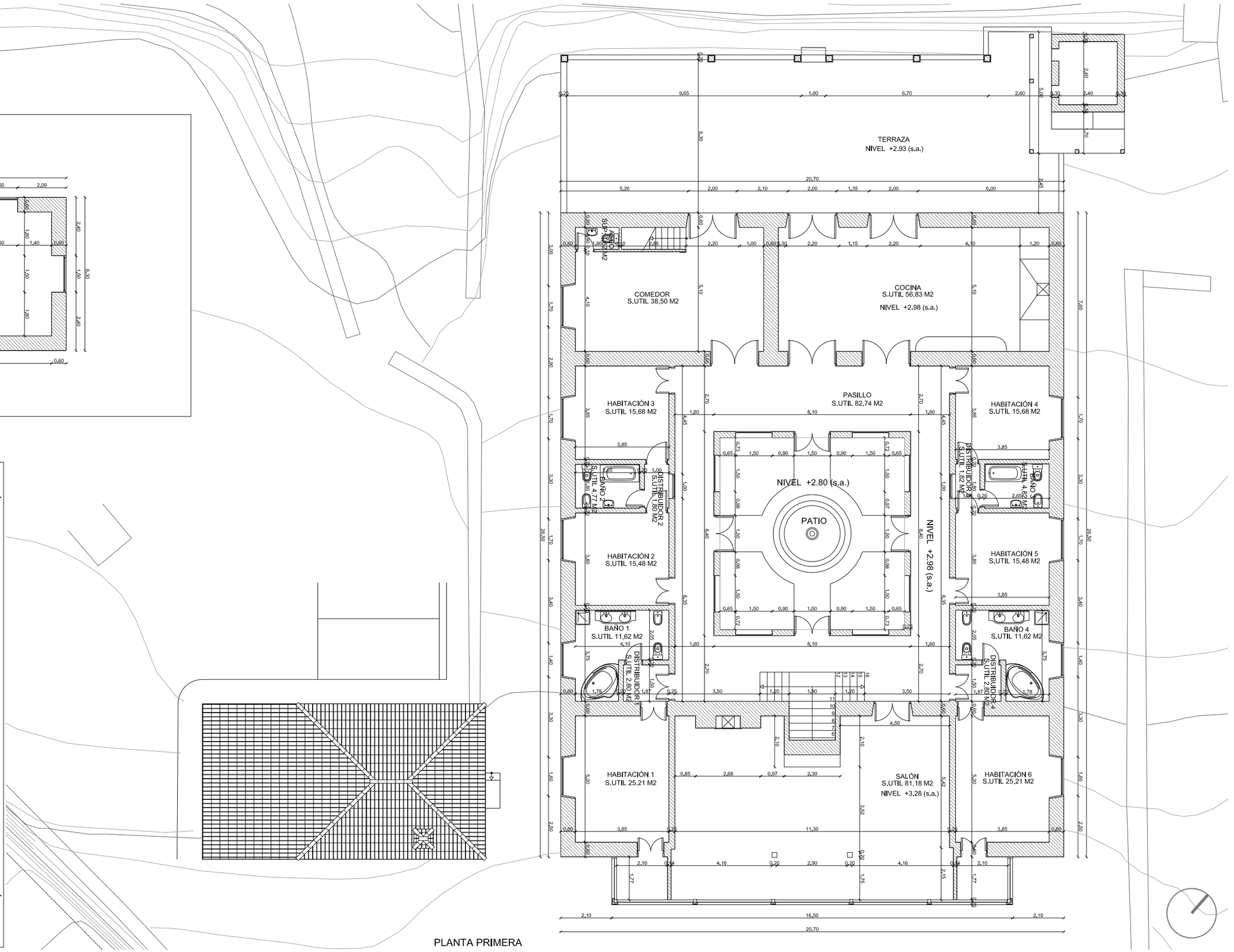
INF 03.01



PLANTA ALTILLO

Planta Primera.		
Uso	sup. utíl.	sup .construida.
Salon	81,18 m2.	
Habitación 1	25,21 m2.	
Distribuidor 1	2,80 m2.	
Baño 1	11,16 m2.	
Habitación 2	15,48 m2.	
Distribuidor 2	1,80 m2.	
Baño 2	4,77 m2.	
Habitacion 3	15,68 m2.	
Comedor	38,50 m2.	
Cocina	56,83 m2.	
Habitación 4	15,68 m2.	
Distribuidor 3	1,82 m2.	
Baño 3	4,82 m2.	
Habitación 5	15,48 m2.	
Baño 4	11,62 m2.	
Distribuidor 4	2,80 m2.	
Habitación 6	25,21 m2.	
Pasillo	82,74 m2.	
Trastero	6,24 m2.	12,40 m2.
Terraza	140,39 m2.	50% 70,19 m2.
Total planta	477,46 m2.	603,57 m2.

Planta Altillo.		
Uso	sup. utíl.	sup .construida.
Habitación	37,70 m2.	
Total planta	37,70 m2.	56,41 m2.



PLANTA PRIMERA

HACIENDAS LA PALMA, S.L.

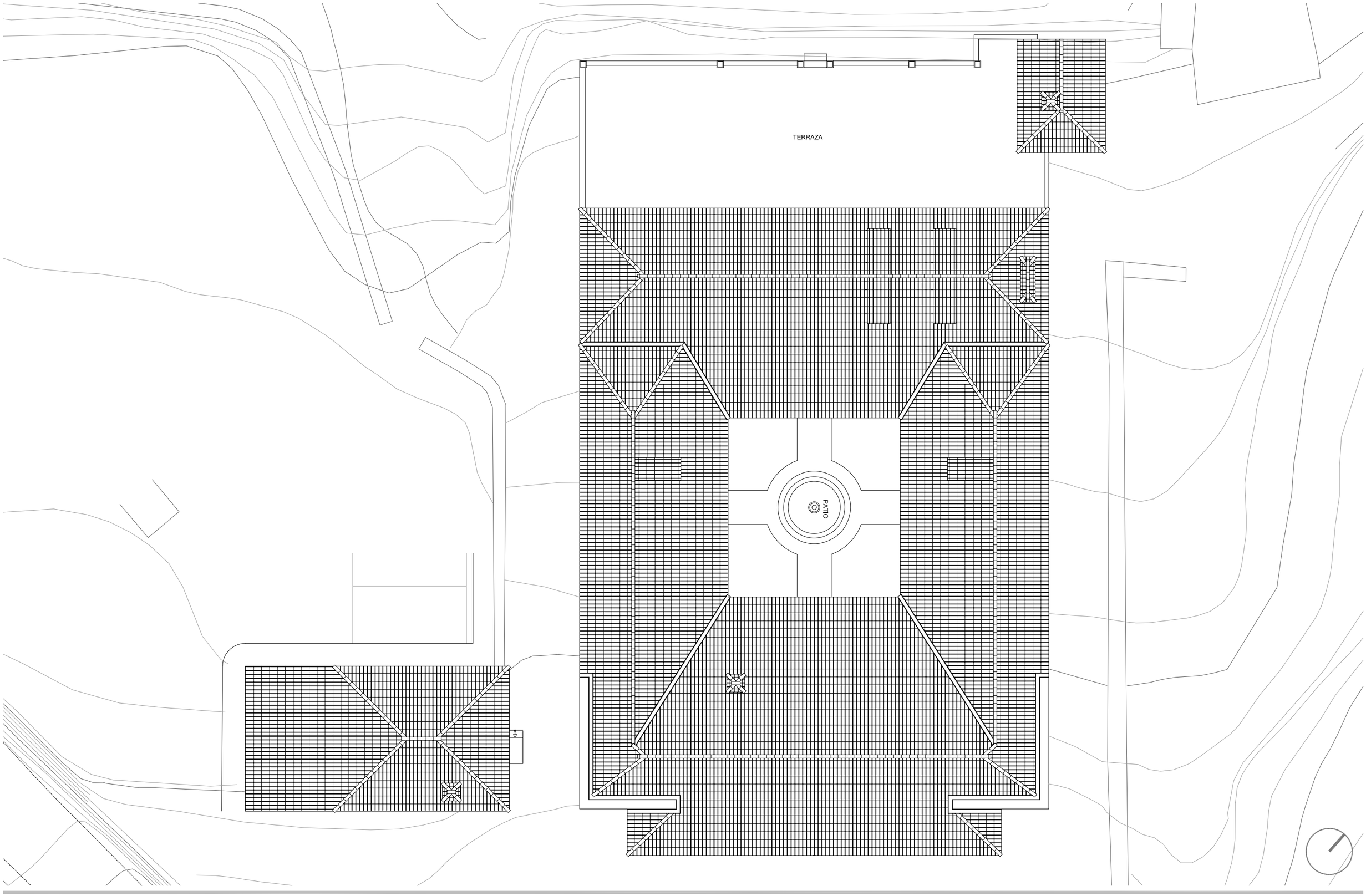
PROPUESTA DE ACTUACION ESTRATEGICA TURISTICA INSULAR

HACIENDA SANTA LUCIA. SANTA LUCIA. PUNTALLANA

ESTADO ACTUAL HACIENDA SANTA LUCÍA
EDIFICIO CENTRAL. PLANTA PRIMERA Y ALTILLO

SEPTIEMBRE 2016
E.: 1/150

INF 03.02



HACIENDAS LA PALMA, S.L.

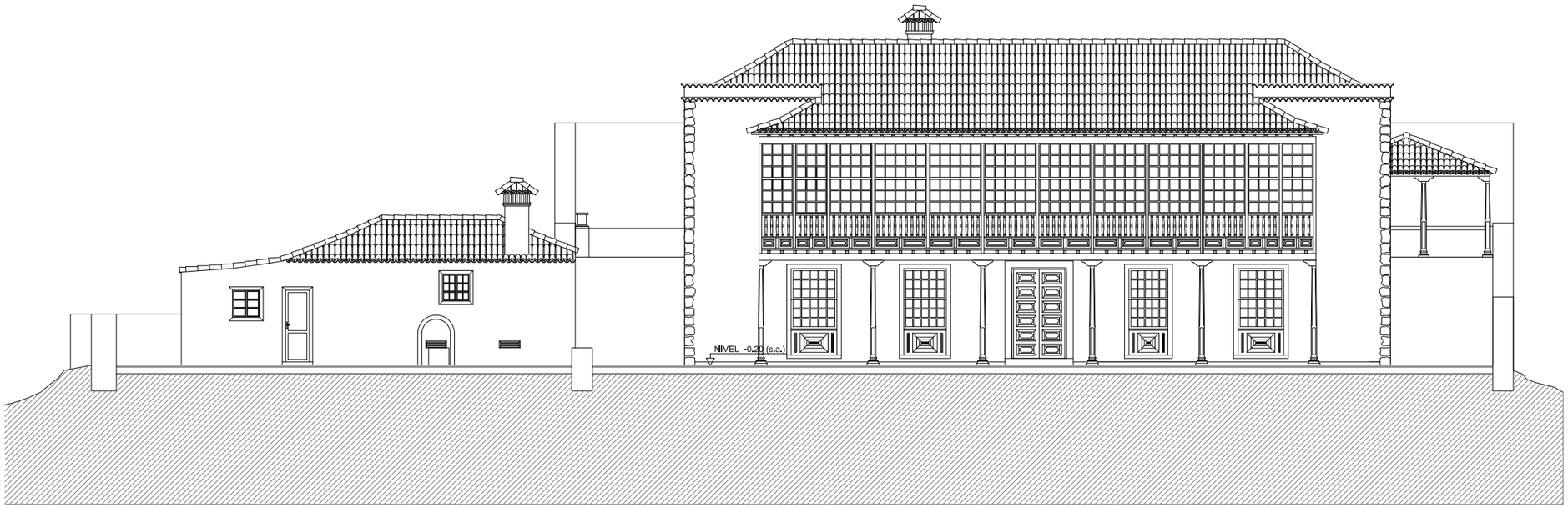
PROPUESTA DE ACTUACION ESTRATEGICA TURISTICA INSULAR

HACIENDA SANTA LUCIA. SANTA LUCIA. PUNTALLANA

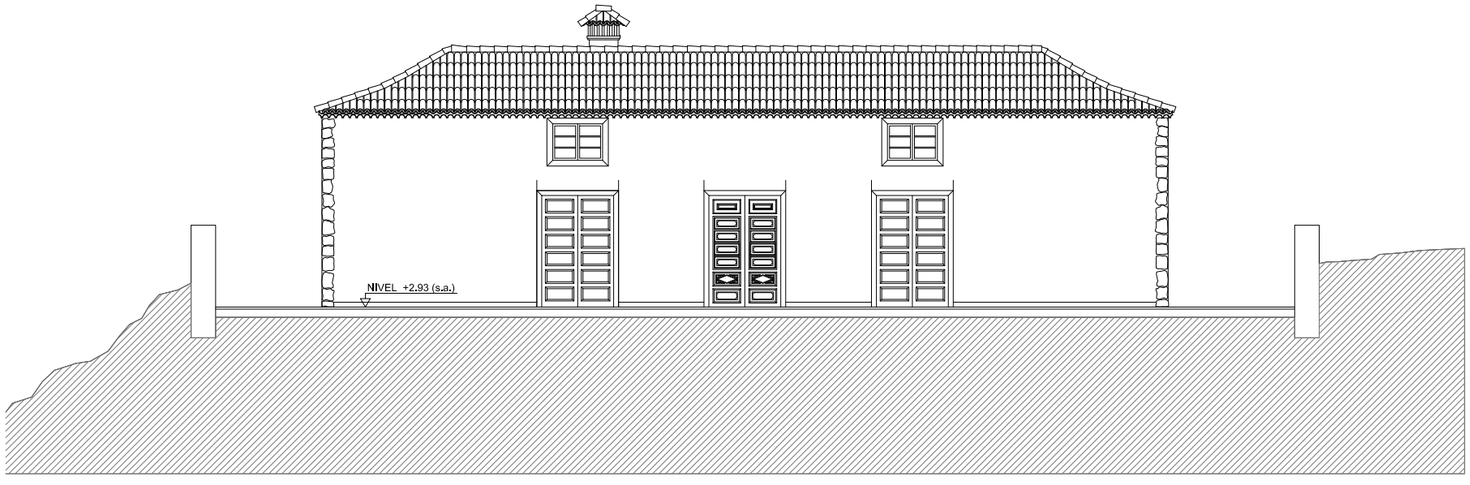
ESTADO ACTUAL HACIENDA SANTA LUCÍA
EDIFICIO CENTRAL. PLANTA DE CUBIERTA

SEPTIEMBRE 2016
E.: 1/150

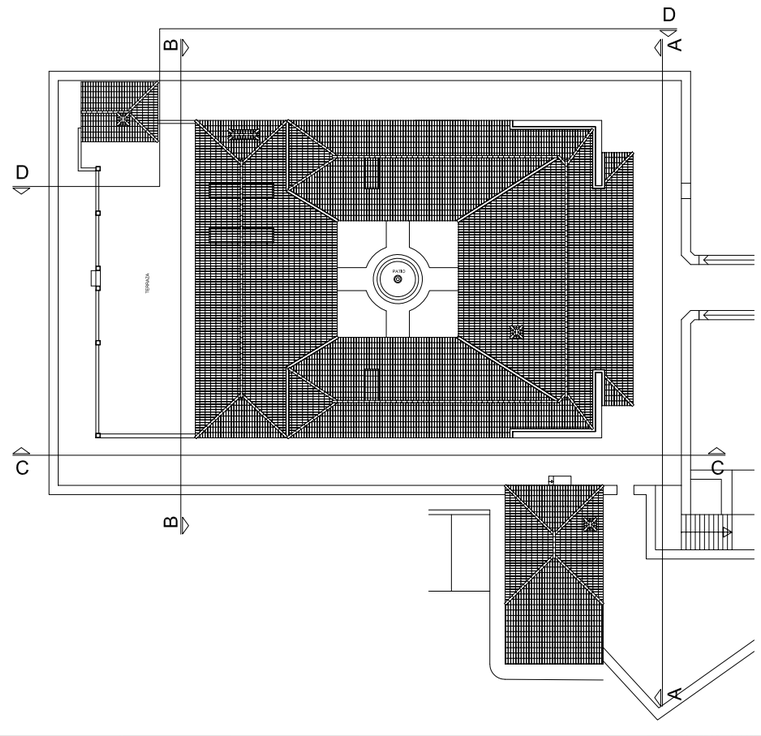
INF 03.03



EDIFICIO CENTRAL Y CASA LATERAL
ALZADO A-A (ESTADO ACTUAL)



EDIFICIO CENTRAL
ALZADO B-B (ESTADO ACTUAL)



HACIENDAS LA PALMA, S.L.

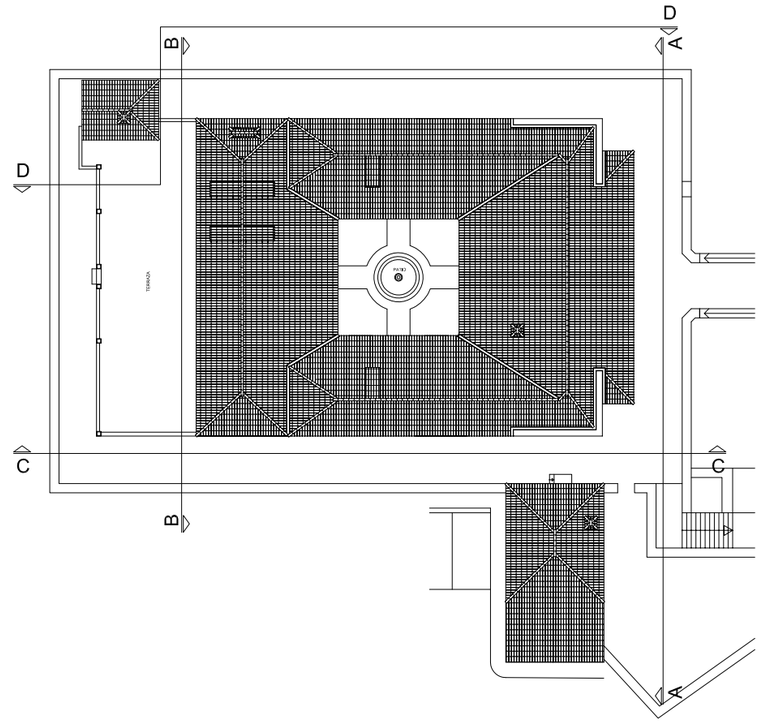
PROPUESTA DE ACTUACION ESTRATEGICA TURISTICA INSULAR

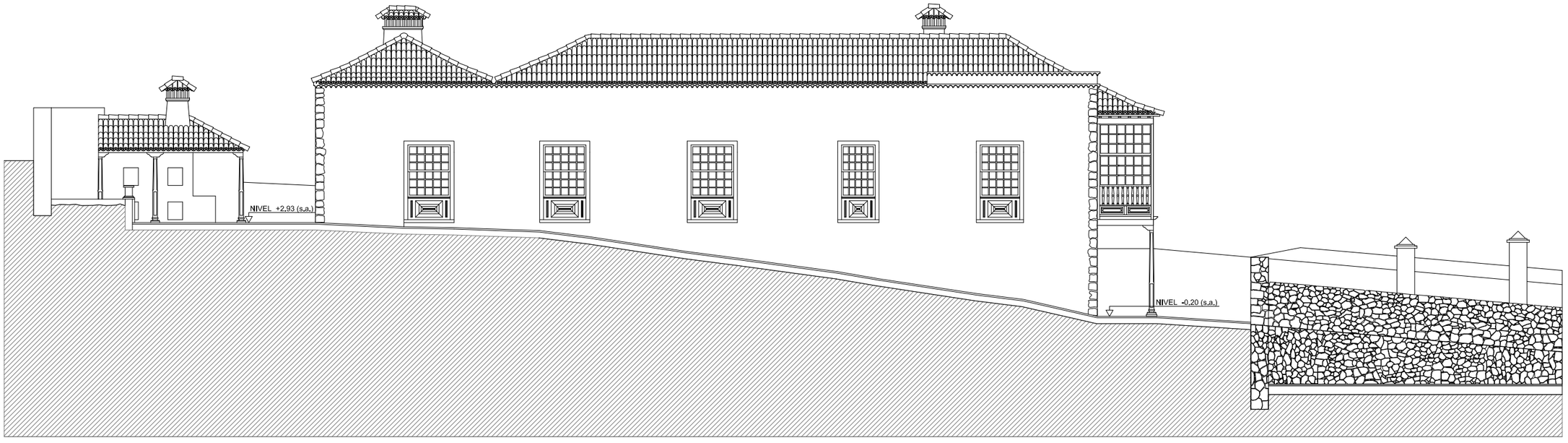
HACIENDA SANTA LUCIA. SANTA LUCIA. PUNTALLANA

ESTADO ACTUAL HACIENDA SANTA LUCÍA
EDIFICIO CENTRAL. ALZADOS A-A Y B-B

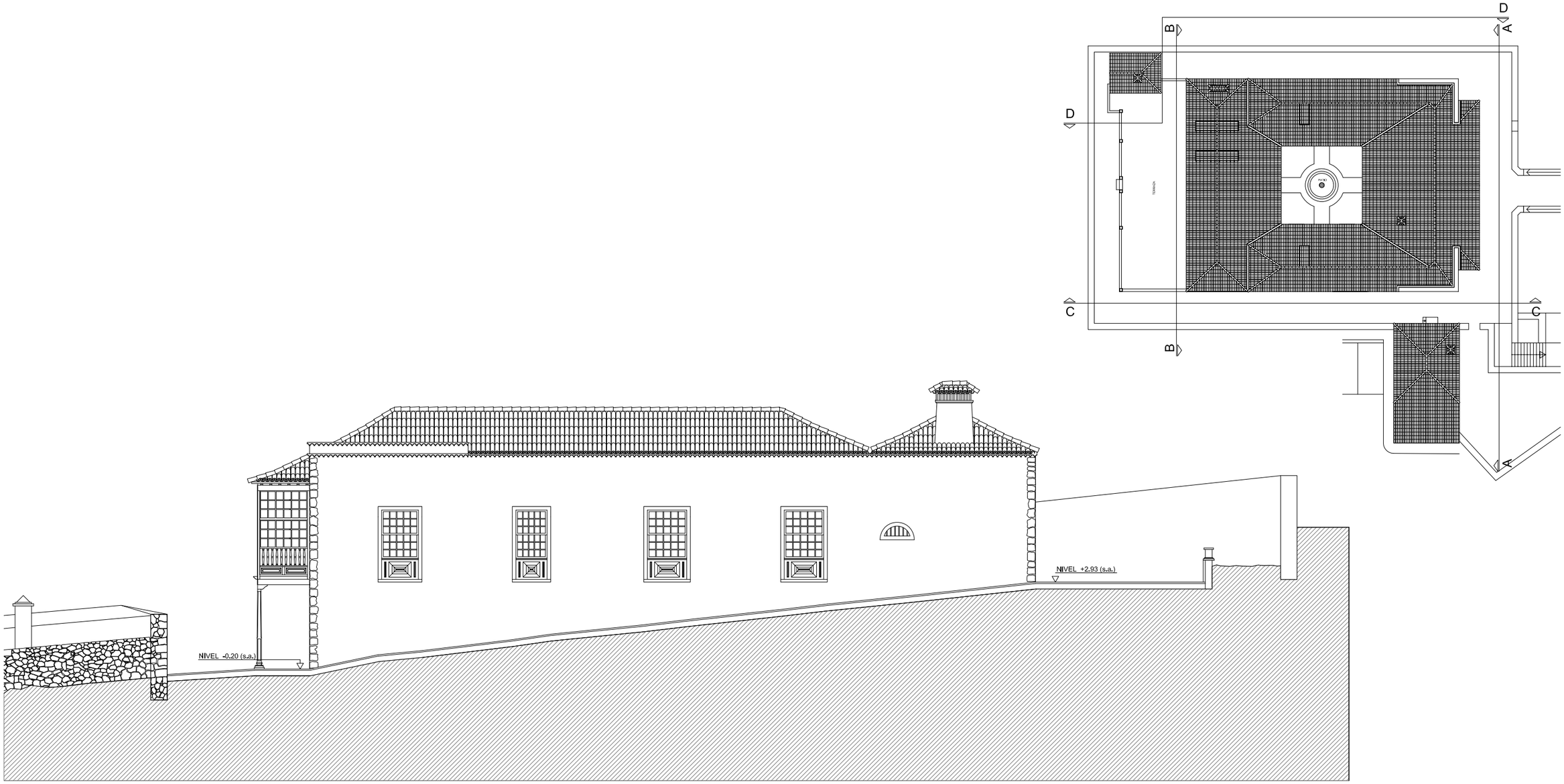
SEPTIEMBRE 2016
E.: 1/150

INF 03.04

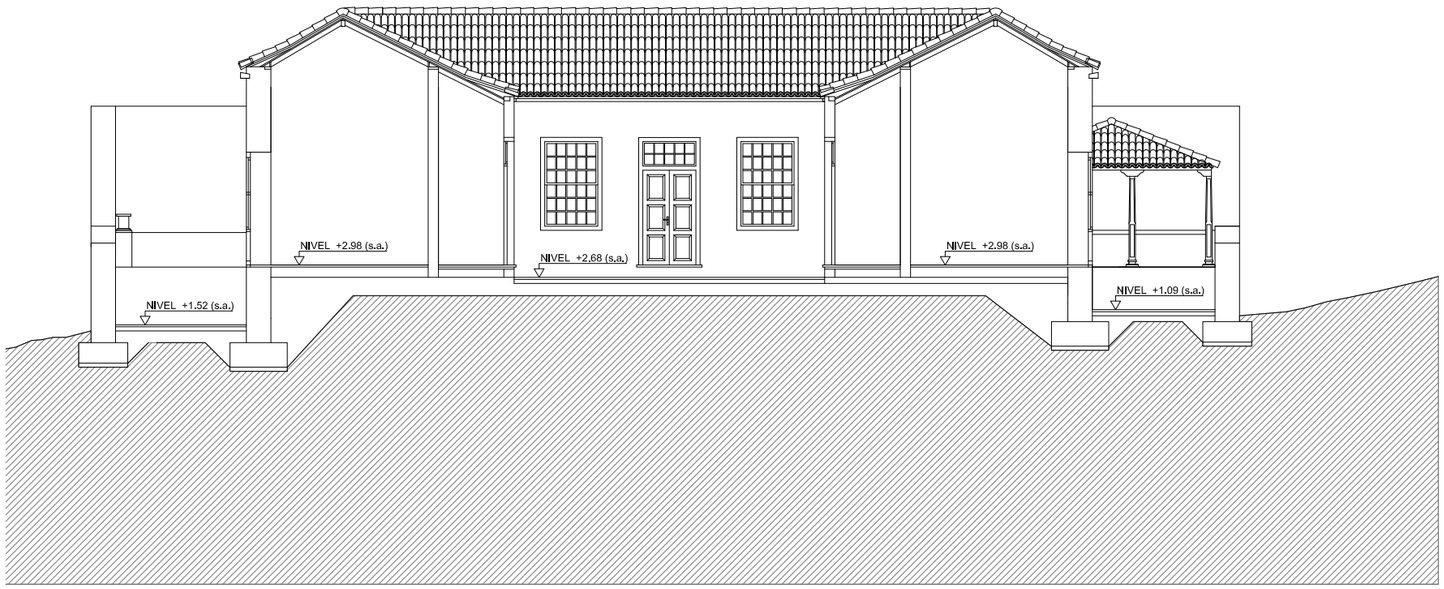




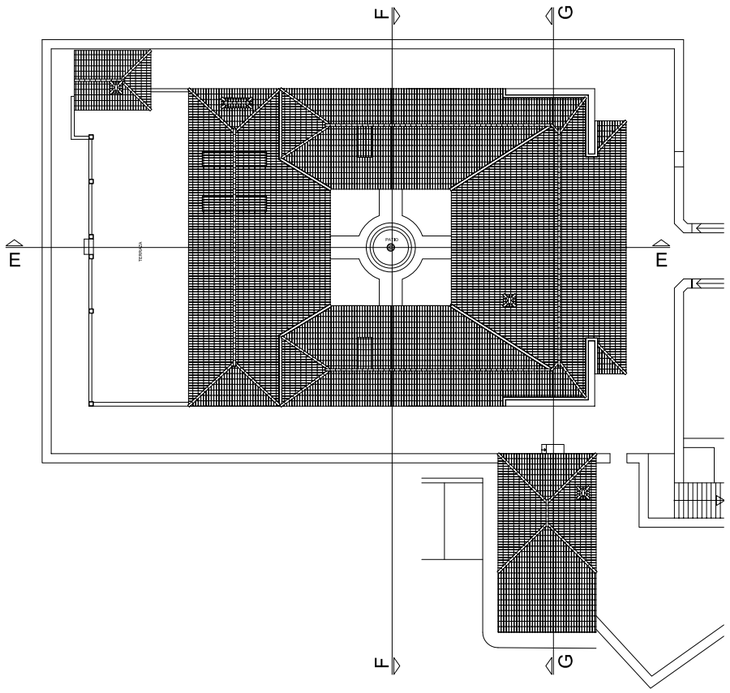
EDIFICIO CENTRAL Y CASA LATERAL
ALZADO C-C (ESTADO ACTUAL)

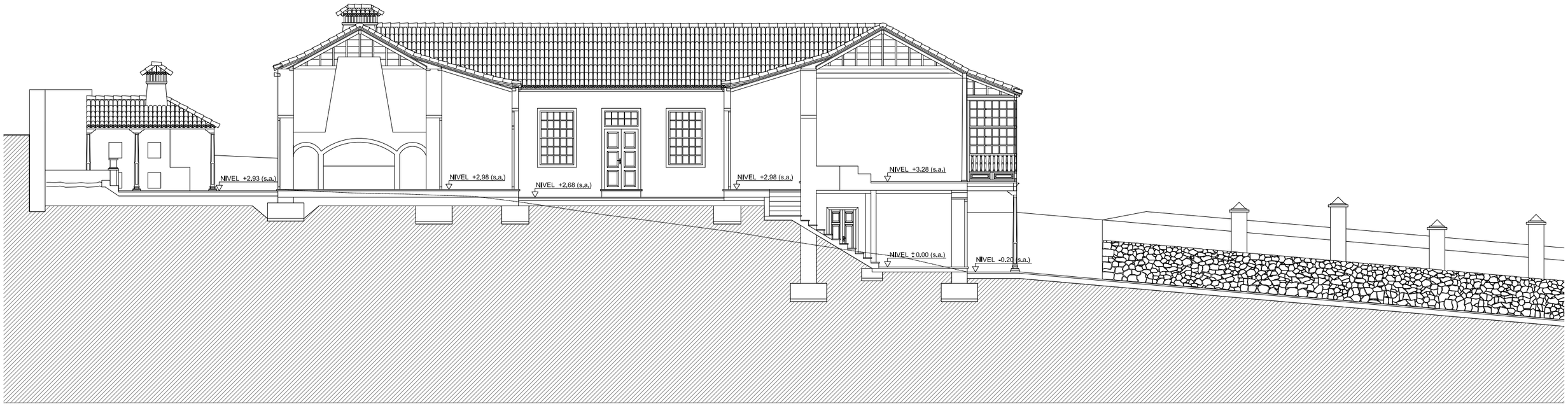


EDIFICIO CENTRAL Y CASA LATERAL
ALZADO D-D (ESTADO ACTUAL)



EDIFICIO CENTRAL Y CASA LATERAL
SECCIÓN F-F (ESTADO ACTUAL)





EDIFICIO CENTRAL Y CASA LATERAL
SECCIÓN E-E (ESTADO ACTUAL)

HACIENDAS LA PALMA, S.L.

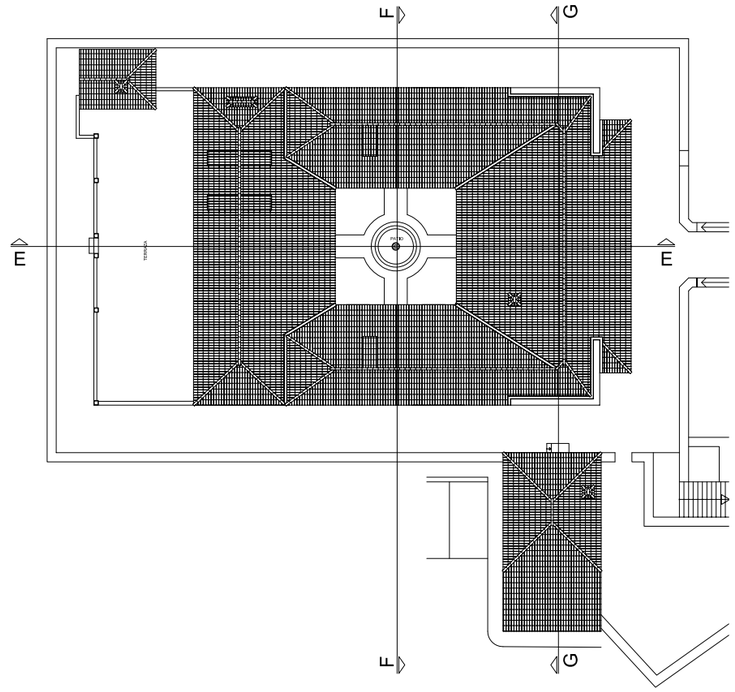
PROPUESTA DE ACTUACION ESTRATEGICA TURISTICA INSULAR

HACIENDA SANTA LUCIA. SANTA LUCIA. PUNTALLANA

ESTADO ACTUAL HACIENDA SANTA LUCÍA
EDIFICIO CENTRAL. SECCIONES E-E Y F-F

SEPTIEMBRE 2016
E.: 1/150

INF 03.07

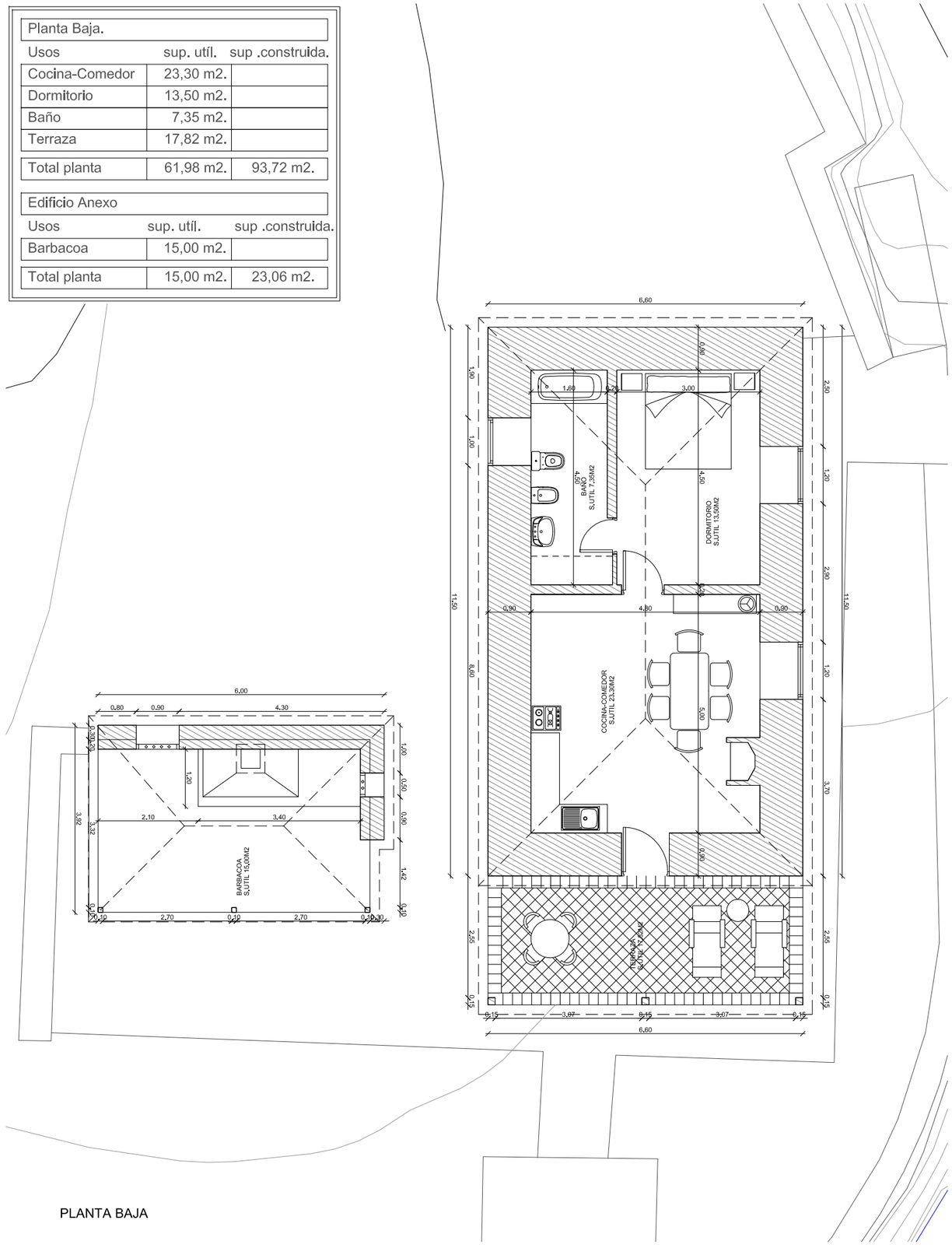




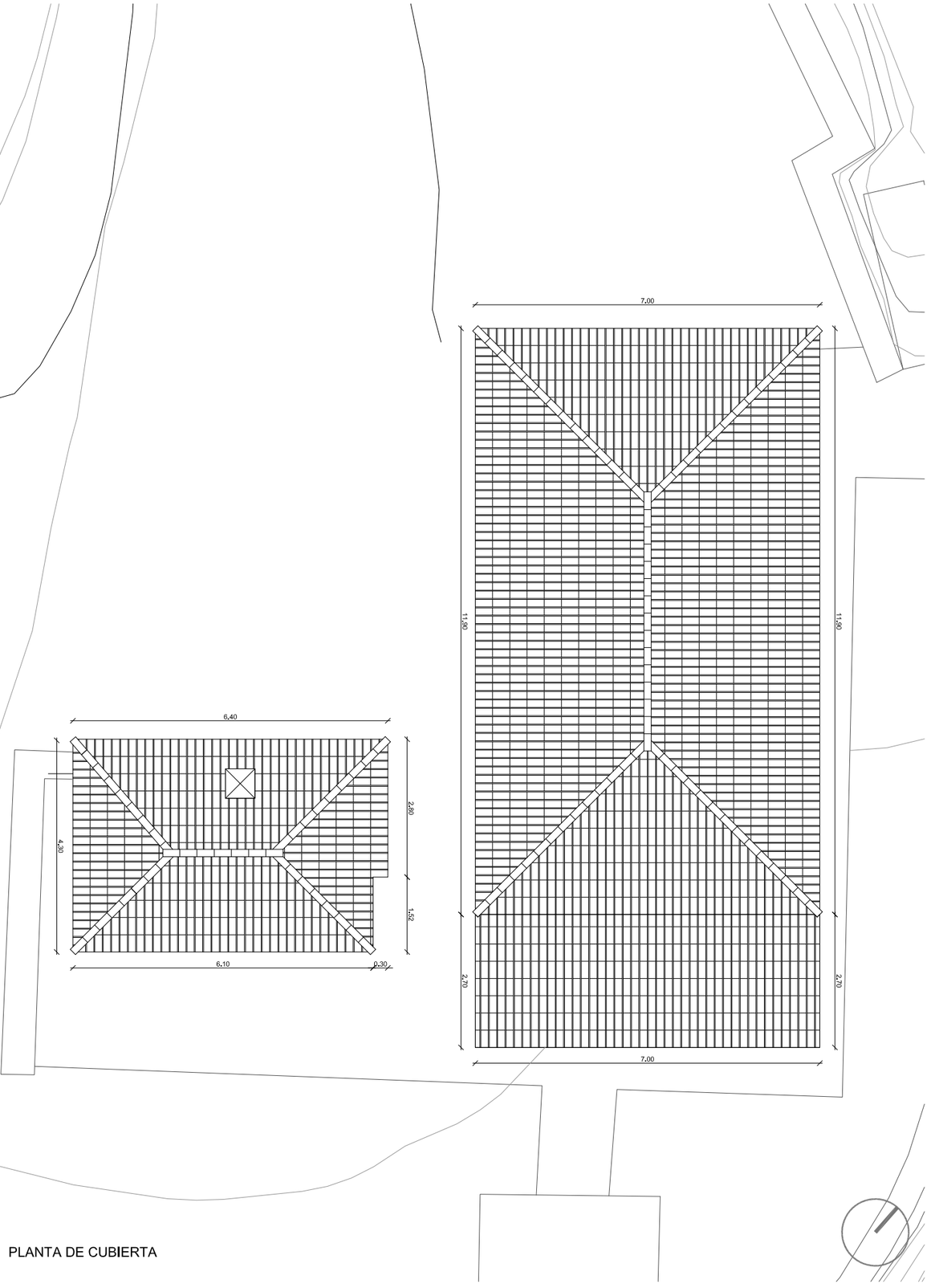
EDIFICIO CENTRAL Y CASA LATERAL
SECCIÓN G- G (ESTADO ACTUAL)

Planta Baja.		
Usos	sup. utíl.	sup .construida.
Cocina-Comedor	23,30 m2.	
Dormitorio	13,50 m2.	
Baño	7,35 m2.	
Terraza	17,82 m2.	
Total planta	61,98 m2.	93,72 m2.

Edificio Anexo		
Usos	sup. utíl.	sup .construida.
Barbacoa	15,00 m2.	
Total planta	15,00 m2.	23,06 m2.



PLANTA BAJA



PLANTA DE CUBIERTA

HACIENDAS LA PALMA, S.L.

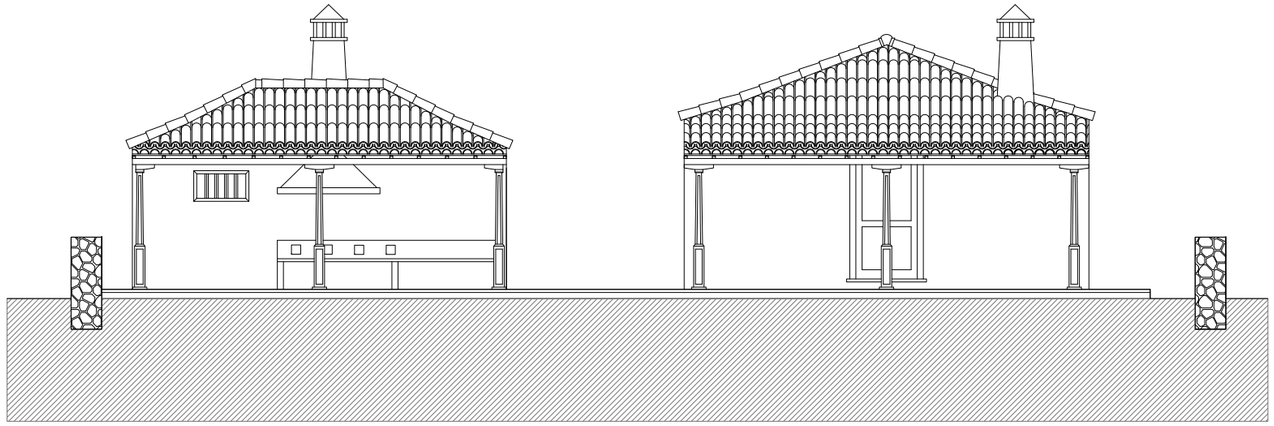
PROPUESTA DE ACTUACION ESTRATEGICA TURISTICA INSULAR

HACIENDA SANTA LUCIA. SANTA LUCIA. PUNTALLANA

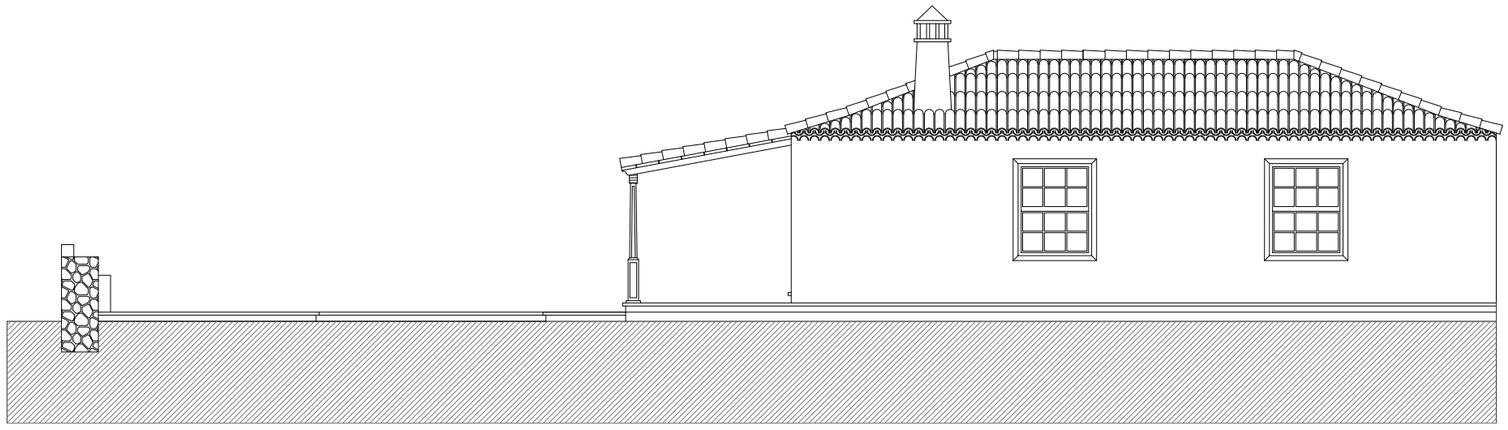
ESTADO ACTUAL. CASA A
PLANTA BAJA Y CUBIERTA

SEPTIEMBRE 2016
E.: 1/100

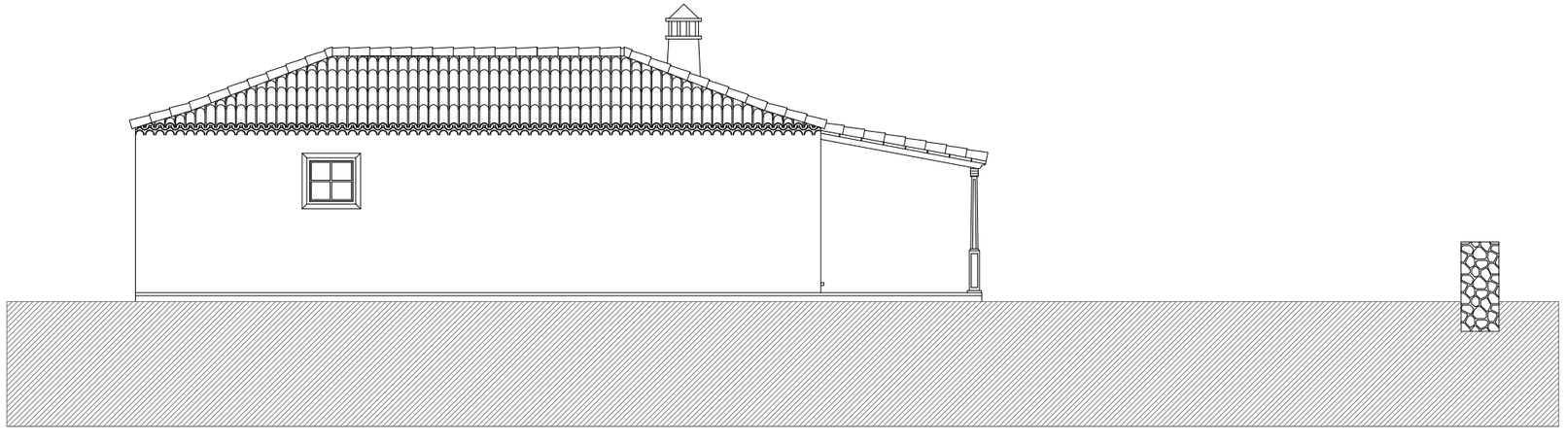
INF 04.01



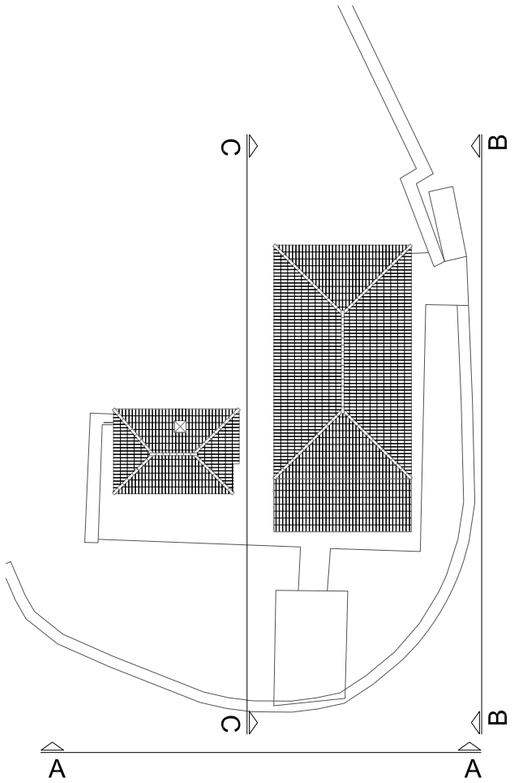
CASA A
ALZADO A-A

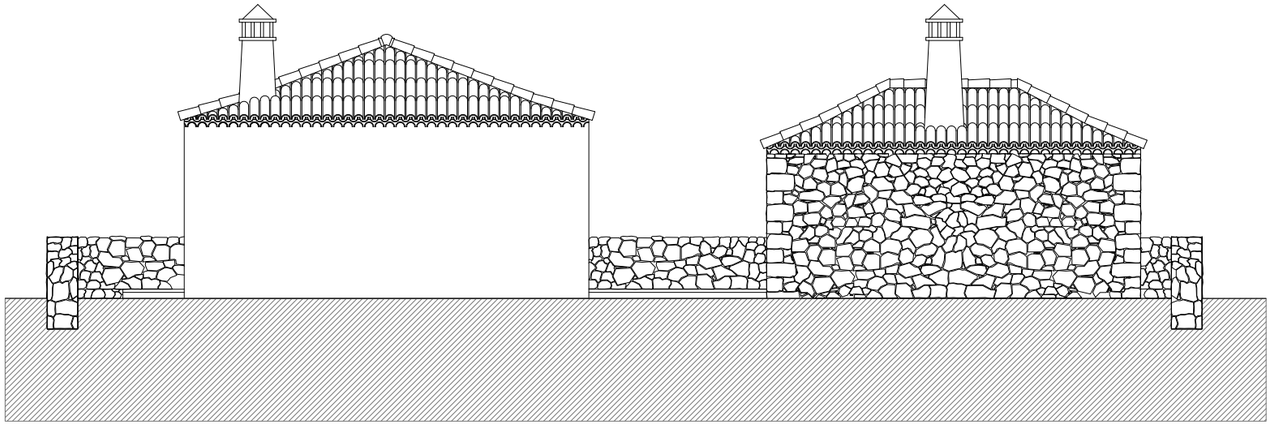


CASA A
ALZADO B-B

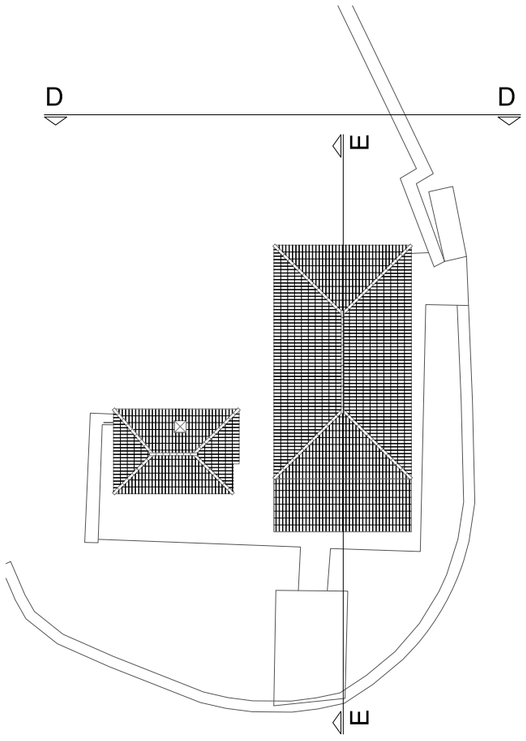


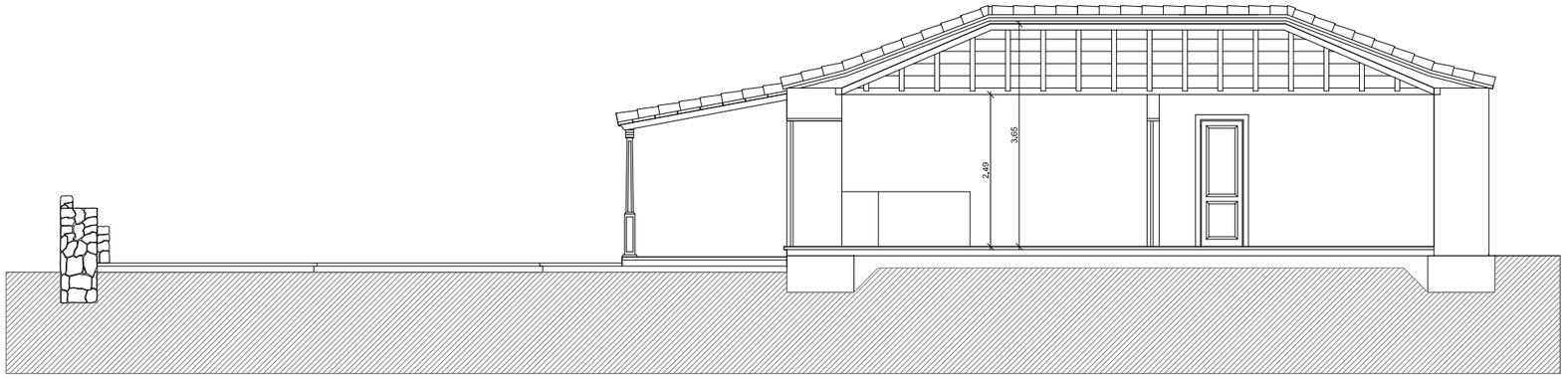
CASA A
ALZADO C-C





CASA A
ALZADO D-D

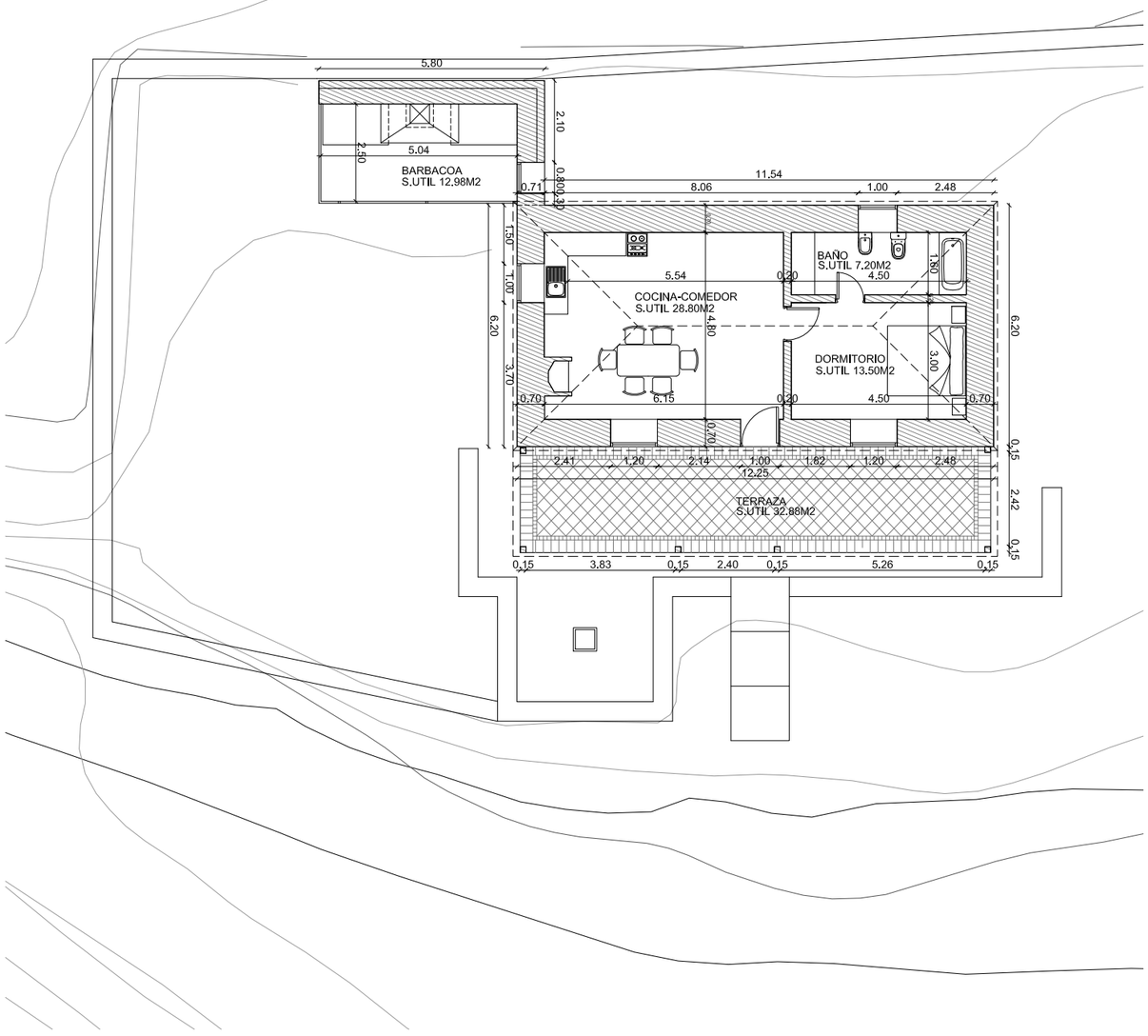


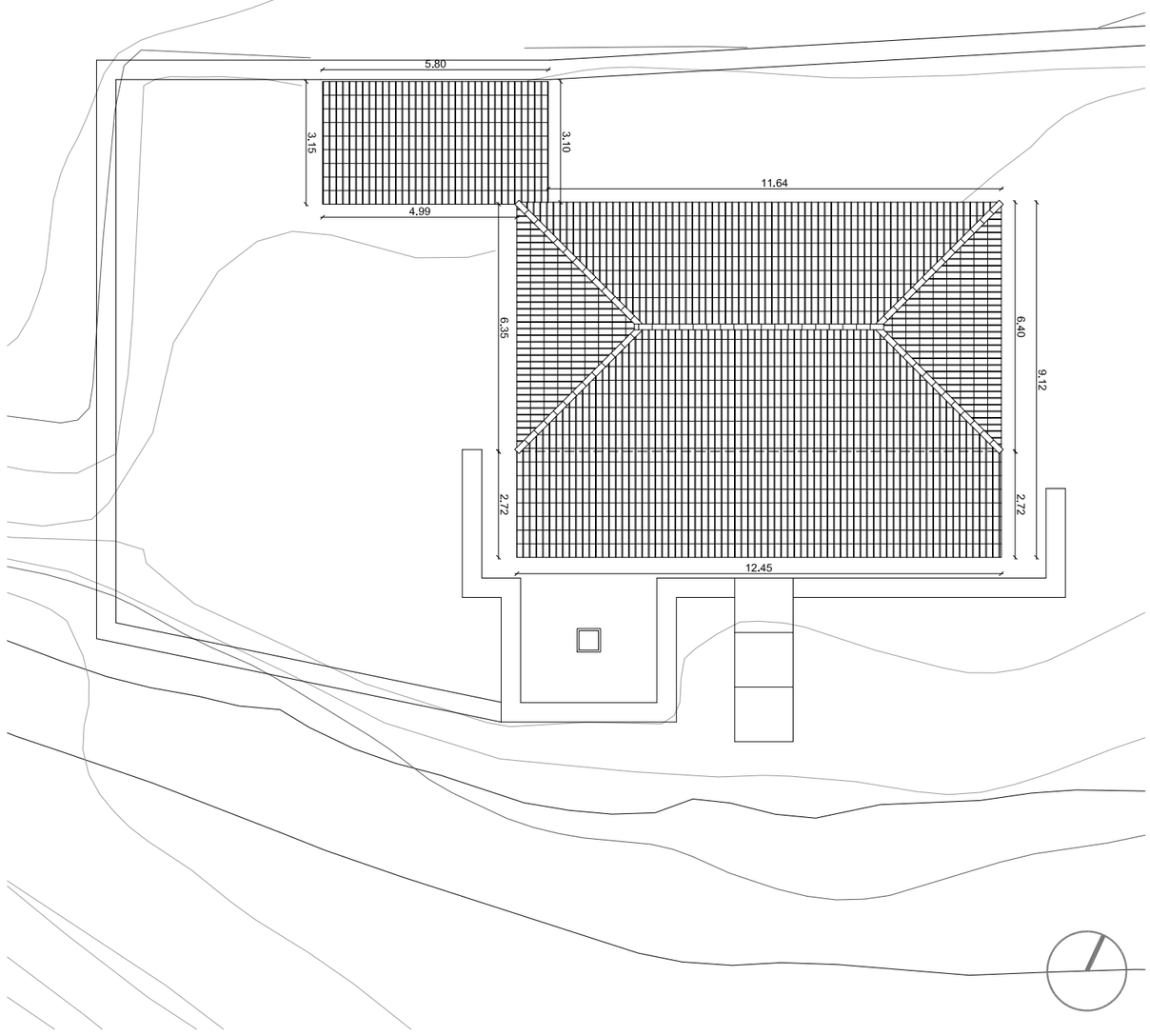


CASA A
SECCIÓN E-E

Planta Baja.		
Usos	sup. utíl.	sup .construida.
Cocina-Comedor	28,80 m2.	
Dormitorio	13,50 m2.	
Baño	7,20 m2.	
Terraza	32,88 m2.	
Total planta	82,38 m2.	108,82 m2.

Edificio Anexo		
Usos	sup. utíl.	sup .construida.
Barbacoa	12,98 m2.	
Total planta	12,98 m2.	18,30 m2.





HACIENDAS LA PALMA, S.L.

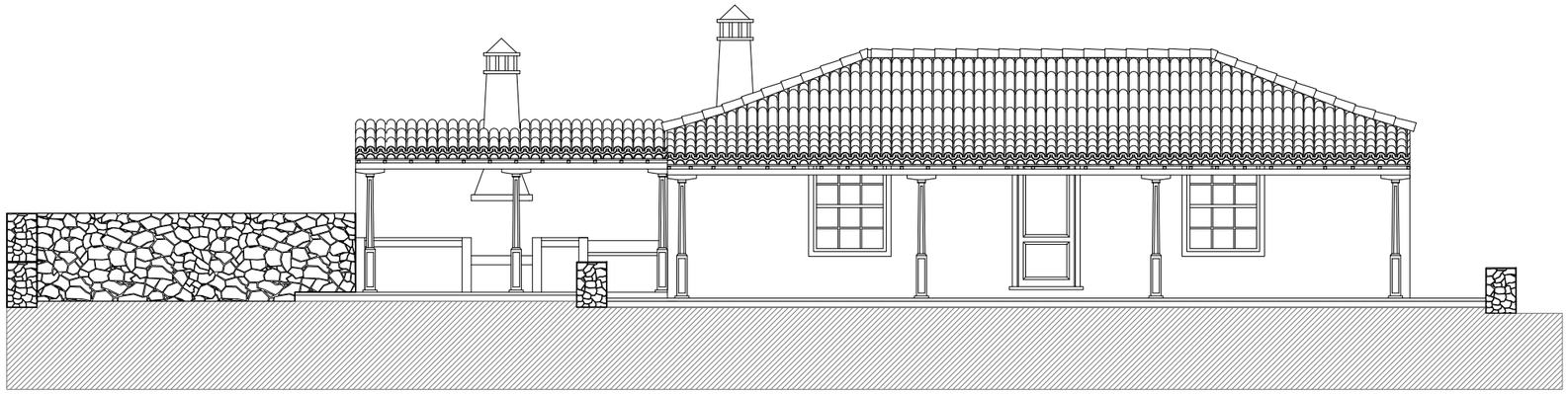
PROPUESTA DE ACTUACION ESTRATEGICA TURISTICA INSULAR

HACIENDA SANTA LUCIA. SANTA LUCIA. PUNTALLANA

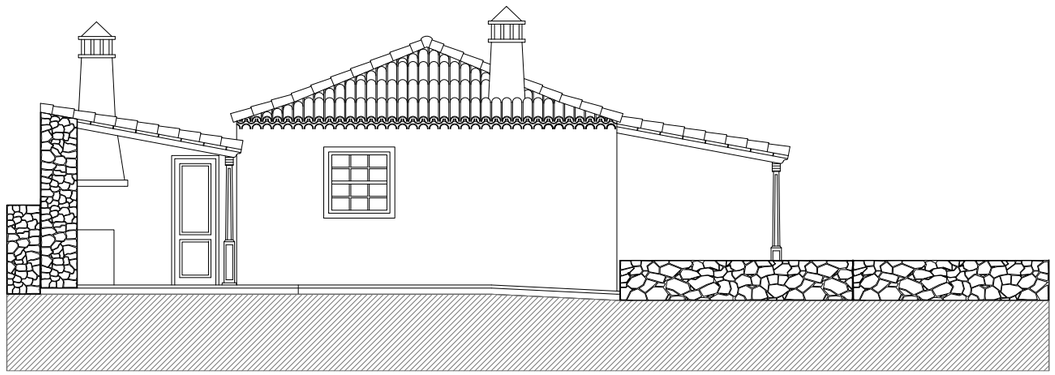
ESTADO ACTUAL.CASA B
PLANTA BAJA Y PLANTA DE CUBIERTA

SEPTIEMBRE 2016
E.: 1/150

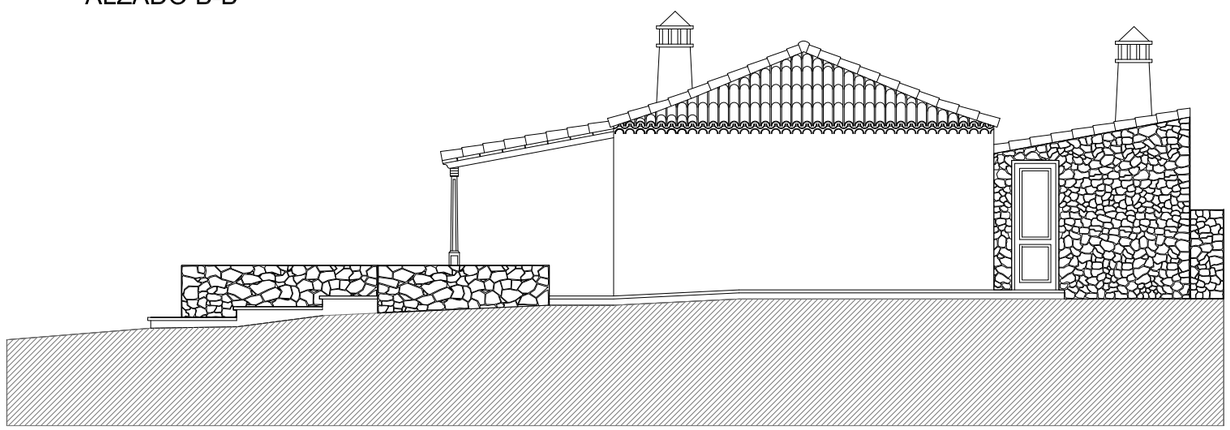
INF 05.01



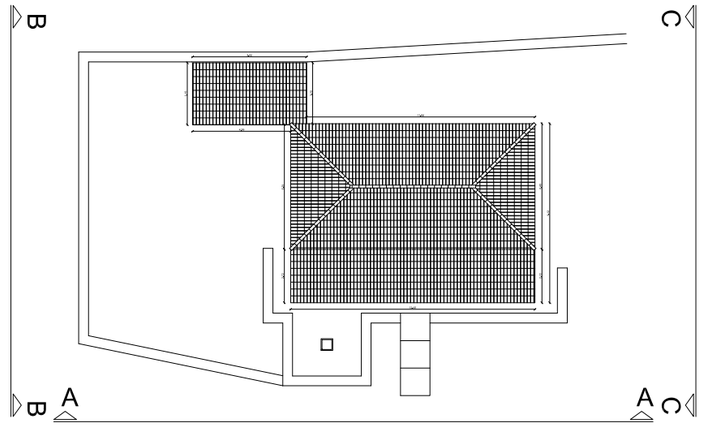
CASA B (ESTADO ACTUAL)
ALZADO A-A

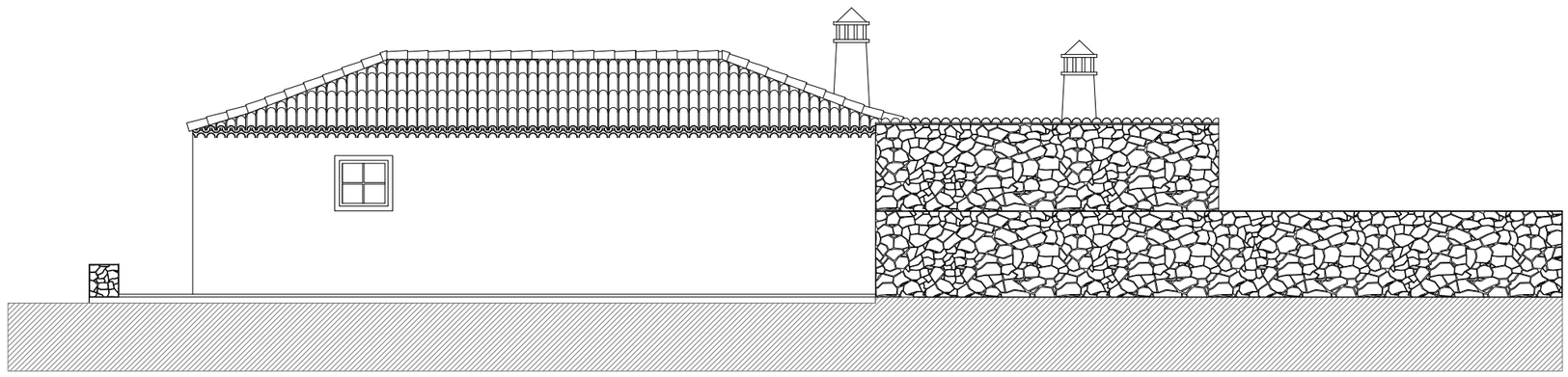


CASA B (ESTADO ACTUAL)
ALZADO B-B

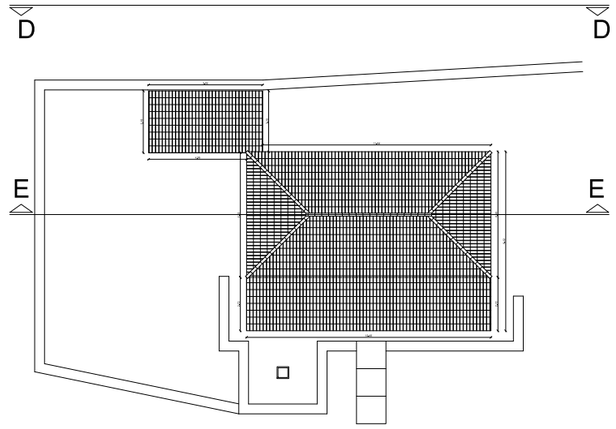


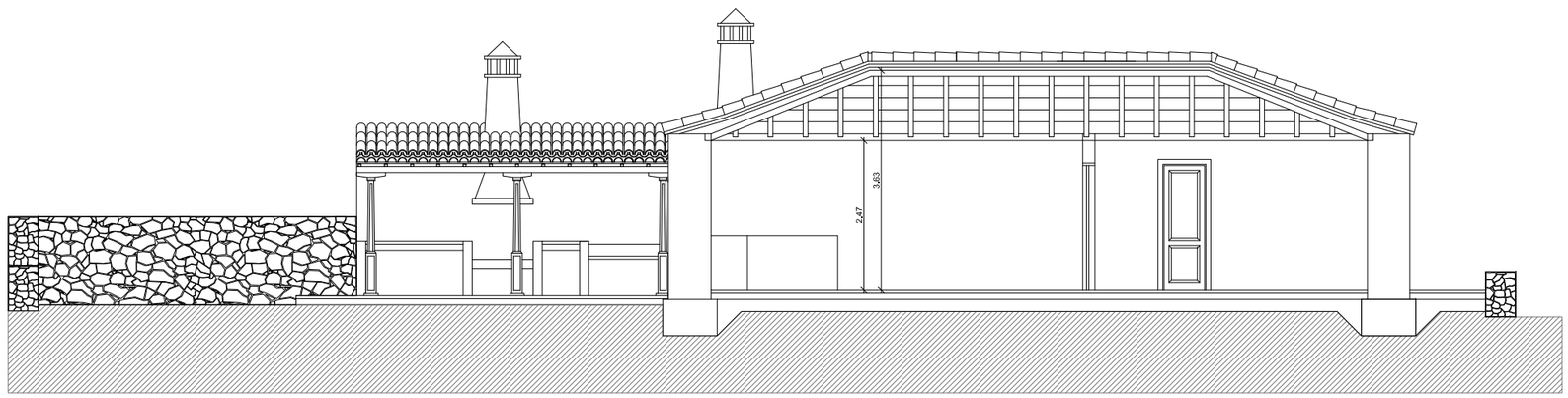
CASA B (ESTADO ACTUAL)
ALZADO C-C





CASA B (ESTADO ACTUAL)
ALZADO D-D





CASA B (ESTADO ACTUAL)
SECCIÓN E-E

ELP 1
Sup. 25.519,00 m²

ZTH 1
Sup. 93.949,53m²

ZTH 2
Sup. 8.369,04m²

E
Sup. 3.390,27 m²

ELP
Sup. 565,08 m²

SV
Sup. 2.081,51 m²

ELP 2
Sup. 5.600,71 m²

LIMITE DEL SECTOR

ZONIFICACIÓN:

ZTH	ZTH (ZONA TURÍSTICA HOTELERA) .	
	ZTH 1	93.949,53 m²
	ZTH 2	8.369,04 m²
		102.318,57 m²
E	E (EQUIPAMIENTO)	3.390,27 m²
ELP	ELP (ESPACIO LIBRE PÚBLICO)	
	ELP 1	25.519,00 m²
	ELP 2	5.600,71 m²
		31.119,71 m²
ELP	ELP (ESPACIO LIBRE PÚBLICO) no computable a efectos de estándares	565,08 m²
SV	SV (SISTEMA VIARIO).....	2.801,51 m²
	TOTAL.....	**140.195,14 m²**

HACIENDAS LA PALMA, S.L.

PROPUESTA DE ACTUACION ESTRATEGICA TURISTICA INSULAR

HACIENDA SANTA LUCIA. SANTA LUCIA. PUNTALLANA

0 20 40 60

SEPTIEMBRE 2016
E. 1/2.000

ZONIFICACION
0 01.01

AREA DE SERVICIOS COTA +451,25

GARAJE E INSTALACIONES COTA +451,25

CASA PRINCIPAL

ERMITA SANTA LUCIA

442,5

455

EQUIPAMIENTO COTA +452,50

LEYENDA

- INSTALACIONES
- GARAJE
- NUCLEOS DE COMUNICACIONES Y SERVICIOS
- AREA DE SERVICIOS, PERSONAL
- CIRCULACIONES
- CONSTRUCCION EXISTENTES (USO HOTELERO)
- EQUIPAMIENTO
- LIMITE DEL SECTOR

HACIENDAS LA PALMA, S.L.

PROPUESTA DE ACTUACION ESTRATEGICA TURISTICA INSULAR

HACIENDA SANTA LUCIA. SANTA LUCIA. PUNTALLANA

PLANTA NIVEL 00 COTA +451,25 y +452,50
AREA DE SERVICIOS, CASA PRINCIPAL,
GARAJE HOTEL, EQUIPAMIENTO

0 10 20 30 40 50 m

SEPTIEMBRE 2016
E. 1/1.500

A 01.01



LEYENDA

- NUCLEOS DE COMUNICACIONES Y SERVICIOS
- CIRCULACIONES
- AREA DE SERVICIOS, PERSONAL
- HALL DE ENTRADA Y VESTIBULO
- USOS MÚLTIPLES
- HABITACIONES DOBLES
- TERRAZAS HABITACIONES
- TERRAZAS ZONAS COMUNES
- ZONA DE RESTAURACIÓN
- RESTAURANTE A LA CARTA
- ZONA ADMINISTRATIVA
- CONSTRUCCION EXISTENTES (USO HOTELERO)
- LIMITE DEL SECTOR

HACIENDAS LA PALMA, S.L.

PROPUESTA DE ACTUACION ESTRATEGICA TURISTICA INSULAR

HACIENDA SANTA LUCIA. SANTA LUCIA. PUNTALLANA

PLANTA NIVEL 01 COTA +454,25 y +456,50
ACCESO PRINCIPAL HOTEL,PLANTA NOBLE CASA PRINCIPAL,
PLANTA PRIMERA HABITACIONES BLOQUE3

0 10 20 30 40 50 m

SEPTIEMBRE 2016
E. 1/1.500

A 01.02

RESTAURANTE
A LA CARTA
COTA + 459,65

PLANTA SEGUNDA
BLOQUE 3
COTA + 460,00

460

442,5

455

LEYENDA

- NUCLEOS DE COMUNICACIONES Y SERVICIOS
- CIRCULACIONES
- HALL DE ENTRADA Y VESTIBULO
- OFERTA COMPLEMENTARIA
- HABITACIONES DOBLES
- HABITACIONES SUITE
- TERRAZAS HABITACIONES
- RESTAURANTE A LA CARTA
- LIMITE DEL SECTOR

HACIENDAS LA PALMA, S.L.

PROPUESTA DE ACTUACION ESTRATEGICA TURISTICA INSULAR

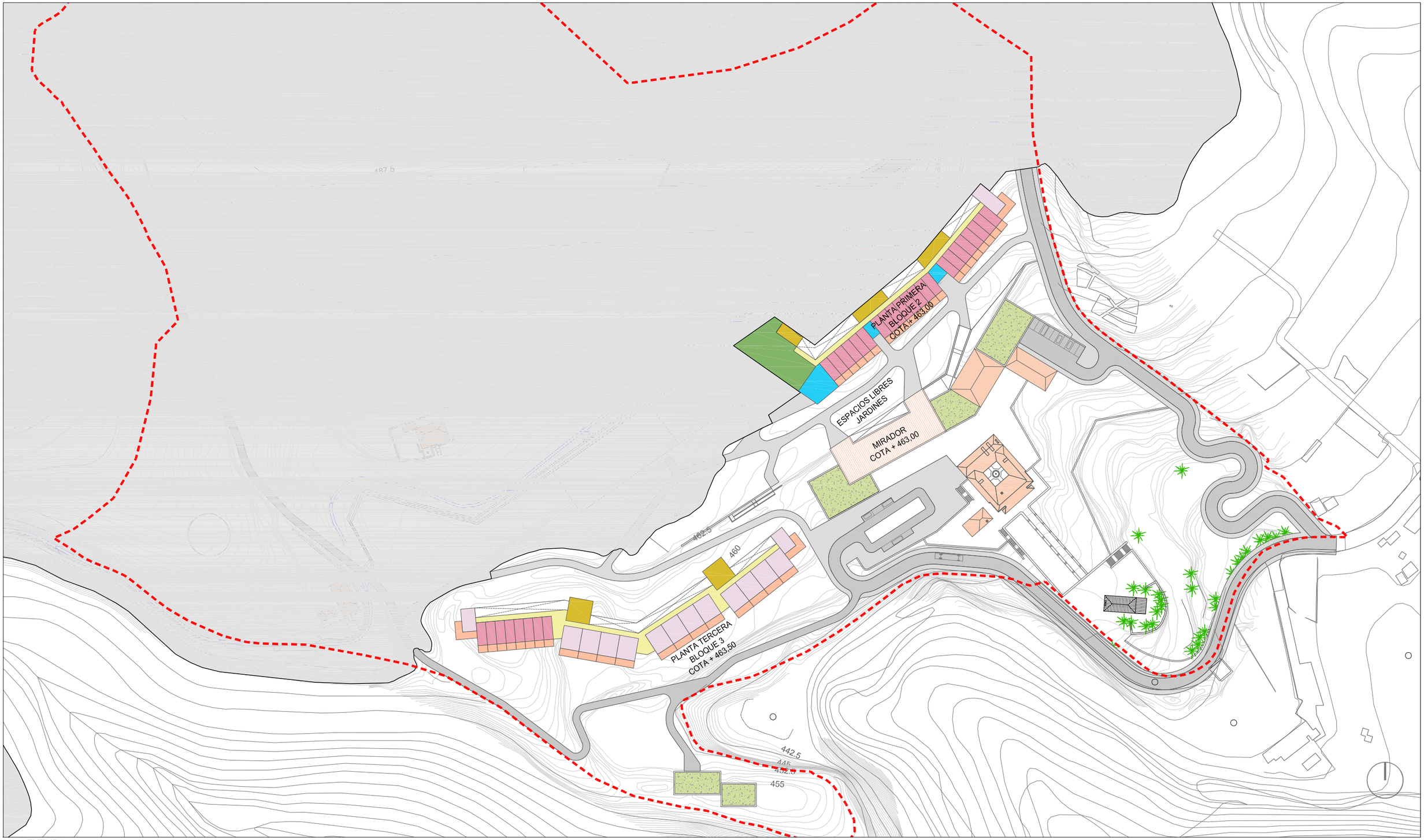
HACIENDA SANTA LUCIA. SANTA LUCIA. PUNTALLANA

PLANTA NIVEL 02 COTA +459,65 y +460,00
RESTAURANTE A LA CARTA
PLANTA SEGUNDA HABITACIONES BLOQUE3

0 10 20 30 40 50 m

SEPTIEMBRE 2016
E. 1/1.500

A 01.03



HACIENDAS LA PALMA, S.L.

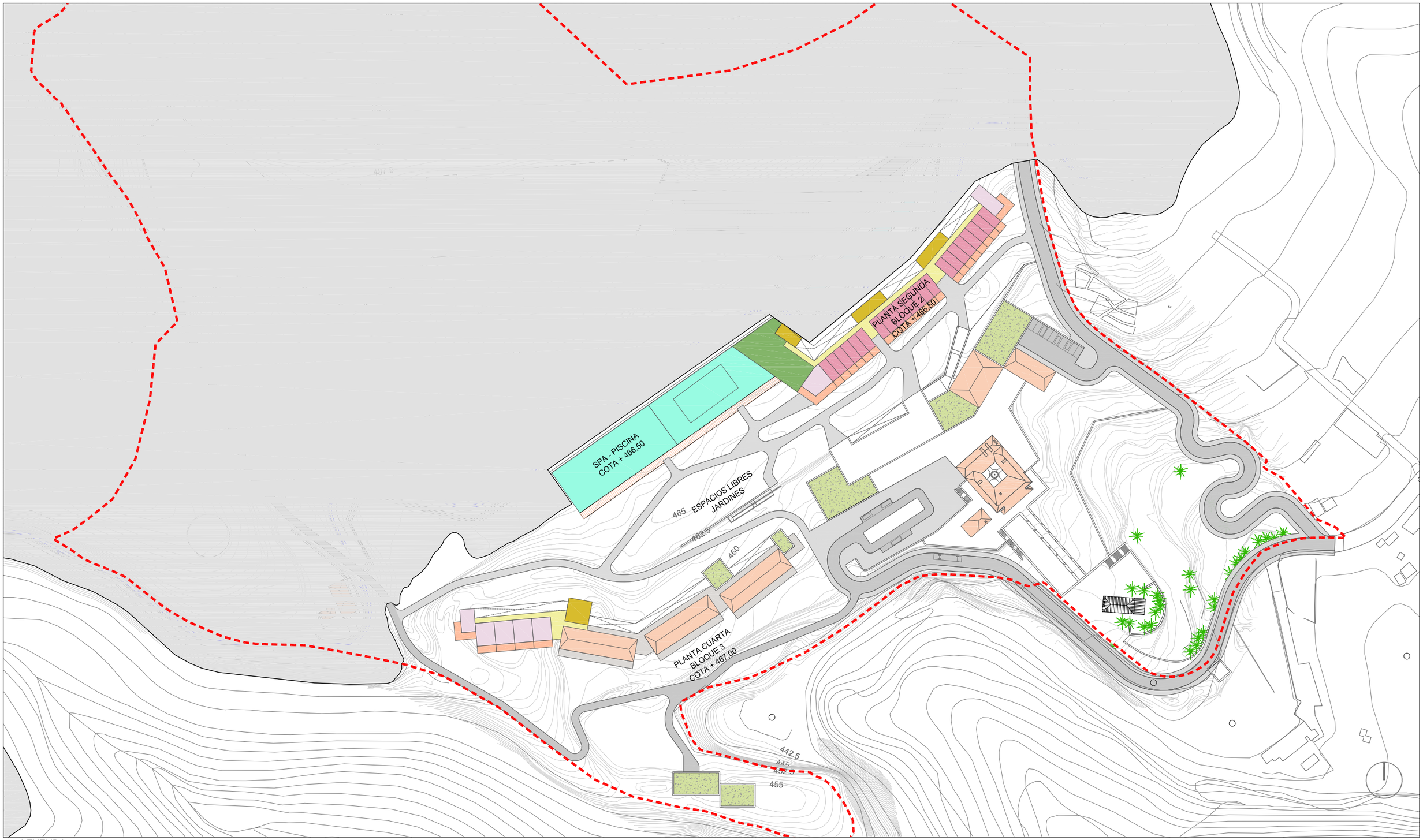
PROPUESTA DE ACTUACION ESTRATEGICA TURISTICA INSULAR

HACIENDA SANTA LUCIA. SANTA LUCIA. PUNTALLANA

0 10 20 30 40 50 m

PLANTA NIVEL 03 COTA +463,00 y +463,50
MIRADOR
PLANTA PRIMERA HABITACIONES BLOQUE 2
PLANTA TERCERA HABITACIONES BLOQUE 3
SEPTIEMBRE 2016
E. 1/1.500

A 01.04



LEYENDA

- NUCLEOS DE COMUNICACIONES Y SERVICIOS
- CIRCULACIONES
- OFERTA COMPLEMENTARIA
- SPA - GIMNASIO
- HABITACIONES DOBLES
- HABITACIONES SUITE
- TERRAZAS HABITACIONES
- TERRAZA SPA
- LIMITE DEL SECTOR

HACIENDAS LA PALMA, S.L.

PROPUESTA DE ACTUACION ESTRATEGICA TURISTICA INSULAR

HACIENDA SANTA LUCIA. SANTA LUCIA. PUNTALLANA

0 10 20 30 40 50 m

PLANTA NIVEL 04 COTA +466,50 y +467,00
SPA - PISCINA
PLANTA SEGUNDA HABITACIONES BLOQUE 2
PLANTA CUARTA HABITACIONES BLOQUE 3

SEPTIEMBRE 2016
E. 1/1.500

A 01.05

PLANTA TERCERA
BLOQUE 2
COTA + 470,00

JARDIN BOTANICO

470
465
460
455
442.5

LEYENDA

- NUCLEOS DE COMUNICACIONES Y SERVICIOS
- CIRCULACIONES
- HABITACIONES SUITE
- TERRAZAS HABITACIONES
- LIMITE DEL SECTOR

HACIENDAS LA PALMA, S.L.

PROPUESTA DE ACTUACION ESTRATEGICA TURISTICA INSULAR

HACIENDA SANTA LUCIA. SANTA LUCIA. PUNTALLANA

PLANTA NIVEL 05 COTA +470,00 y +470,50
PLANTA TERCERA HABITACIONES BLOQUE 2
CUBIERTA: SPA, PISCINA Y BLOQUE 3

0 10 20 30 40 50 m

SEPTIEMBRE 2016
E. 1/1.500

A 01.06

ALBERCA COTA +475.00

CAMPO DE GOLF
PITCH & PUTT

475
472.5
470
465
462.5
460
455
442.5

LEYENDA

CONSTRUCCION EXISTENTE (USO HOTELERO)

LIMITE DEL SECTOR

HACIENDAS LA PALMA, S.L.

PROPUESTA DE ACTUACION ESTRATEGICA TURISTICA INSULAR

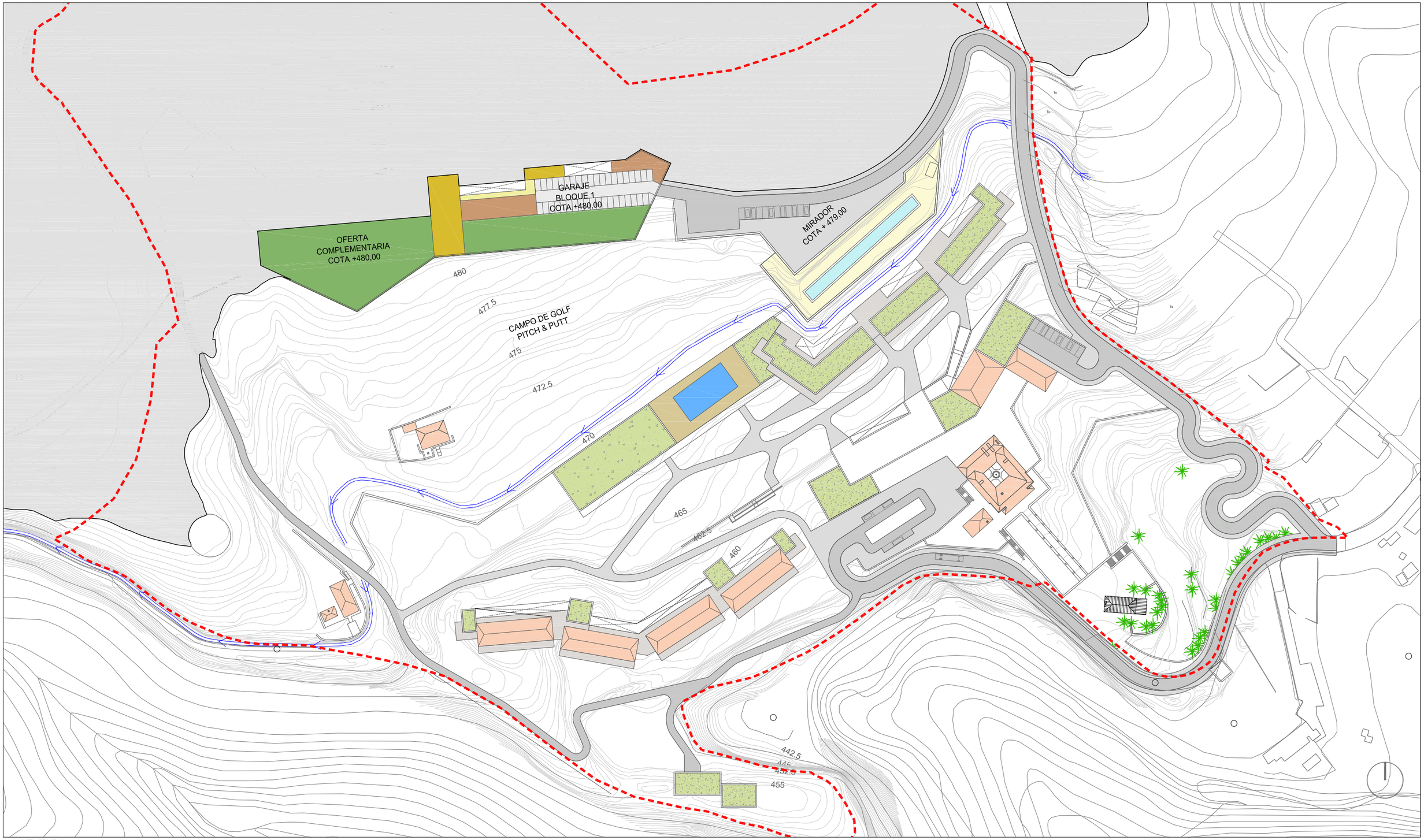
HACIENDA SANTA LUCIA. SANTA LUCIA. PUNTALLANA

PLANTA NIVEL 06 COTA +473,50 y +475,00
RESTAURANTE, ZONAS AJARDINADAS (PITCH & PUTT)
ALBERCA - PISCINA LINEAL
CUBIERTA BLOQUE 2

0 10 20 30 40 50 m

SEPTIEMBRE 2016
E. 1/1.500

A 01.07



LEYENDA

- NUCLEOS DE COMUNICACIONES Y SERVICIOS
- CIRCULACIONES
- INSTALACIONES
- GARAJE
- OFERTA COMPLEMENTARIA

LIMITE DEL SECTOR

HACIENDAS LA PALMA, S.L.

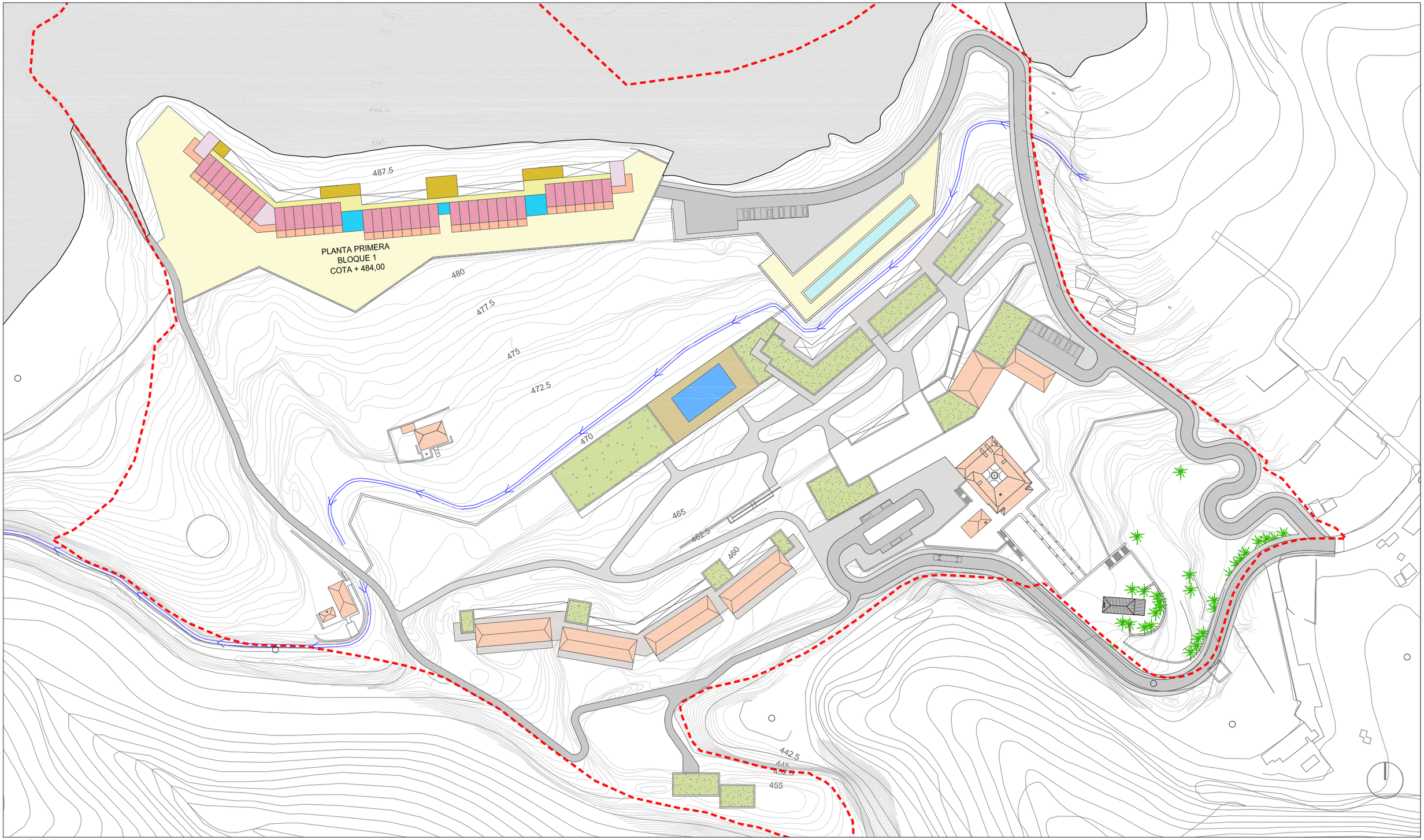
PROPUESTA DE ACTUACION ESTRATEGICA TURISTICA INSULAR

HACIENDA SANTA LUCIA. SANTA LUCIA. PUNTALLANA

0 10 20 30 40 50 m

PLANTA NIVEL 07 COTA +480,00
AREAS COMPLEMENTARIAS HOTEL
GARAJE BLOQUE 1
ZONAS AJARDINADAS (PITCH & PUTT)
SEPTIEMBRE 2016
E. 1/1.500

A 01.08



LEYENDA

- NUCLEOS DE COMUNICACIONES Y SERVICIOS
- CIRCULACIONES
- HALL DE ENTRADA Y VESTIBULO
- HABITACIONES DOBLES
- HABITACIONES SUITE
- TERRAZAS HABITACIONES

LIMITE DEL SECTOR

HACIENDAS LA PALMA, S.L.

PROPUESTA DE ACTUACION ESTRATEGICA TURISTICA INSULAR

HACIENDA SANTA LUCIA. SANTA LUCIA. PUNTALLANA

PLANTA NIVEL 08 COTA +484,00
PLANTA PRIMERA BLOQUE 1

0 10 20 30 40 50 m

SEPTIEMBRE 2016
E. 1/1.500

A 01.09

PLANTA SEGUNDA
BLOQUE 1
COTA + 487,50

LEYENDA

- NUCLEOS DE COMUNICACIONES Y SERVICIOS
- CIRCULACIONES
- HABITACIONES DOBLES
- HABITACIONES SUITE
- TERRAZAS HABITACIONES
- LIMITE DEL SECTOR

HACIENDAS LA PALMA, S.L.

PROPUESTA DE ACTUACION ESTRATEGICA TURISTICA INSULAR

HACIENDA SANTA LUCIA. SANTA LUCIA. PUNTALLANA

PLANTA NIVEL 09 COTA +487,50
PLANTA SEGUNDA BLOQUE 1

0 10 20 30 40 50 m

SEPTIEMBRE 2016
E. 1/1.500

A 01.10

PLANTA TERCERA
BLOQUE 1
COTA + 491,00

LEYENDA

- NUCLEOS DE COMUNICACIONES Y SERVICIOS
- CIRCULACIONES
- HABITACIONES SUITE
- TERRAZAS HABITACIONES
- LIMITE DEL SECTOR

HACIENDAS LA PALMA, S.L.

PROPUESTA DE ACTUACION ESTRATEGICA TURISTICA INSULAR

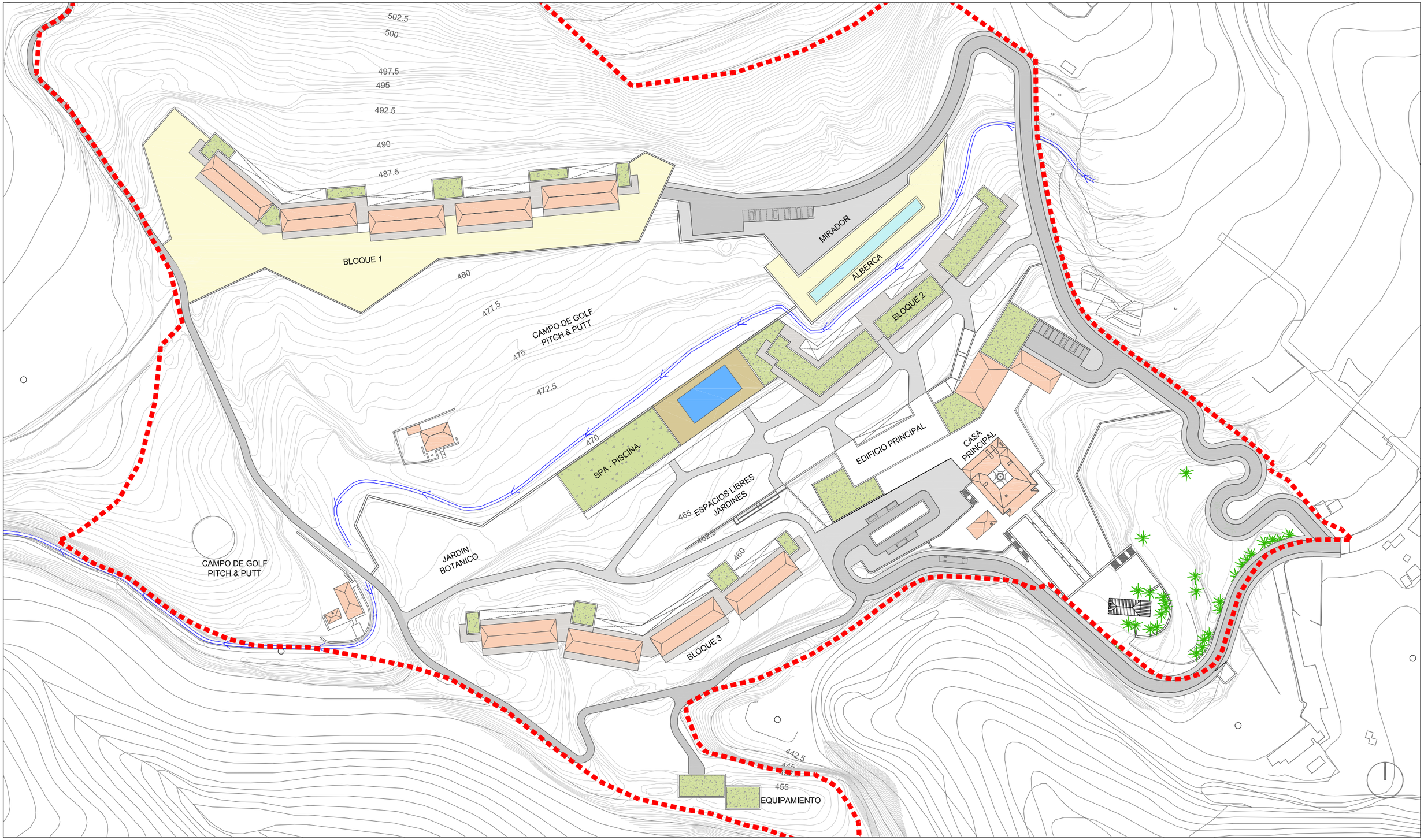
HACIENDA SANTA LUCIA. SANTA LUCIA. PUNTALLANA

PLANTA NIVEL 10 COTA +491,00
PLANTA TERCERA BLOQUE 1

0 10 20 30 40 50 m

SEPTIEMBRE 2016
E. 1/1.500

A 01.11



HACIENDAS LA PALMA, S.L.

PROPUESTA DE ACTUACION ESTRATEGICA TURISTICA INSULAR

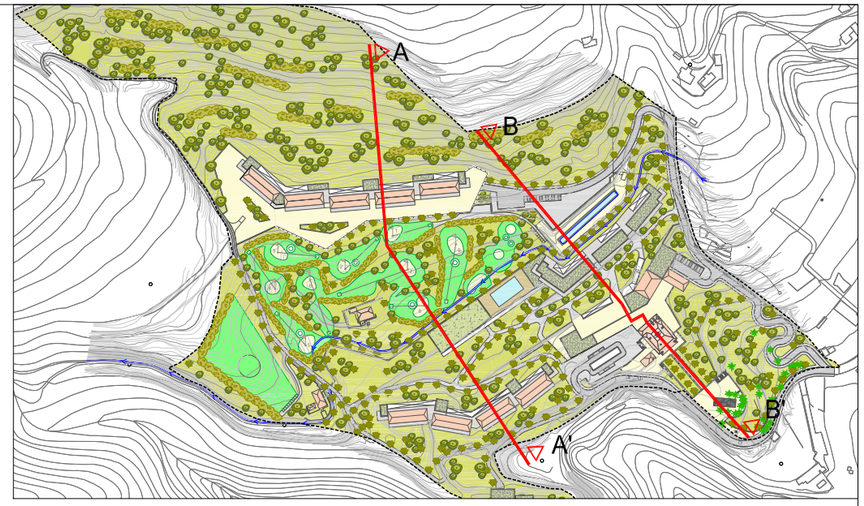
HACIENDA SANTA LUCIA. SANTA LUCIA. PUNTALLANA

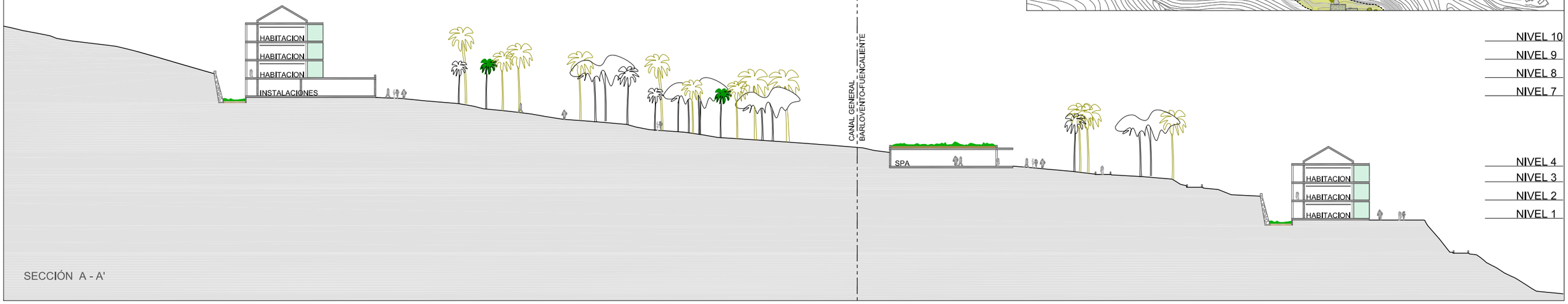
PLANTA NIVEL 11 PLANTA GENERAL DE CUBIERTAS

0 10 20 30 40 50 m

SEPTIEMBRE 2016
E. 1/1.500

A 01.12





SECCIÓN A - A'



SECCIÓN B - B'

HACIENDAS LA PALMA, S.L.

PROPUESTA DE ACTUACION ESTRATEGICA TURISTICA INSULAR

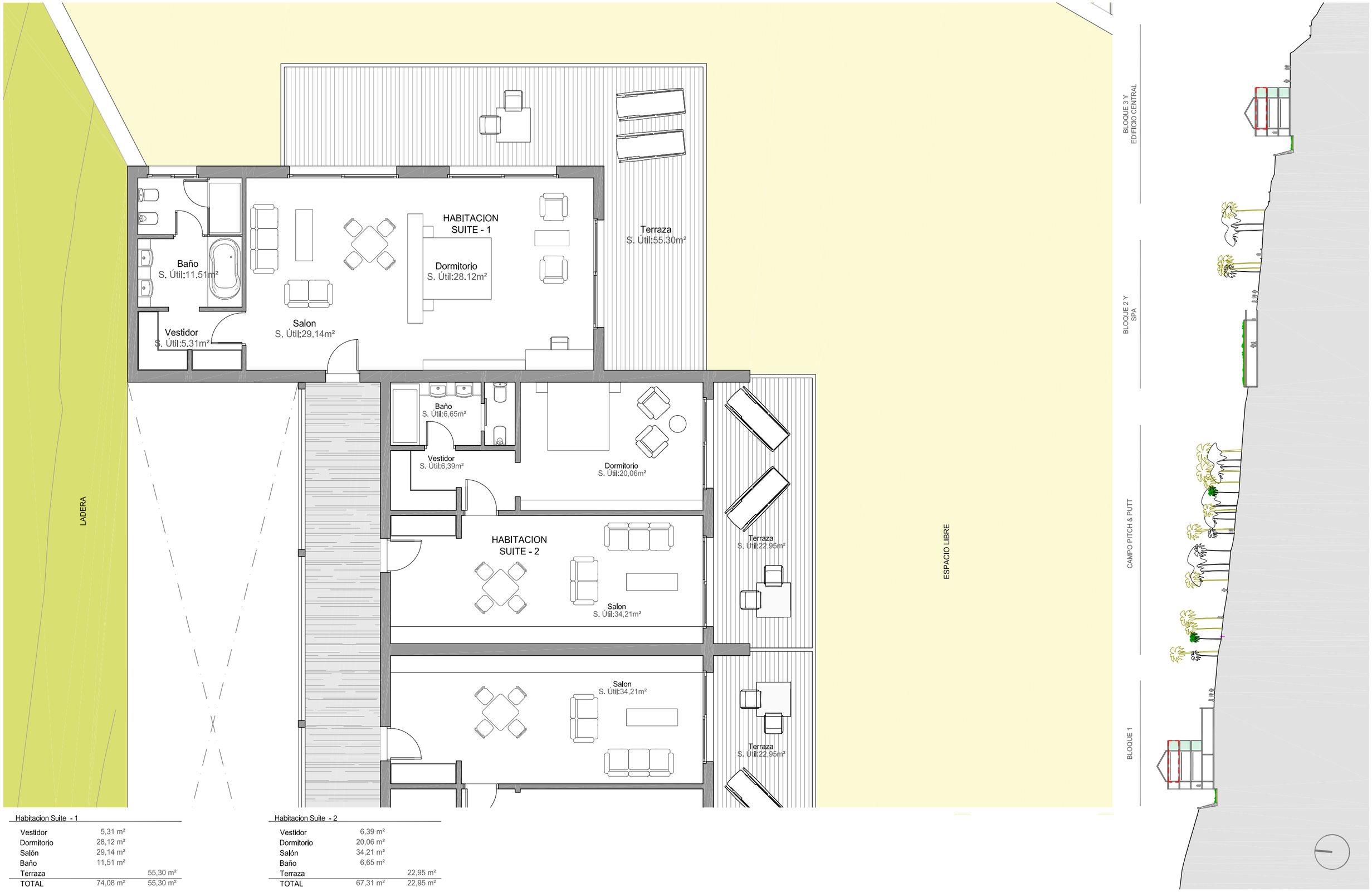
HACIENDA SANTA LUCIA. SANTA LUCIA. PUNTALLANA

0 10 20 30

PROPUESTA
SECCIONES A-A' Y B-B'

SEPTIEMBRE 2016
E. 1/750

A 01.13



Habitacion Suite - 1		
Vestidor	5,31 m²	
Dormitorio	28,12 m²	
Salón	29,14 m²	
Baño	11,51 m²	
Terraza		55,30 m²
TOTAL	74,08 m²	55,30 m²

Habitacion Suite - 2		
Vestidor	6,39 m²	
Dormitorio	20,06 m²	
Salón	34,21 m²	
Baño	6,65 m²	
Terraza		22,95 m²
TOTAL	67,31 m²	22,95 m²

HACIENDAS LA PALMA, S.L.

PROPUESTA DE ACTUACION ESTRATEGICA TURISTICA INSULAR

HACIENDA SANTA LUCIA. SANTA LUCIA. PUNTALLANA

0 1 2 3 m

HABITACIONES TIPO SUITE 1 y 2

SEPTIEMBRE 2016
E. 1/100

A 01.14



Habitacion Doble		
Vestibulo	6,02 m²	
Dormitorio	19,53 m²	
Baño	6,47 m²	
Terraza		10,95 m²
TOTAL	32,02 m²	10,95 m²

HACIENDAS LA PALMA, S.L.

PROPUESTA DE ACTUACION ESTRATEGICA TURISTICA INSULAR

HACIENDA SANTA LUCIA. SANTA LUCIA. PUNTALLANA

0 1 2 3 m

HABITACION TIPO DOBLE

SEPTIEMBRE 2016
E. 1/100

A 01.15



LIMITE DEL SECTOR

HACIENDAS LA PALMA, S.L.

PROPUESTA DE ACTUACION ESTRATEGICA TURISTICA INSULAR

HACIENDA SANTA LUCIA. SANTA LUCIA. PUNTALLANA

0 10 20 30 40 50 m

PROPUESTA DE IMPLANTACION

SEPTIEMBRE 2016
E. 1/1.500

A 02.01

15. ANEJO: DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

15.1. DNI

D. JOHANNES ANTONIUS CAROLUSLINNARTZ

1348844

ESPAÑA

CERTIFICADO DE REGISTRO DE CIUDADANO DE LA UNIÓN

AVISO: DOCUMENTO NO VÁLIDO PARA ACREDITAR LA IDENTIDAD NI LA NACIONALIDAD DEL PORTADOR

EL ENCARGADO DEL REGISTRO CENTRAL DE EXTRANJEROS EN LA COMISARÍA LOCAL DE PUERTO DE LA CRUZ

CERTIFICA: Que de conformidad con lo establecido en el artículo 10.1, párrafo segundo, del Real Decreto 240/2007, de 16 de febrero, y teniendo en cuenta, que este documento sólo prueba la inscripción en el Registro Central de Extranjeros, si se presenta en unión del pasaporte o documento de identidad, en vigor, la persona que a continuación se indica, ha solicitado y obtenido **su inscripción en el Registro Central de Extranjeros de la Dirección General de la Policía y de la Guardia Civil**, como residente comunitario con carácter permanente en España, desde el **tres de abril de mil novecientos noventa y ocho.**

D./ Dª **JOHANNES ANTONIUS CAROLUS LINNARTZ**, nacido/a el 16/03/1947, en WEERT (PAISES BAJOS) , hijo de ANTONIUS GERARDUS y de CAROLINA .

Nacionalidad: **PAISES BAJOS.**

Domicilio: CARRETERA EL RINCON, 67 ; LA OROTAVA (SANTA CRUZ TENERIFE) .

Número de Identidad de Extranjero **(N.I.E.): X2495620-M**.

Y para que conste, a los efectos de justificar el cumplimiento de la obligación dispuesta por la normativa arriba indicada, se expide el presente en PUERTO DE LA CRUZ, a seis de abril de dos mil nueve.

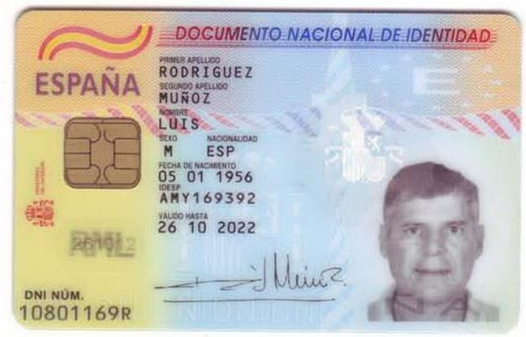
COMISARIA DE POLICIA – PUERTO DE LA CRUZ – EXTRANJEROS

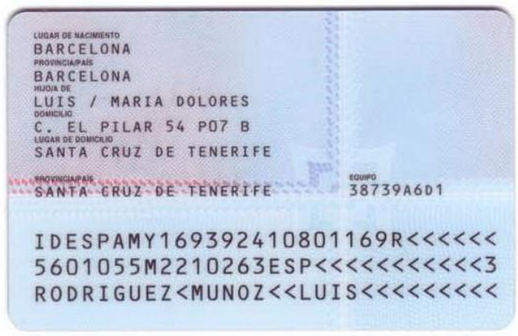
Fdo.: CELSO VAZQUEZ DACAL

AVISO: DOCUMENTO NO VÁLIDO PARA ACREDITAR LA IDENTIDAD NI LA NACIONALIDAD DEL PORTADOR

http://sol7dni2/pub/doc.tajjjNIIA 06/04/2009

D. LUIS RODRÍGUEZ MUÑOZ





15.2. ESCRITURAS DE PROPIEDAD

FRANCISCO ECHAVARRI LOMO
NOTARIO
Velázquez [illegible] -1.º dcha.
Tfns. [illegible] 28001 MADRID

NUMERO CUATRO MIL CUARENTA Y SEIS. - - -

EN MADRID, a ocho de Noviembre de mil novecientos noventa y cuatro. - - - - - - - -

Ante mí, FRANCISCO ECHAVARRI LOMO, Notario de Madrid y de su Ilustre Colegio.----------

---------- COMPARECEN: ----------

De una parte:----------

DON JUAN JOSE RUBIO BENITO, mayor de edad, soltero, Abogado, domiciliado a estos efectos en Madrid, calle Escosura número 7, con Documento Nacional de Identidad número 8.029.522 y N.I.F. 08029522S.----------

Y de otra parte:----------

DON FRANCISCO MEDINA FERNANDEZ-ACEYTUNO, mayor de edad, divorciado, Abogado, vecino de Santa Cruz de Tenerife, calle Emilio Serra Fernández de Moratín, número 17, con Documento Nacional de Identidad número 42.622.822-P.

---------- INTERVIENEN:----------

El primero, en nombre y representación

como mandatario verbal que expresa ser de la entidad UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS (U.C.I.), S.A. ENTIDAD DE FINANCIACION, con Código de Identificación Fiscal número A-39/025515 y domicilio social en la calle Serrano, número 88, de Madrid, inscrita en el Registro de Entidades de Financiación con el número 212, en lo sucesivo el prestamista o U.C.I. Constituida por tiempo indefinido y con otra denominación, en escritura ante el Notario de Torrelavega (Santander), Don Alfredo García Bernardo Landeta, el día 30 de Abril de 1980 con el número 440 de su protocolo; subsanada dicha escritura de constitución por otra de fecha 6 de Agosto de 1980, ante el propio Notario Sr. García Bernardo Landeta; cambiada su denominación social por la actual y su domicilio social citado de Madrid, en escritura ante el Notario de esta Capital, Don Juan Carlos Caballería Gómez, el día 22 de Febrero de 1989, con el número 1.046 de su protocolo; esta ultima escritura causó inscripción en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 9.519 general, 8.253 de la

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

1I2904516

sección 3ª del Libro de Sociedades, folios 125 y 135, hoja número 88.116, inscripción 1ª y 2ª.----------

Adaptados sus Estatutos a la vigente Ley de Sociedades Anónimas, mediante escritura otorgada en Madrid, el día 25 de Junio de 1992, ante el Notario Don José Antonio Torrente Secorún, con el número 2.589 de orden de su protocolo.----------

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 4.071, folio 120, sección 8, hoja número M-67.739, inscripción 169ª.------

Y el segundo, en nombre y representación, como Administrador Unico, de la compañía mercantil denominada "HACIENDAS LA PALMA, S.L." domiciliada en la calle de San José, número 33, piso 6, término de San Cruz de Tenerife, provincia de Santa Cruz de Tenerife y C.I.F. número B/38364220, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada en Santa

Cruz de Tenerife, el día 2 de Noviembre de 1994, ante el Notario Don José Manuel García Leis, con el número 2.862 de orden de su protocolo.----------

Pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.----------

El señor Medina Pernández-Aceytuno, fué nombrado Administrador Unico de la sociedad en la propia escritura fundacional.----------

De los Estatutos que tengo a la vista, por los que se rige la referida sociedad, transcribo los particulares que para el presente otorgamiento interesan conocer y son como sigue:----------

"Artículo 5º.- OBJETO.- La Sociedad tendrá por objeto:----------

Compra y venta de toda clase de bienes muebles e inmuebles, promoción y construcción de establecimientos turísticos, y cualquier clase de edificaciones, ...y cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con la actividad turística o inmobiliaria.

.....

Artículo 14º.- DEL ORGANO DE ADMINISTRA-

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

1I2904517

CION.----------

La Administración de la sociedad y el uso de la firma social se encomendará a un ADMINISTRADOR UNICO, sea o no socio, que representará a la Compañía en todos los actos y contratos relativos al giro o tráfico de la misma, sin limitación, ejercitando especialmente además de las que se deriven de los presente Estatutos o la Ley, cualquiera de las siguientes,----------

FACULTADES:----------

.....

6).- Concertar, aceptar, modificar, ejecutar o extinguir, total o parcialmente, toda clase de actos y contratos de administración, riguroso dominio o disposición, ya sean civiles, labgorales, fiscales, administrativos o mercantiles, de depósito, cambio, giro, comisión, cuentas en participación, préstamo común o a la gruesa, transporte, seguros, sociedad y demás admitidos por las Leyes vigentes; comprar, vender y por otros títulos adquirir, hipotecar, gravar o enajenar bienes muebles o inmuebles, formalizando cobros y pagos, reconocimientos y peritaciones, expedientes y demás diligencias y operaciones de liquidación o percepción.....

12) Y otorgar y firmar los escritos, instancias y documentos públicos y privados que para todo ello fueren necesarios, incluso aclaratorios o complementarios."----------

Doy fe que en lo omitido no hay nada que modifique, altere o condicione lo copiado.---

Me asegura la vigencia íntegra del poder y facultades que ostenta.----------

Advierto a los comparecientes que para la plena eficacia de la presente escritura, deberá ser ratificada por la entidad representada verbalmente. Insisten en su otorgamiento.----------

Tienen, a mi juicio, según intervienen, y con la advertencia dicha, la capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura de COMPRAVENTA, y ----------

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

25 PTA

1I2904518

---------- EXPONEN:----------

I.- Que UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS (U.C.I.), S.A. ENTIDAD DE FINANCIACION, es dueña por el título que se dirá de la siguiente finca, libre de arrendatarios y al corriente en toda clase de pagos:----------

RUSTICA.- que constituye la parte principal de la Hacienda de SANTA LUCIA y es conocida por ese mismo nombre, con casas y agua para las mismas, que se describirán, procedente de la Fuente de Gallego, enclavada y perteneciente a esta finca, gañanías, caballerizas, pajar y estanque, con superficie de VEINTISEIS HECTAREAS, TREINTA Y UN AREAS, Y CINCO CENTIAREAS. Linda: Norte, tierra denominadas de El Estalero; Sur, con el Barranquillo de Lupión, que la separa de otro trozo conocido por Lomo del Pollo hoy de herederos de Don Manuel Lugo Massieu y cauce del Barranco de Santa Lucía; por el Naciente, con

laderas y camino público de dicho nombre; y por el Poniente, con el sitio llamado Portal de la Piedra, cuyo límite separa este trozo de otro, que era de la misma Hacienda llamado "Lomo de la Saetilla", de la propiedad de D. Pedro Tabares Lugo.----------

Valor: 12.113.600 pesetas.----------

DESCRIPCION DE LAS CASAS:----------

1.- EDIFICIO PRINCIPAL Y ANEXOS.----------

Las partes manifiestan que la finca se desarrolla en cuatro niveles superpuestos de los que, dada la pendiente del terreno, los tres primeros se encuentran a la misma cota que los terrenos circundantes, y que consta de un Edificio Principal, con un total de 715,63 m2, y unos edificios Anexos, con 437,31 m2.----------

NIVEL 1.- Edificio Anexo.- Nave con acceso rodado desde el exterior, diáfana y con un aseo.----------

Tiene una superficie construida de 312,80 m2.----------

NIVEL 2.- Edificio Principal. Tras el acceso principal se desarrolla un gran vestíbu-

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

25 PTA

1I2904519

lo, con aseos separados para muejeres y hombres. Desde él arranca la escalera interior que accede al nivel 3. Tiene una superficie construida de 147,05 m2.----------

NIVEL 2.- Edificio Anexo. Construcción rectángular compuesta por dos espacios vivideros y una sala de baño. Tiene una superficie construida de 69,23 m2.----------

NIVEL 3.- Edificio Principal. Se desarrolla a partir de un corredor que rodea el patio central y que consta de Salón principal, Habitación 1 con Baño y Mirador, Habitación 2 y Habitación 3 que comparten baño, cocina, comedor, habitación 4 y habitación 5 igualmente con baño común y habitación 6 con baño y mirador.----------

Tiene una superficie construida de 514,64 m2.----------

NIVEL 3.- Edificio Anexo. Situado en la parte posterior de la casa y que está com-

puesto por dos almacenes y un horno con porche. Tiene una superficie construida de 55,28 m2.----------

NIVEL 4.- Edificio Principal. Habitación situada sobre el comedor descrito en el nivel 3 y desde el que tiene su acceso. Tiene una superficie construida de 53,94 m2.----------

Valor: 92.235.200 pesetas.----------

2.- EDIFICIO RESIDENCIAL A.- Cuenta de salón con cocina y chimenea, dormitorio y baño. En el exterior tiene terraza, cocina-barbacoa y aljibe. Tiene una superficie construida cerrada de setenta y un metros sesenta y ocho decímetros cuadrados; y treinta y ocho metros veintiocho decímetros cuadrados en porche.---

Valor: 2.867.200 pesetas.----------

3.- EDIFICIO RESIDENCIAL B.- Cuenta de salón con cocina y chimenea, dormitorio y baño. En el exterior tiene terraza, cocina-barbacoa y aljibe. Tiene una superficie construida cerrada de sesenta y nueve metros sesenta decímetros cuadrados; y cuarenta y cinco metros sesenta y ocho decímetros cuadrados en porche.----------

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

SMFE

1I2904520

Valor: 2.784.000 pesetas.----------

Total valor: 110.000.000 de pesetas.------

TITULO.- El de adjudicación en remate, según resulta de Testimonio del Auto del Juzgado de Primera Instancia número treinta y dos de Madrid, debidamente inscrito.----------

INSCRIPCION.- En el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de la Palma, al tomo 1.266, libro 57 de Puntallana, folio 216, finca número 3.075, inscripción 7ª.----------

CARGAS.- Libre de ellas, según manifiestan sus propietarios.----------

Hago yo el Notario la advertencia del artículo 175 del Reglamento Notarial, especialmente en los referente a la conveniencia de acreditar el estado de cargas.----------

Las partes intervinientes declaran conocer la situación jurídica de la finca que se transmite y prescinden de la información registral contemplada en el artículo 175 del

Reglamento Notarial.----------

ARRENDAMIENTOS: Manifiestan los comparecientes que la finca transmitida no está arrendada, y que en los seis años anteriores a la transmisión, no han hecho uso del derecho de denegación de prórroga, conforme al artículo 26.1 de la vigente Ley de Arrendamientos Rústicos.----------

II.- Y llevando a término lo que tienen convenido, formalizan la presente escritura con arreglo a las siguientes,-+----------

---------- ESTIPULACIONES:----------

PRIMERA.- UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS (U.C.I.), S.A. ENTIDAD DE FINANCIACION, por medio de su representante en este acto, venden la finca descrita en el expositivo I de esta escritura, en concepto de libre de cargas y gravámenes y con todos sus usos, derechos y servidumbres, a la sociedad "HACIENDAS LA PALMA, S.L..", que compra, por medio de su representante en este acto.----------

SEGUNDA.- Es precio total de esta venta, la cantidad de CIENTO DIEZ MILLONES DE PESETAS.----------

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

1|2904521

ONCE MILLONES DE PESETAS, confiesa la parte vendedora tenerlos recibidos con anterioridad a este acto de la compradora.----------

CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESETAS, entrega la parte compradora a la vendedora en este acto, otorgando por ello a la compradora carta de pago.----------

El resto del precio de CINCUENTA Y CUATRO MILLONES DE PESETAS, quedan aplazadas en su pago y serán satisfechas por la parte compradora a la vendedora, con vencimiento el día 15 de Abril de 1995, en un sólo pago.--------

En garantía del pago de la mencionada cantidad en la fecha indicada, las partes contratantes pactan condición resolutoria expresa, por lo que la falta de pago de la mencionada cantidad a su vencimiento, será causa bastante para que la parte vendedora de por resulta esta compraventa, volviendo la finca vendida de pleno derecho otra vez a su propiedad perdiendo el comprador, en concepto de cláusula penal, las cantidades ya entgregadas. A estos efectos, la resolución plena y automática de la venta se producirá por la notificación del vendedor al comprador del ejercicio de su derecho a resolver la venta y por el transcurso del plazo de quince días desde dicha notificación.----------

TERCERA.- La venta de la finca descrita se realiza por el vendedor en concepto de libre de cargas, gravámenes y arrendamientos, con cuanto le sea inherente y accesorio, al corriente en el pago de contribuciones e impuestos y en perfecto estado de conservación a satisfacción de la parte compradora.-------

CUARTA.- Todos los gastos, impuestos y arbitrios que se ocasionen por virtud de este otorgamiento, incluso el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos urbanos, serán satisfechos por las partes conforme a Ley.----------

QUINTA.- Me entregan los comparecientes, y dejo unidos a esta matriz, seis planos de los edificios descritos.----------

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

SEXTA

112904522

SEXTA.- Con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles los comparecientes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de Madrid.----------

La parte compradora solicita la exención del Impuesto de Transmisiones Patricionales, en virtud de lo dispuesto en la Ley 19/1994 de 7 de Julio de Régimen económico y fiscal de Canarias y demás legislación concordante.-

Hago las reservas y advertencias legales; en particular y a efectos fiscales advierto de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben a las partes en su aspecto material, formal y sancionador, y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones.----------

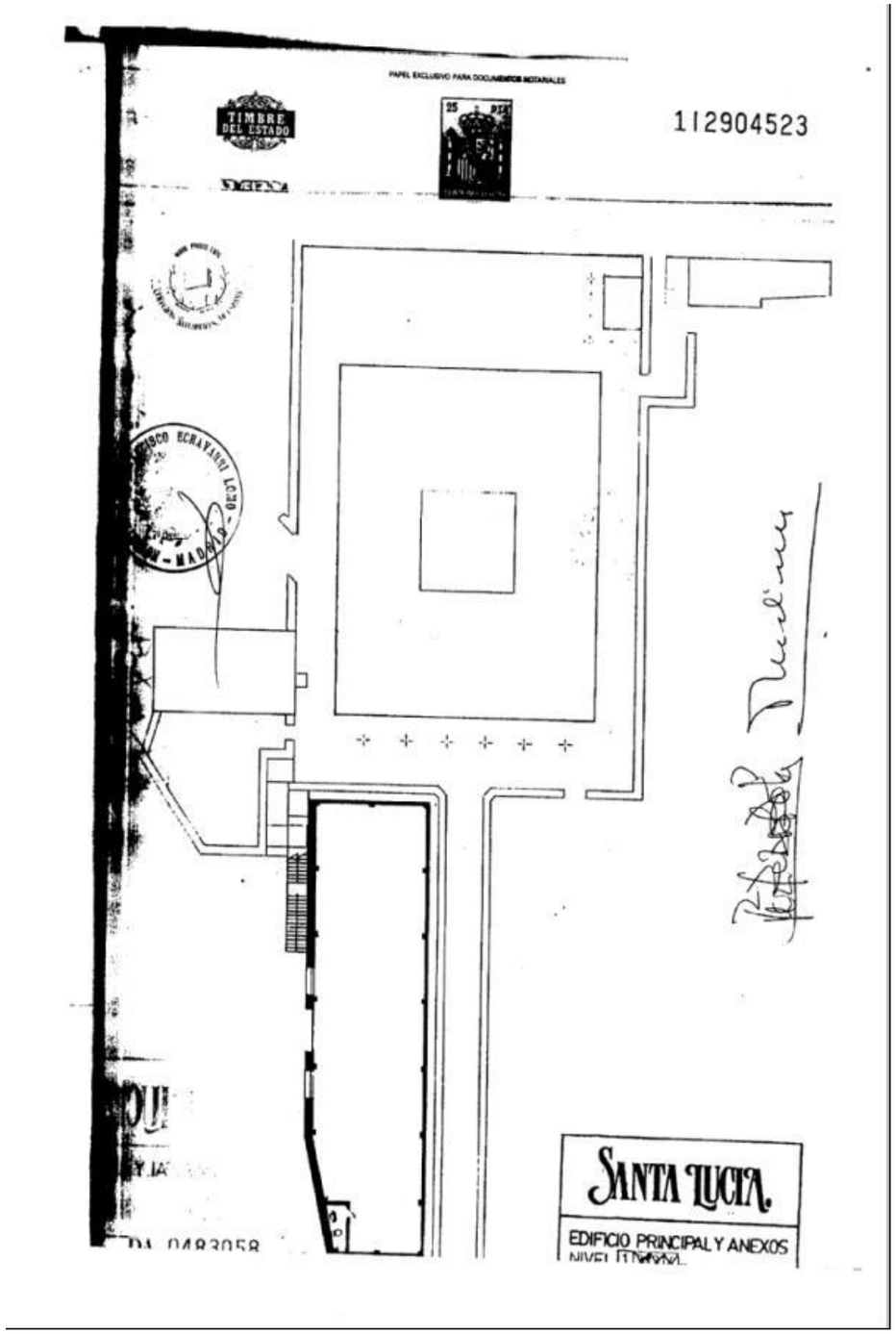
Leida esta escritura por los comparecientes a mi presencia y por mi el Notario en voz alta, hallándola conforme, prestan su consen-

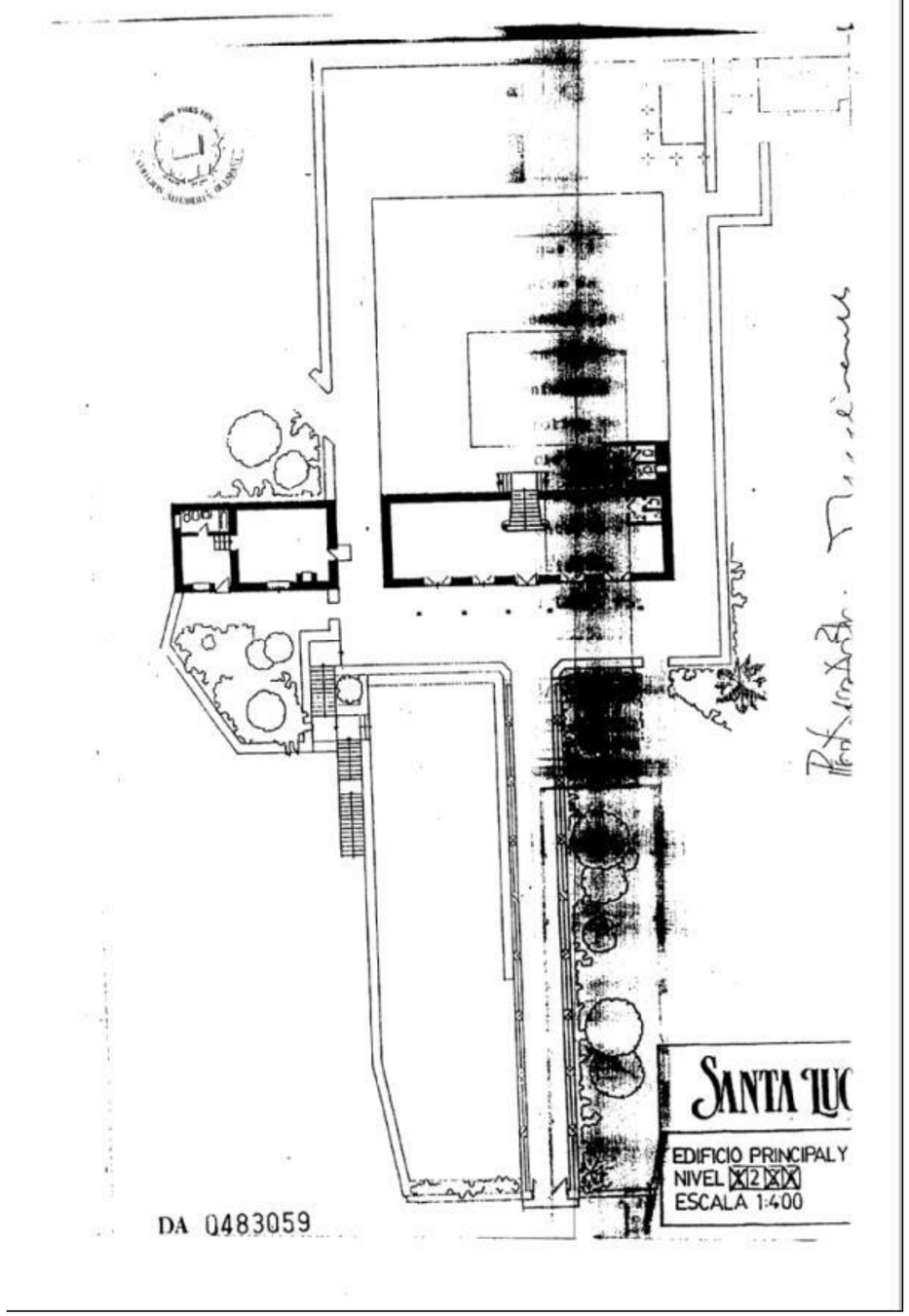
timiento y firman conmigo, que doy fe de identificarles por sus documentos de identidad reseñados en la comparecencia, así como de todo lo demás consignado en este instrumento público, redactado conforme a minuta facilitada, extendido en ocho folios de papel para documentos notariales, serie 11, números 2896279, 2896280, 2896281, 2896282, 2896283, 2896284, 2896285 y el del presente. - - - - -

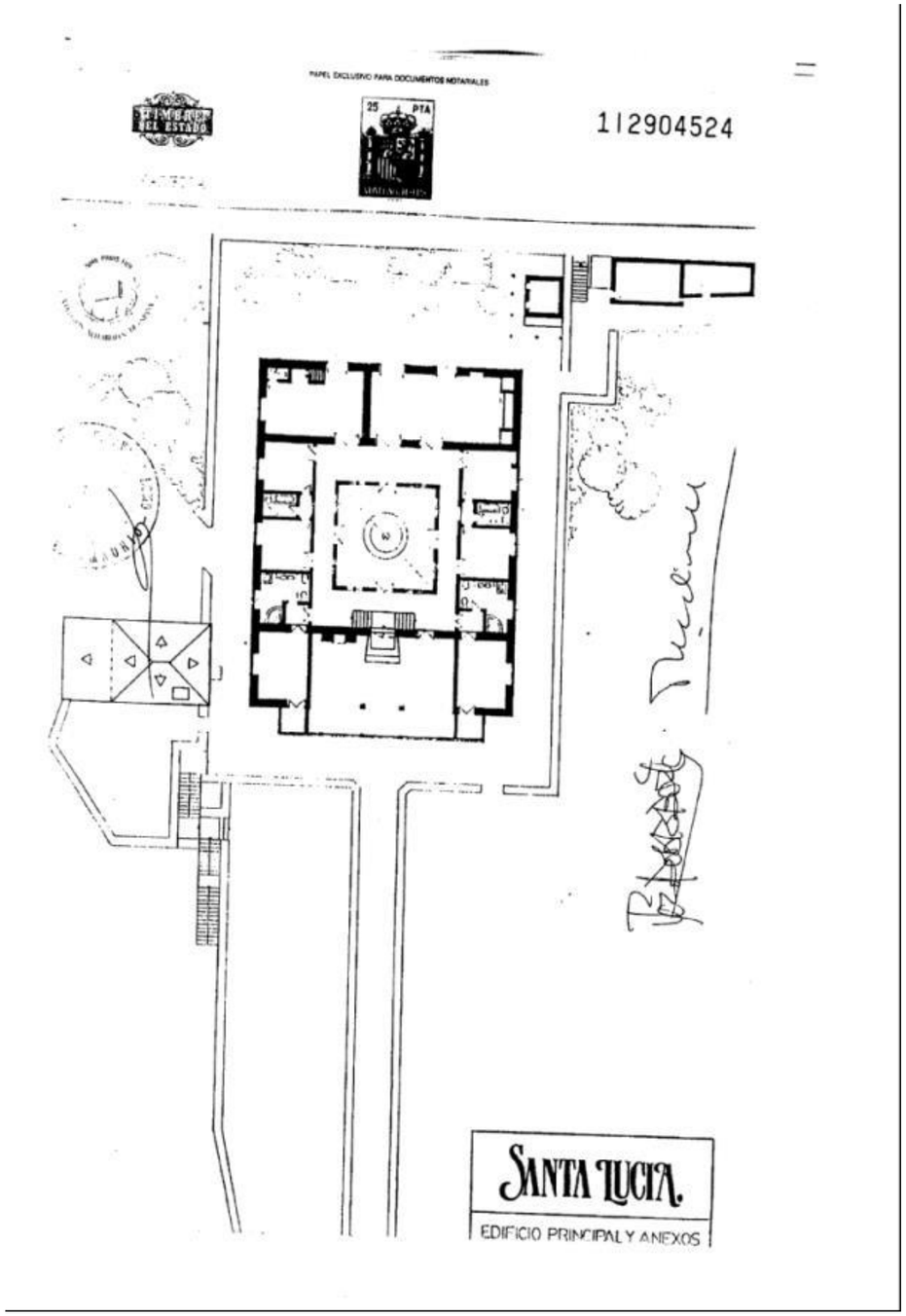
Están las firmas de los comparecientes.- Signado firmado: Francisco Echávarri Lomo. Rubricados y sellado. ----------

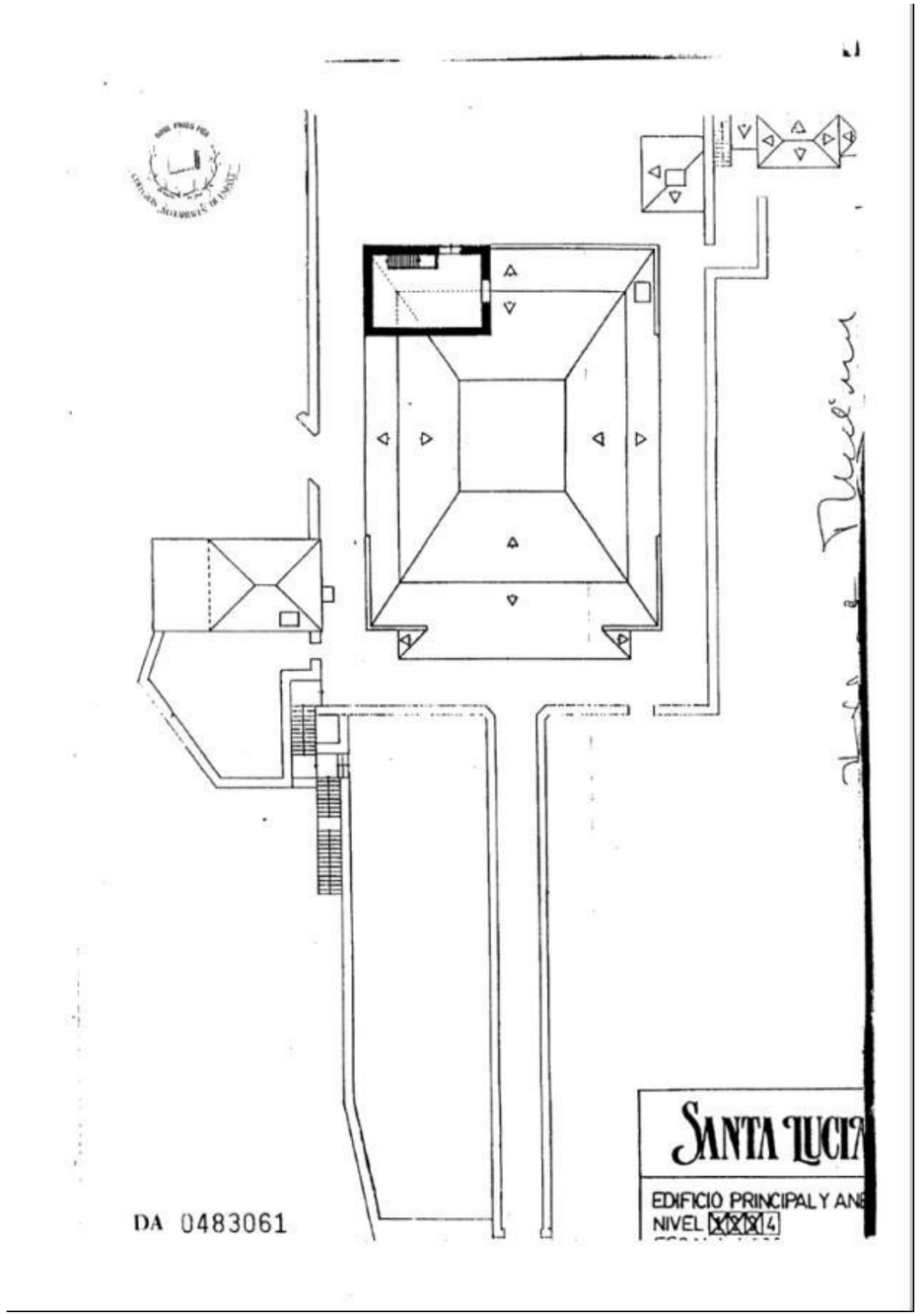
Aplicación Arancel (R. D. 1426/1989), Disp. Adicional 3.ª, Ley 8/1989.-
Base (s) de Cálculo: 110.000.000 y 54.000.000.-
Números Arancel: 2.43 y Norma 6.ª
Derechos Arancelarios: 192.355.- pts.

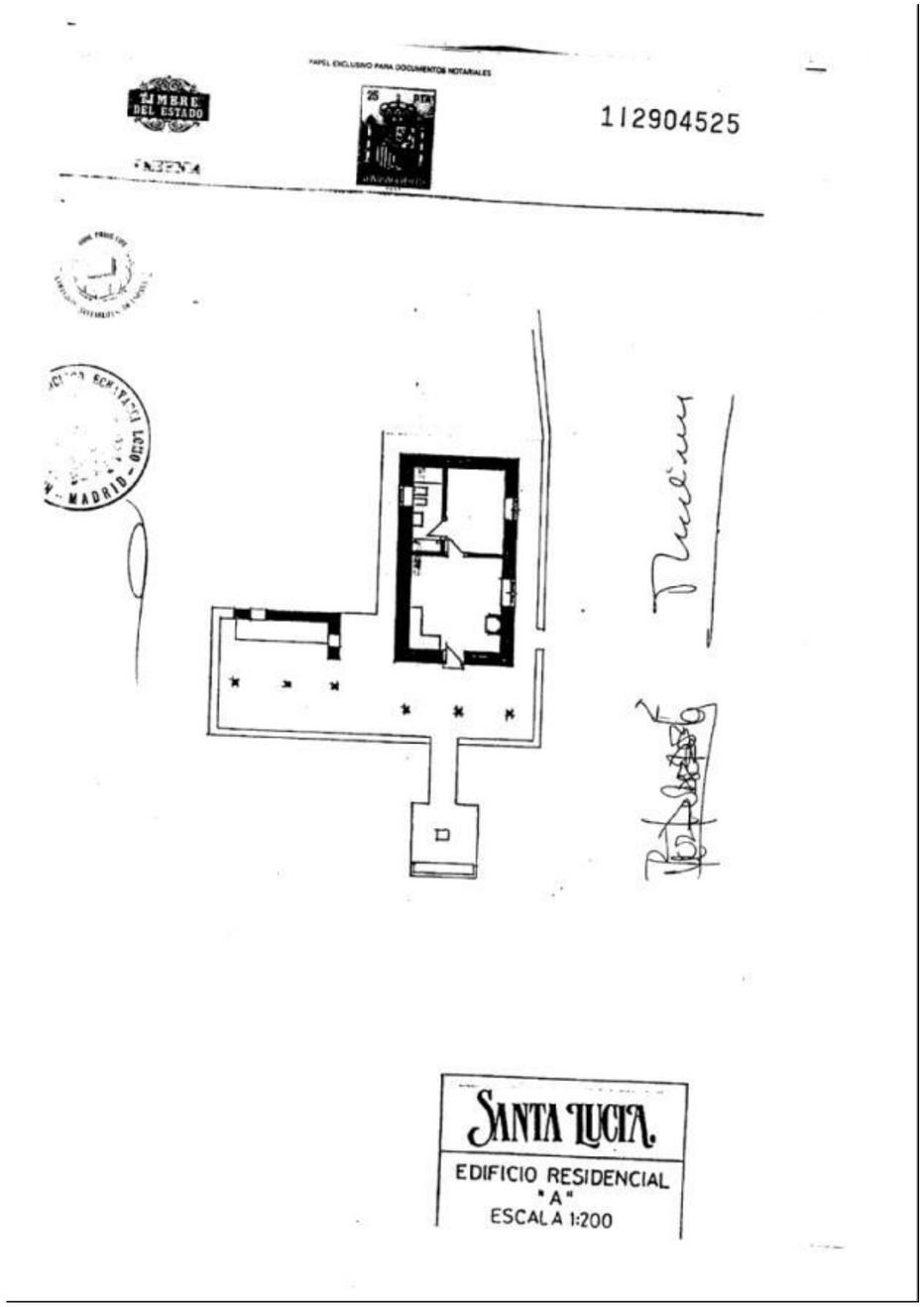
= = = = = = = DOCUMENTO UNIDO = = = = = = =

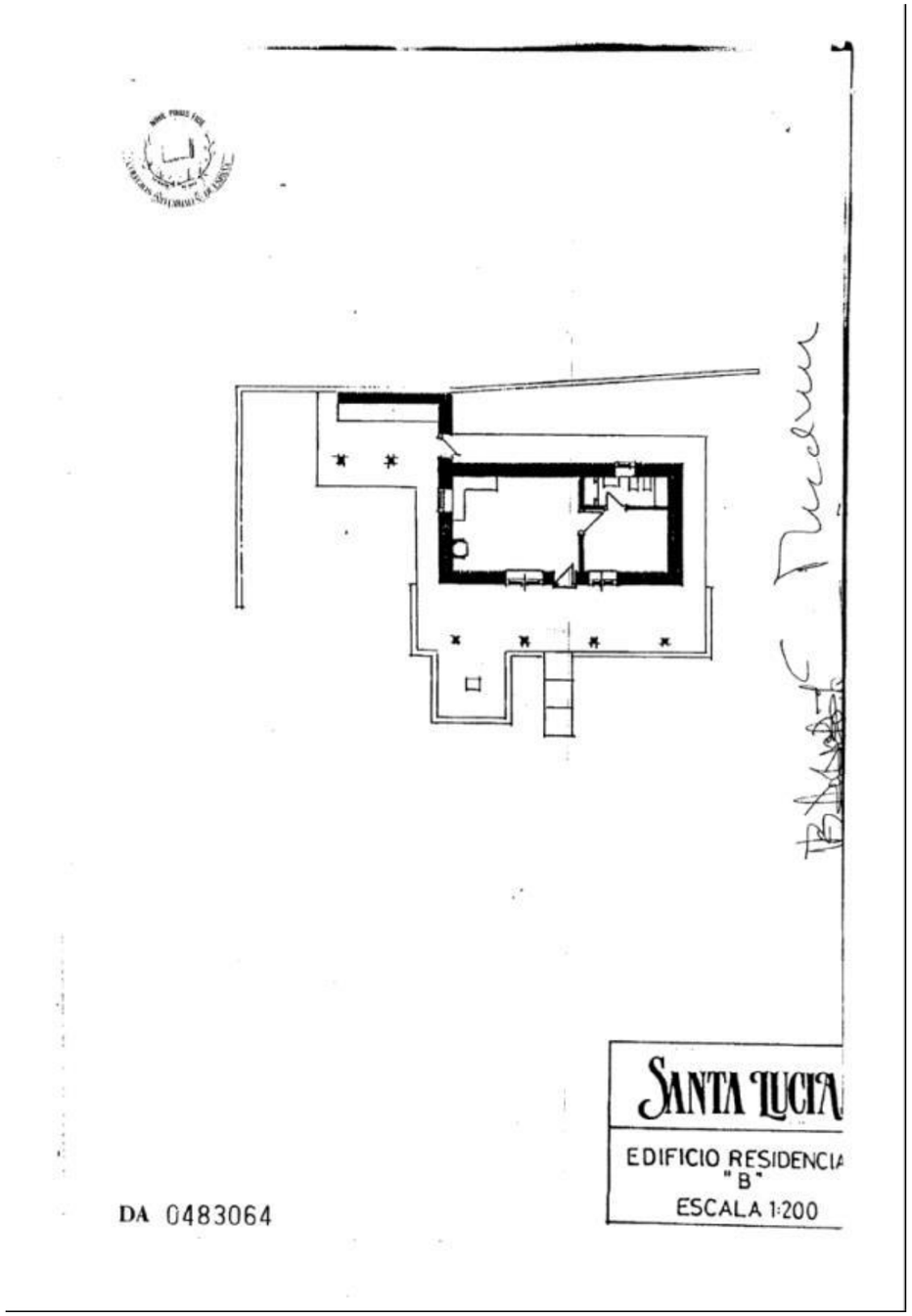

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES
TIMBRE DEL ESTADO
112904523
SANTA LUCIA.
EDIFICIO PRINCIPAL Y ANEXOS


DA 0483059
SANTA LUC
EDIFICIO PRINCIPAL Y
NIVEL X2XX
ESCALA 1:400


PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES
25 PTA
112904524
SANTA LUCIA
EDIFICIO PRINCIPAL Y ANEXOS


DA 0483061
SANTA LUCIA
EDIFICIO PRINCIPAL Y ANE
NIVEL 1 2 3 4


PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES
MINISTERIO DEL ESTADO
112904525
MADRID
SANTA LUCIA
EDIFICIO RESIDENCIAL
"A"
ESCALA 1:200


SANTA LUCIA
EDIFICIO RESIDENCIAL
"B"
ESCALA 1:200
DA 0483064

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

25 PTA

1I2904526

ES PRIMERA COPIA DE SU ORIGINAL, con el que concuerda, que bajo el número de orden al principio indicado, obra en mi protocolo general corriente de instrumentos públicos, donde queda nota de esta expedición de lo que doy fe y para la parte compradora, la libro en doce folios de papel para documentos notariales, serie 1I, números: 2904515 y los once correlativos siguientes, en Madrid, el mismo día de su otorgamiento.-