índice

I.-INTRODUCCIÓN

- VAL-14, S.L., LA SOCIEDAD PROMOTORA
- LA ISLA DE LA PALMA

II.-EL PROYECTO

- LOCALIZACIÓN
- EL CAMPO DE GOLF
- EL HOTEL
- LAS VILLAS
- LAS INSTALACIONES DE OCIO COMPLEMENTARIAS
  - El hipódromo
  - El centro hípico
  - El parque de multiaventura
  - El beach-club
- EL RESIDENCIAL
  - Características generales
  - Viviendas aisladas
  - Viviendas en bloque

III.-DOCUMENTACIÓN ANEXA

- INFORME DEL ARQUITECTO REDACTOR DEL PGOU
- PUBLICACIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA EN EL B.O.C DEL PTET^{LPA}
- CERTIFICADO DEL AYUNTAMIENTO DE FUENCALIENTE
- CONVENIO URABNISTICO
- PUBLICACIÓN EN EL BOC DEL CONVENIO URBANÍSTICO

IV.-ESTUDIO ECONÓMICO

- DISTRIBUCIÓN DE LA SUPERFICIE
- COSTES DE INVERSIÓN
- CONSTRUCCIÓN DEL CAMPO DE GOLF
- PERIODIZACIÓN DE LA INVERSION Y CAMPO DE GOLF
- CUENTA DE EXPLOTACIÓN DEL CAMPO DE GOLF
- DATOS DE LOS SECTORES RESIDENCIAL Y VILLAS TURÍSTICAS
- VALOR VENTA PARCELAS HOSTELERA Y VILLA TURÍSTICA
- PROMOCION RESIDENCIAL Y VILLAS TURÍSTICAS
- PERIODIZACIÓN DE LAS VENTAS RESIDENCIAL Y TURÍSTICO
- PERIODIZACIÓN DE LOS COSTES DE CONSTRUCCIÓN
- RESULTADOS DE LA INVERSION
- ESTUDIO DE LOS FLUJOS FINANCIEROS (CASH–FLOW)
- RESUMEN GENERAL

Val-14, S.L., Inversiones Golf La Palma, S.L. C/ San Francisco nº 9, 4ª B. C.P. 38003 – SANTA CRUZ DE TENERIFE
Tlf.: +34 922 290 564 Tfno móvil +34 667 459 064 E-mail: grupoempresas@grupoempresas.com

I.-INTRODUCCION

•VAL-14, S.L., INVERSIONES GOLF LA PALMA, S.L., LAS SOCIEDADES PROMOTORAS

Val-14, sociedad limitada de capital canario, se constituyó en 1.999, con el objeto social de desarrollar el Proyecto Fuencaliente Golf.

Antecedentes del Proyecto:

- En 2.001 se dan los primeros pasos, procediéndose a la elección del ámbito de actuación, de acuerdo con las expectativas municipales del Planeamiento, siguiendo criterios de absoluto respeto a los espacios naturales de la Isla y por su valor paisajístico especial y único.

- Se dota al Proyecto de la infraestructura necesaria para su desarrollo, abriendo una oficina permanente en la isla de La Palma, en el municipio de Fuencaliente, para facilitar la gestión local, así como las oficinas centrales en Santa Cruz de Tenerife.

- En Julio de 2.002 se solicita al Ayuntamiento la inclusión del Proyecto en la redacción del nuevo PGOU y su inclusión en el PTET^{LPA}, siendo acogida la iniciativa con total interés, y manifestando textualmente que:

"…sin duda este Ayuntamiento prestará su colaboración a la empresa que promueva el correspondiente instrumento de desarrollo urbanístico, toda vez que es indudable y manifiesto el interés municipal en esta actuación, que en el modelo de desarrollo turístico del nuevo PGO se conceptúa como estructural y básica." (Sesión extraordinaria del Pleno del Ayuntamiento de Fuencaliente de La Palma del día 7 de Agosto de 2.002).

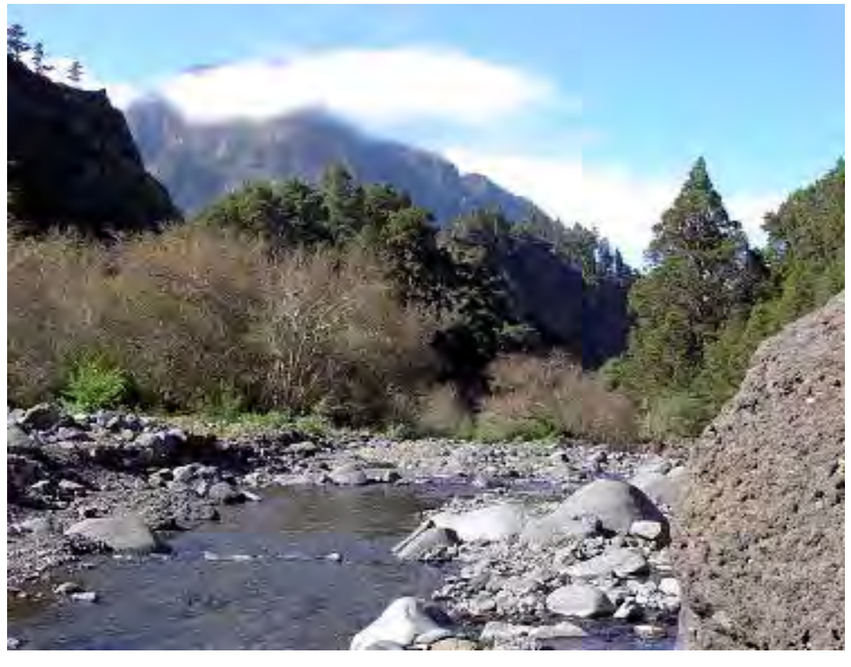
A lo largo de estos años transcurridos de intenso trabajo se han elaborado diferentes estudios para mejorar el proyecto inicial, en total colaboración con las Administraciones, y al objeto de conseguir finalmente el mejor desarrollo turístico posible para La Isla.

Algunos de los estudios realizados:

- Estudio del medio físico y medioambiental
  - Inventarios
  - Estudio hidrológico
  - Estudio dasológico
- Estudios económicos y de viabilidad
- Diseño y proyecto básico del campo de golf
- Diseño de la principales infraestructuras
- Proyecto de hipódromo y centro hípico
- Complejo multiaventura
- Zonificación y adaptación al PTET^{LPA}
- Etc…

Situación actual:

- Para el desarrollo del Proyecto se seleccionó un equipo multidisciplinar que ha atendido todos los aspectos técnicos y de gestión del mismo, de modo que:
  - Los estudios previos necesarios para contemplar la totalidad de las infraestructuras, su diseño y dimensionado, están finalizados.
  - La redacción de los proyectos técnicos se encuentra muy avanzada, al igual que los ambientales.
  - El diseño y proyecto del campo de golf está redactado.



Val-14, S.L., Inversiones Golf La Palma, S.L. C/ San Francisco nº 9, 4ª B. C.P. 38003 – SANTA CRUZ DE TENERIFE
Tlf.: +34 922 290 564 Tfno móvil +34 667 459 064 E-mail: grupoempresas@grupoempresas.com

•LA ISLA DE LA PALMA

La isla de La Palma pertenece al Archipiélago Canario, y se encuentra en la situación más noroccidental, con una superficie de 708,32 km^2, influyendo sobre su territorio el Océano Atlántico, húmedo y benigno, que le proporciona un clima excepcional.



De orografía muy abrupta, dispone de agua de calidad y en abundancia, suelos fértiles, bosques de pinos y laurisilva, litoral recortado y pequeñas playas de arenas negras, todo ello de belleza sin par. La totalidad de su territorio obtuvo el 6 de Noviembre de 2.002, la calificación de Reserva Mundial de la Biosfera por la UNESCO.

Con una población de 85.933 habitantes, la actividad agraria (plátano) y los servicios constituyen las principales actividades económicas. Cuenta con puerto y aeropuerto internacionales -Santa Cruz de La Palma- donde se concentran ahora importantes inversiones de ampliación y mejora. La red de carreteras es aceptable, y nuevos planes de inversión, yá en ejecución, la adecuarán notablemente.

La Palma también es conocida por su actividad astrofísica, localizada en los observatorios del Roque de los Muchachos (2.426 m de altura), junto al gran atractivo paisajístico de la isla, la Caldera de Taburiente, antiguo volcán central de la Isla, y por su vulcanismo reciente (Teneguía, 1.971).



La belleza de su variado paisaje, de volcánica y agreste naturaleza, cautiva al visitante. Mezclándose el verde húmedo de exhuberancia vegetal y el negro caluroso y rojizo de las lavas con el siempre presente mar Océano, sus vistas panorámicas son espectaculares.

El descubrimiento y recuperación, después de 328 años oculta bajo la lava, de la histórica Fuente Santa, manifestación hidrotermal gaseosa carbo-sulfurada, con propiedades sanitarias espectaculares, provee a La Palma con un recurso de infinitas posibilidades de desarrollo en turismo de balneario termal, dado que las facultades curativas de sus aguas, basadas en sus características físico-químicas, y en su origen directamente volcánico, las hacen únicas en toda Europa.





Val-14, S.L., Inversiones Golf La Palma, S.L. C/ San Francisco nº 9, 4ª B. C.P. 38003 – SANTA CRUZ DE TENERIFE
Tlf.: +34 922 290 564 Tfno móvil +34 667 459 064 E-mail: grupoempresas@grupoempresas.com

La Fuente Santa, el factor diferenciador



Si algo singulariza a La Palma, esto es su termalismo. La Fuente Santa, asociada al volcanismo reciente del sur de la Isla, se manifiesta desde la conquista de América (s. XVI) con excepcionales características físicas y químicas en sus aguas, que poseen enormes cualidades terapéuticas. No existe en toda Europa calidad de agua termal similar.



Es necesario acometer todo un plan de aprovechamiento de este termalismo mediante un gran balneario central, al pie de la Fuente, y una red de balnearios menores, hasta donde se transporte el agua, situados en los centros turísticos de mayor relevancia de la Isla.

La Isla Futura, desarrollo planificado

El PTET[ALP] contempla un crecimiento turístico hasta el año 2.025 de 11.366 camas nuevas, que sumadas a las actuales 14.134 dan la cifra de 25.500 plazas. Las actuales son hoteleras (40%) y rurales (60%), mientras que la planificación otorga a las hoteleras el 75% y a las rurales el 25%. Por otro lado, divide la Isla en 5 zonas o sectores de desarrollo turístico que concentran dichas plazas.

La figura del SDO (Sistema Deportivo y de Ocio) aparece en esta legislación como la oportunidad de desarrollar en suelo rústico campos de golf con un cierto número de plazas alojativas asignadas en función de su superficie. FUENCALIENTE GOLF aparece entonces como SDO-3 FUENCALIENTE, con 555 plazas asignadas.

Un Plan para La Palma, el PTET[LPA]

El *Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la Isla de La Palma* es el segundo factor que determina la singularidad de este territorio insular.



Su definitiva aprobación, y su inmediata aplicación es el hito de inflexión sobre el que gira el atractivo y prometedor futuro de La Palma.



Situación de los SDOs, superficies y plazas turísticas asignadas*.

		Sup. Has	Plazas
SDO-1	Los Llanos de Aridane	150,75	576
SDO-2	Breña Alta	88,10	316
SDO-3	Fuencaliente	145,01	555
SDO-4	Barlovento	60,52	269
SDO-5	Puntagorda	76,70	248

1.964

Val-14, S.L., Inversiones Golf La Palma, S.L. C/ San Francisco nº 9, 4ª B. C.P. 38003 – SANTA CRUZ DE TENERIFE
Tlf.: +34 922 290 564 Tfno móvil +34 667 459 064 E-mail: grupoempresas@grupoempresas.com

II.-EL PROYECTO

LOCALIZACIÓN

- La finca se sitúa al N del núcleo de Los Canarios, teniendo por límite S la carretera LP-1 y por el N la pista forestal que delimita el Paisaje Protegido de Tamanca y el Parque Natural de Cumbre Vieja.

- Ocupa pues, los terrenos de antiguas y abandonadas explotaciones agrícolas de medianías y eriales, en una franja Este – Oeste, constituyéndose en cortafuegos natural entre el monte y la población de Los Canarios.

- Desde el Aeropuerto Internacional de La Palma se accede por carretera LP-1, en 20 minutos.

Fuencaliente Golf, con una superficie de 164,2 h^{as}, situado junto al núcleo de Los Canarios, en el término municipal de Fuencaliente, al S de la Isla; contará con un campo de golf de 18 hoyos, par 72 y más de 6.500 m de recorrido, ocupando 67,7 h^{as}, casa-club, academia de golf, e instalaciones auxiliares, y un hotel de 200 plazas y 5* en 11,6 h^{as}, con balneario termal, piscinas, spa, etc, varios restaurantes y otros servicios, así como 355 plazas más en forma de 170 suites-villas, repartidas en pequeños grupos, entre un pinar exuberante de 14,4 h^{as}. Las instalaciones complementarias en 9,3 h^{as} son un hipódromo con pista de 1 milla (1.609 m), un centro hípico con 100 boxes, y pistas de doma y salto, así como circuitos de paseo y cross-country. Un desarrollo residencial adjunto, SUSNO-3 LA FAJANA ALTA – LA DEGOLLADA, de 42,4 h^{as} , repartidas entre 15,0 h^{as} construibles y 27,4 h^{as} cedidas al parque ambiental. Cuenta con 531 viviendas de lujo. Un parque ambiental de 46,2 h^{as} (27,4 + 18,8) y un complejo de multiaventura con diferentes circuitos completan la oferta.

El camino perimetral por el N (pista forestal), que actualmente separa los terrenos del SDO-3 FUENCALIENTE del Paisaje Protegido de Tamanca y del Parque Natural de Cumbre Vieja, será considerado como una magnífica oportunidad de acceso y de disfrute de ambos lugares, por lo que su tratamiento será potenciador e integrador en el paisaje, basado en la defensa del peatón, practicable por vehículos de mediano tamaño, y con lugares de descanso y miradores fotográficos, todo ello realizado en materiales naturales del lugar, favoreciendo la integración paisajística del mismo.

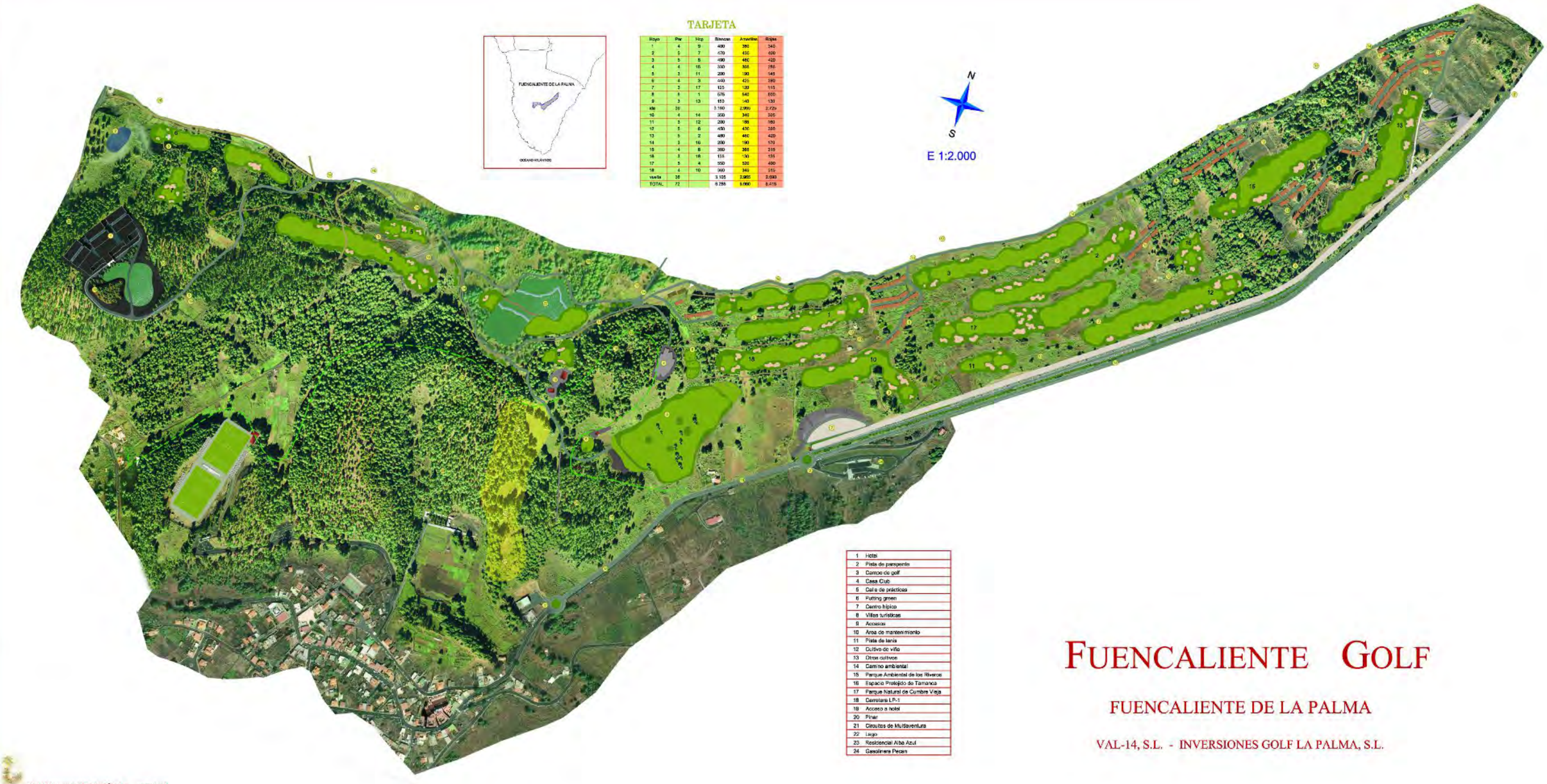
Por otro lado, las especiales características de la finca, sobre todo su grado de naturalidad, son motivo de numerosas evaluaciones y generan las consiguientes medidas a poner en práctica. La protección de la flora, fauna, suelo, paisaje y aire son prioridad absoluta para este desarrollo, y una condición a cumplir “sine quanum”.



Se asignan a todas las plazas alojativas la máxima categoría de lujo, como corresponde a complejos turísticos de estas características. El $PTET^{LPA}$ complementado por el PGOU de Fuencaliente prohíben específicamente otro uso, de forma que no está permitido el residencial dentro de la superficie correspondiente al SDO-3 FUENCALIENTE.



Val-14, S.L., Inversiones Golf La Palma, S.L. C/ San Francisco nº 9, 4ª B. C.P. 38003 – SANTA CRUZ DE TENERIFE
Tlf.: +34 922 290 564 Tfno móvil +34 667 459 064 E-mail: grupoempresas@grupoempresas.com



TARJETA

Hoyo	Par	Hcp	Blancas	Amarillas	Rojas
1	4	9	400	380	340
2	5	7	570	430	400
3	5	5	490	460	420
4	4	15	330	305	285
5	3	11	200	190	145
6	4	3	440	425	390
7	3	17	125	120	115
8	5	1	575	540	500
9	3	13	150	140	130
ida	36		3.180	2.990	2.725
10	4	14	360	340	305
11	3	12	200	185	160
12	5	6	490	430	385
13	5	2	480	460	420
14	3	16	200	190	170
15	4	8	360	360	315
16	3	18	115	100	100
17	5	4	550	520	490
18	4	10	360	340	315
vuelta	36		3.105	2.965	2.690
TOTAL	72		6.285	5.955	5.415

1	Hotel
2	Pista de parapente
3	Campo de golf
4	Casa Club
5	Calle de prácticas
6	Putting green
7	Centro hípico
8	Villas turísticas
9	Accesos
10	Area de mantenimiento
11	Pista de tenis
12	Cultivo de viña
13	Otros cultivos
14	Camino ambiental
15	Parque Ambiental de los Riveros
16	Espacio Protegido de Tamanca
17	Parque Natural de Cumbre Vieja
18	Carretera LP-1
19	Acceso a hotel
20	Pinar
21	Circuitos de Multaventura
22	Lago
23	Residencial Alba Azul
24	Gasolinera Pecan

FUENCALIENTE GOLF

FUENCALIENTE DE LA PALMA

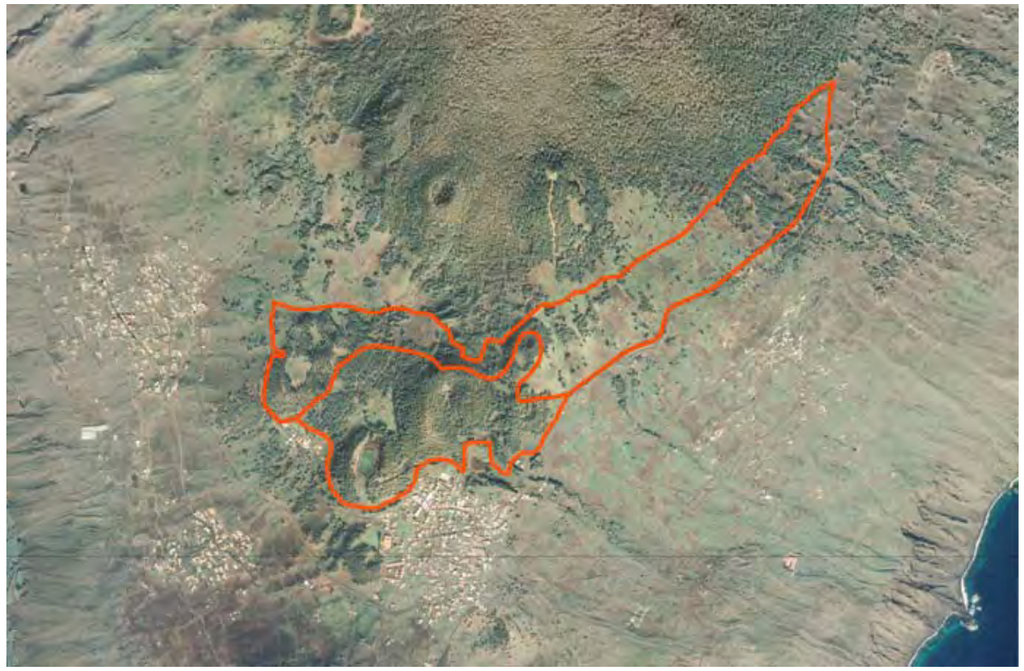
VAL-14, S.L. - INVERSIONES GOLF LA PALMA, S.L.

PAISAJES Y JARDINES DE DISEÑO, S.L. marzo 2.005

DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES SDO-3 MASTER PLAN DE FUENCALIENTE GOLF (m^2)	
Campo de golf	677.891
Parcela hotelera	116.640
Parcelas villas turísticas	144.845
Zona hípica	93.613
Parque Ambiental de Los Riveros	185.098
TOTAL SUPERFICIE	**1.218.086**

DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES COMPLEJO RESIDENCIAL SUSNO-3 (m^2)	
Sistemas generales adscritos	274.162
SUSNO a ordenar PPO	150.486
TOTAL SUPERFICIE	**424.648**

TOTAL SUPERFICIES DEL PROYECTO (m^2)	
TOTAL SUPERFICIE	**1.642.735**



Límite del SDO-3 FUENCALIENTE (al Norte) y del SUSNO-3 LA FAJANA ALTA – LA DEGOLLADA (al Sur) sobre ortofoto.

Val-14, S.L., Inversiones Golf La Palma, S.L. C/ San Francisco nº 9, 4ª B. C.P. 38003 – SANTA CRUZ DE TENERIFE
Tlf.: +34 922 290 564 Tfno móvil +34 667 459 064 E-mail: grupoempresas@grupoempresas.com





FICHA DE CONTENIDOS DEL SDO-3

GOLF

- *Campo de golf de 18 hoyos, par 72 y 6.285 m*
- *Casa-club con:*
  - *Bar y restaurante*
  - *Vestuarios*
  - *Aparcamientos*
  - *Recepción, caddy-master y tienda*
  - *Alquiler de bugguies, carritos eléctricos, trolleys y palos*
  - *Calle de prácticas, área de juego corto*
  - *Academia de golf*
- *Club de Golf de La Palma (social) y escuela de golf*
- *Área de mantenimiento y servicios técnicos*

HOTEL

- *Hotel 5* con 50 habitaciones dobles, 30 junior suites, 12 suites, 7 suites presidenciales y 1 suite real. (200 camas turísticas)*
  - *2 restaurantes, 4 bares-cafetería.*
  - *Piscina cubierta y al aire libre*
  - *Balneario termal, spa y gimnasio*
  - *Beach-club en la costa*
- *90 suite-villas de 2-3 plazas y gran suites de 4 plazas. (355 camas turísticas)*
  - *Piscina cubierta y al aire libre*
  - *Pistas de tenis y paddle.*
  - *Viñedos propios y cultivos de hortalizas y frutales biológicos*

OFERTA DE OCIO COMPLEMENTARIO

- *Centro hípico con 100 boxes, pistas de entreno y doma, pistas de saltos y circuitos de paseo y cross country.*
- *Clínica veterinaria y centro de rehabilitación equina.*
- *Hipódromo con pista de 1.700 m y gradas para 1.850 plazas multifuncionales, con 12 palcos "vip", cafetería, restaurante y 509 aparcamientos.*
- *Parque Ambiental peri-urbano de 30 h^{as} y 50.000 pinos.*
- *Parque de Multiaventura forestal y aéreo con 60 circuitos para todas las edades y desafíos.*
- *3 lagos secuenciados con 40.000 m^3 y 1 h^a de superficie.*
- *Club de parapente y pista de despegue.*
- *Helipuerto.*

Todo ello en una finca de 122 hectáreas, vertientes a sotavento y barlovento, que ofrecen increíbles vistas, rodeado de un fantástico pinar, el Paisaje Protegido de Tamanca y el Parque Natural de Cumbrevieja, con más de 10.000 hectáreas de total naturaleza virgen, en una isla verde y volcánica, con 22ºC de temperatura media.

Val-14, S.L., Inversiones Golf La Palma, S.L. C/ San Francisco nº 9, 4ª B. C.P. 38003 – SANTA CRUZ DE TENERIFE
Tlf.: +34 922 290 564 Tfno móvil +34 667 459 064 E-mail: grupoempresas@grupoempresas.com

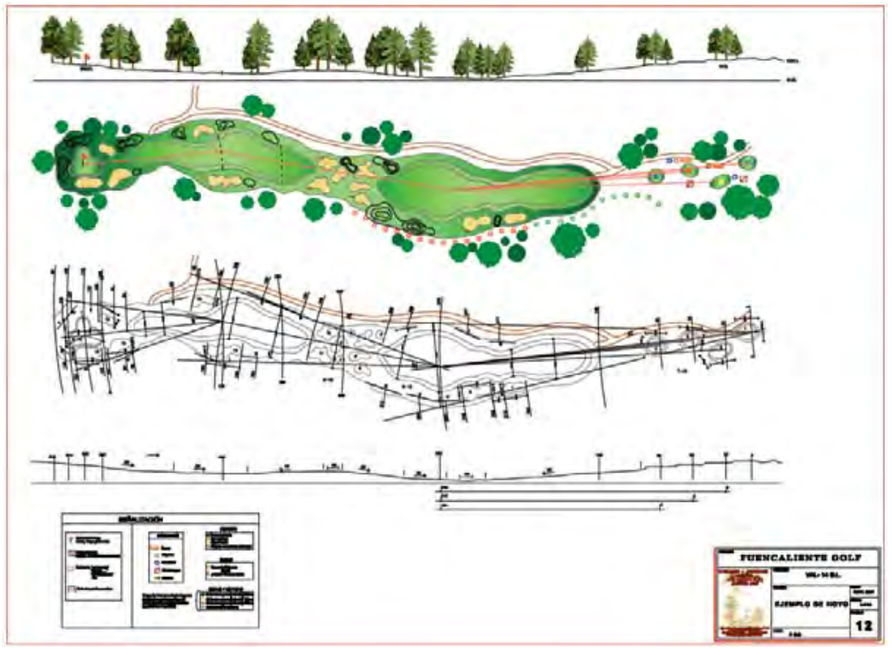
EL CAMPO DE GOLF

La actuación se diseña aprovechando la topografía del terreno, los accidentes naturales (desniveles, lomas, drenajes, etc.) y la vegetación existente para, con el mínimo movimiento de tierras y afectación al terreno, conseguir un campo perfectamente integrado y en armonía con su entorno. Es notorio el empeño de los promotores en que la evolución del Proyecto, en todas sus fases, desarrolle sistemas de control medioambiental, de forma que las obras tengan un plan exhaustivo de cumplimiento y control (PVA), así como la gestión y la operación posteriores que será, en cuanto al mantenimiento del campo de golf, totalmente biológica en sus planteamientos.

La apuesta de la isla de La Palma por desarrollar un turismo diferente, al que ofrecer alternativas de ocio hasta ahora inexistentes, hace que el conjunto hotel-golf sea muy atractivo como oferta vacacional moderna, de cortas estancias y muy activas. Asimismo la ampliación del aeropuerto de la Isla, situado a 25 minutos, permite aspirar hoy a regularizar vuelos con orígenes turísticos europeos de máximo interés, alemanes, británicos, y de otros países cuyos ciudadanos incrementan cada día sus visitas a nuestro archipiélago.







Val-14, S.L., Inversiones Golf La Palma, S.L. C/ San Francisco nº 9, 4ª B. C.P. 38003 – SANTA CRUZ DE TENERIFE
Tlf.: +34 922 290 564 Tfno móvil +34 667 459 064 E-mail: grupoempresas@grupoempresas.com

El Proyecto incluye la definición básica de un campo de golf de 18 hoyos, con una longitud desde barras blancas de 6.285 m, par 72, y una zona de escuela compuesta por un área de juego corto (“putting green”, “pitching green” y bunker), y un campo de prácticas.

Los criterios de diseño se establecen entendiendo que se trata de un campo de golf de alta calidad que, a la vez que constituya una instalación creadora de atractivos y valores turísticos, potencie las instalaciones que lo rodean, que sea el mejor producto de golf turístico de la Isla, y que atraiga a los jugadores actuales y futuros de La Palma.

Los estilos de diseño más clásicos comprenden características diferenciadoras para los links de costa, los campos de desierto, los de montaña, etc. En nuestro caso el estilo del paisaje y de diseño identifican el trabajo como de montaña. La arboleda durante todo el recorrido, los cambios de relieve por los ejes de calle y los entornos de green movidos, así como tees en alto, escasa presencia de obstáculos de agua y otros detalles en las zonas rough sintetizan las características de este estilo. Amplios espacios “carry” entre tees y calles sin hierba, perfecta delimitación de los bordes y ajustada superficie verde lo caracterizan también como de desierto.

El diseño del conjunto se ha realizado cumpliendo la siguiente normativa y criterios:

-Normas de la Asociación de Golf de los Estados Unidos (USGA Green Section).

USGA
The United States Golf Association
For the good of the game®

-Creación de un campo de golf singular, con personalidad propia.

-Facilitar la comercialización y la explotación económica del Campo, de la Escuela de Golf y de la promoción turística de la actuación.

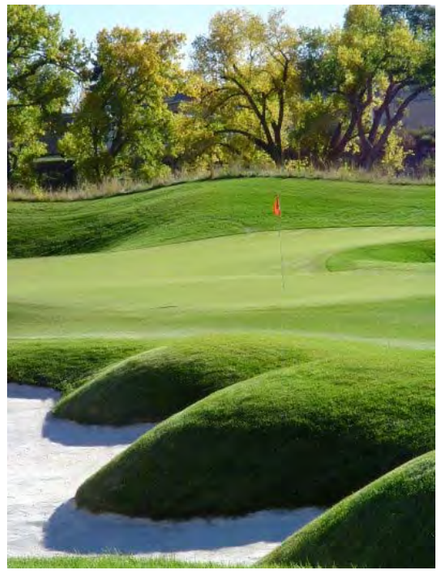
-Adaptar el recorrido a la topografía, para disminuir el impacto ambiental de los movimientos de tierra y maximizar las vistas dentro del recorrido.

-Accesibilidad a todo tipo de jugadores. Adaptabilidad a su juego particular.

-Situación del “putting-green”/ “pitching green”, campo de prácticas, tees del hoyo 1 y 10 y greenes del hoyo 9 y 18, próximos al edificio social, para permitir desde él su visión global, y facilitar el acceso. Tees de salida próximos a los greenes de los hoyos inmediatamente anteriores para evitar recorridos innecesarios.

-Evitar completamente el diseño de hoyos que obliguen a golpes “ciegos”, a golpes cruzados sobre calles, y a calles compartidas, dado el riesgo que suponen.





-Utilización de amplias y numerosas, plataformas de tees con dos objetivos:

-Facilitar el mantenimiento y el buen estado de los mismos (fundamentalmente en los pares tres).
-Posibilidad de adaptación de la dificultad del campo a todo tipo de jugadores.

-Agrupación de tees y greenes con el fin de facilitar las operaciones de mantenimiento.

-Situación de los tees sobre plataformas elevadas, sobre todo en los pares tres, para facilitar el dominio visual del hoyo a jugar, así como para una mejor definición del mismo.

-Protección y delimitación de los hoyos por la morfología de las masas arbóreas, así como el realce de ciertos puntos, con objeto de aumentar la dificultad y la diversidad en el juego.

Val-14, S.L., Inversiones Golf La Palma, S.L. C/ San Francisco nº 9, 4ª B. C.P. 38003 – SANTA CRUZ DE TENERIFE
Tlf.: +34 922 290 564 Tfno móvil +34 667 459 064 E-mail: grupoempresas@grupoempresas.com



IMPLANTACION SOBRE CARTOGRAFIA

-Diseño de las calles (fairways) cumpliendo, como criterio general, un ensanchamiento en las zonas de caída de los golpes de salida y un estrechamiento, en combinación con otras dificultades y obstáculos, como árboles, bunkers, etc., en las zonas de caída de golpes mal ejecutados o jugados de forma arriesgada.

-Definición de los límites de las calles por medio de montículos, masas arbóreas o arbustivas, y obstáculos de golf: bunkers y agua.

-Situación de los "fuera de límites" lo más alejados posible.

-Tratamiento y diseño con especial esmero de las zonas de green, al realizarse en ellas los golpes definitivos, creando el máximo de alternativas y variedad de golpes, dificultando los golpes con riesgo y penalizando los mal ejecutados.



Variedad en los detalles de diseño, evitando la monotonía en el juego, creando continuamente retos y atractivos que mantengan al jugador con el máximo interés en la ejecución de los golpes.

Otra premisa muy importante en el diseño, dentro del tratamiento de protección medioambiental que se le ha dado al proyecto, ha sido dejar una gran cantidad de zonas que se conservan inalteradas, y conectadas entre sí por corredores medioambientales, que darán un aspecto natural al campo, haciendo que éste se integre en gran medida con el resto de la zona, y obteniendo un resultado final de gran contraste entre las zonas inalteradas con su vegetación autóctona y las zonas de juego con la implantación de césped.

La configuración del recorrido viene condicionada por la forma de la finca, que al ser alargada y con un sector central no apto para la colocación de hoyos, y suficientemente estrecho para impedir la vuelta hacia la casa club del hoyo 9 (lo que siempre es deseable), obliga a disponer el recorrido en dos bucles de nueve hoyos comenzando y acabando ambos en las inmediaciones de la casa-club situada en el centro de la finca.

El primero de los bucles, del hoyo 1 al 9, comienza hacia el este pero luego gira 180º para dirigirse hacia el oeste de la finca, donde se juegan los hoyos 5, 6, 7, 8 y 9.

El segundo bucle, con los nueve segundos hoyos va hacia el este hasta el final de la finca y regresa desde allí de nuevo a la casa-club.

Tarjeta del recorrido.

Hoyo	Par	Hcp	Blancas	Amarillas	Rojas
1	4	9	400	380	340
2	5	7	470	435	400
3	5	5	490	460	420
4	4	15	330	305	285
5	3	11	200	190	145
6	4	3	440	425	390
7	3	17	125	120	115
8	5	1	575	540	500
9	3	13	150	140	130
ida	**36**		**3.180**	**2.995**	**2.725**
10	4	14	350	340	305
11	3	12	200	185	160
12	5	6	450	430	390
13	5	2	480	460	420
14	3	16	200	190	170
15	4	8	380	365	315
16	3	18	135	130	125
17	5	4	550	520	490
18	4	10	360	345	315
vuelta	**36**		**3.105**	**2.965**	**2.690**
TOTAL	**72**		**6.285**	**5.950**	**5.415**

Val-14, S.L., Inversiones Golf La Palma, S.L. C/ San Francisco nº 9, 4ª B. C.P. 38003 – SANTA CRUZ DE TENERIFE
Tlf.: +34 922 290 564 Tfno móvil +34 667 459 064 E-mail: grupoempresas@grupoempresas.com

La casa-club y la escuela de golf

El Proyecto cuenta con una casa-club de especial arquitectura, bajo una concepción moderna, edificada con piedra basáltica, acero cortén y vidrio, se levantará colgada de una fuerte ladera con vistas al sur y al este, hacia las tres islas vecinas, Tenerife, La Gomera y El Hierro.

Contará con todas las instalaciones y servicios necesarios: caddy-master, restaurante y cafetería, tienda, vestuarios, aparcamientos y servicio de buguies.

La modalidad elegida por Fuencaliente Golf para su explotación es de tipo mixto, es decir que, con un comportamiento fundamentalmente comercial, admitirá modalidades de uso y disfrute, mediante bonos de juego asequibles, más a medio plazo (meses y años). Con esto permitirá el acceso diferenciado a jugadores insulares, más frecuentes y repetitivos, dando espacio para la organización de torneos y trofeos de carácter “social”, así como desarrollo a la Escuela de Golf, especialmente para categorías infantiles. El hecho de ser la primera instalación de golf de la Isla merece considerar estas posibilidades y presentar a Fuencaliente Golf como un referente aglutinador de la actividad de este deporte para La Palma.



La calle de prácticas ocupará aproximadamente 34.000 m^2, con un fondo de 300 m y una anchura máxima de 160 m y una anchura media de 120 m. Ocupa un valle con viento a favor situado en el centro de la finca, cercana a la casa club y a los tees del hoyo 1 y 10. Está orientada al OSO, lo que permite un gran aprovechamiento de la luz solar. El paisaje circundante es de pinos, con la Montaña de Los Riveros al fondo.

La escuela de golf estará abierta al público todo el año, ofreciendo:.

- -Programas y cursos de enseñanza
- -Conciertos con centros de educación
- -Calendario de competiciones infantiles
- -Zona de juego corto, putting y chipping green
- -Calle de prácticas
- -Aparcamientos y sede social



La zona de juego corto reúne las instalaciones de putting-green, con posiciones de nueve hoyos variables, y un total de 1.000 m^2. El chipping-green, con 5 posiciones, tendrá una superficie de 400 m^2, los antegreenes ocuparán aproximadamente 800 m^2 y el bunker de prácticas, con varias opciones de talud y fácil entrada,100 m^2, por lo que la superficie total destinada a la práctica de esta importante faceta del juego será de 2.300 m^2. Se sitúa en la parte trasera de la calle de prácticas, protegida por un bosque de pinos, y es algo inclinada.



Val-14, S.L., Inversiones Golf La Palma, S.L. C/ San Francisco nº 9, 4ª B. C.P. 38003 – SANTA CRUZ DE TENERIFE
Tlf.: +34 922 290 564 Tfno móvil +34 667 459 064 E-mail: grupoempresas@grupoempresas.com

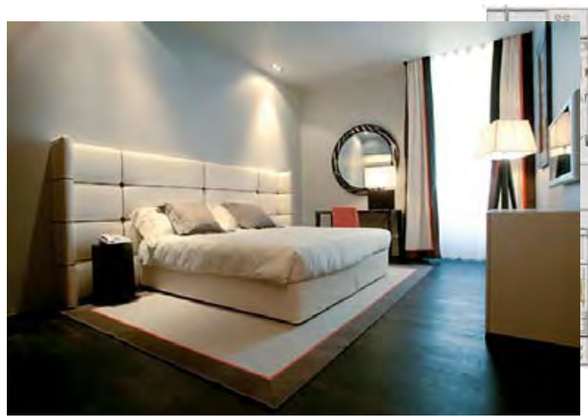


VISTA AEREA FRONTAL DESDE EL SUR

EL HOTEL

El moderno y espectacular hotel, situado en la cornisa con vistas al oeste ofrecerá:

- Hotel 5* con 50 habitaciones dobles, 30 junior suites, 12 suites, 7 suites presidenciales y 1 suite real. (200 camas turísticas)
  - 2 restaurantes, 4 bares-cafetería.
  - Piscina cubierta y al aire libre
  - Balneario termal, spa y gimnasio
  - Beach-club en la costa
  -
- 90 suite-villas de 2 plazas y gran suites de 4 plazas. (355 camas turísticas)
  - Piscina cubierta y al aire libre
  - Pistas de tenis y paddle.





El diseño corresponde a los criterios de la arquitectura integrada:

- 1.-Bases de la arquitectura bioclimática
  - Materiales propios del sitio
  - Arquitectura armónica y alternativa
  - Edificaciones sanas e inteligentes
  - Elevada eficiencia energética
  - Bajo impacto presencial

- 2.-Principios de arquitectura sostenible
  - El ecosistema sobre el que se asienta.
  - Los sistemas energéticos que fomentan el ahorro.
  - Los materiales de construcción.
  - El reciclaje.

La reutilización de residuos y la movilidad

- 3.-Rasgos de arquitectura tradicional
  - Fragmentación volumétrica.
  - Empleo de una escala doméstica y rural, antimonumental.
  - Adecuada inserción en el terreno.
  - Gran importancia a la jardinería de pequeña escala directamente relacionada con el espacio vivencial.
  - Explotación de la luz y el soleamiento como un recurso importantísimo en la concepción arquitectónica.

- 4.-Contenidos de arquitectura orgánica
  - Arquitectura libre o de la inspiración
  - La forma y la función
  - El espacio, entendido como la continua transformación
  - La creación, entendida como la imaginación humana

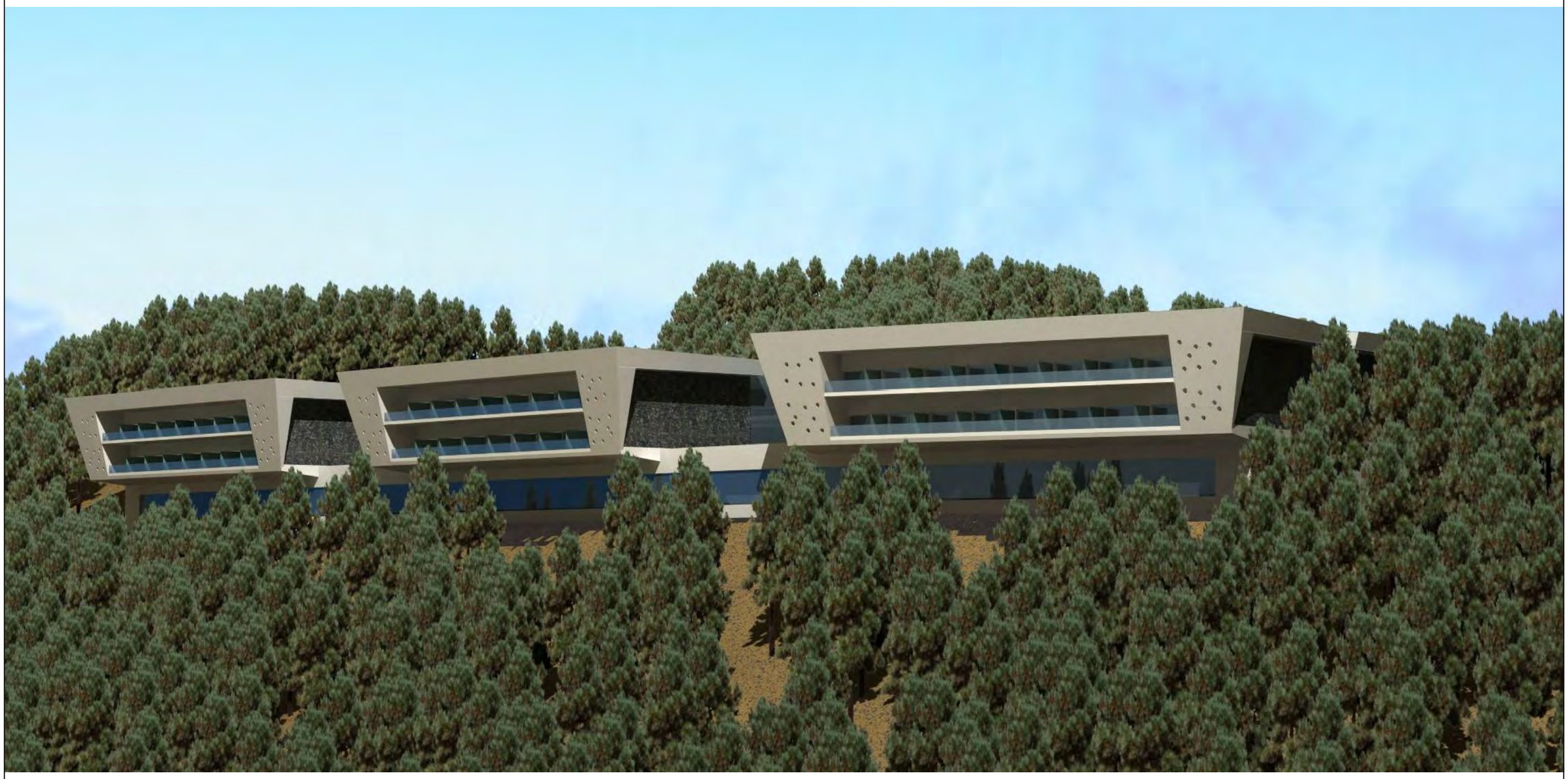


En cuanto a la operación con los clientes, dispondremos del alojamiento para periodos cortos (hotel y villas) simultáneamente a la apertura del campo, lo que facilita la afluencia de clientes de golf desde un primer momento. Las 555 plazas alojativas, a ratios de 50% de ocupación media anual proporcionan algo más de 100.000 nocturnidades. Consideramos siendo conservadores que de ellas, el porcentaje de jugadores debe estar al menos en un 25%, lo que representa 25.000 jugadores/año.

Val-14, S.L., Inversiones Golf La Palma, S.L. C/ San Francisco nº 9, 4ª B. C.P. 38003 – SANTA CRUZ DE TENERIFE
Tlf.: +34 922 290 564 Tfno móvil +34 667 459 064 E-mail: grupoempresas@grupoempresas.com



VISTA DEL HOTEL DESDE EL VOLCAN DE SAN ANTONIO (ORIENTACION NOR-OESTE)

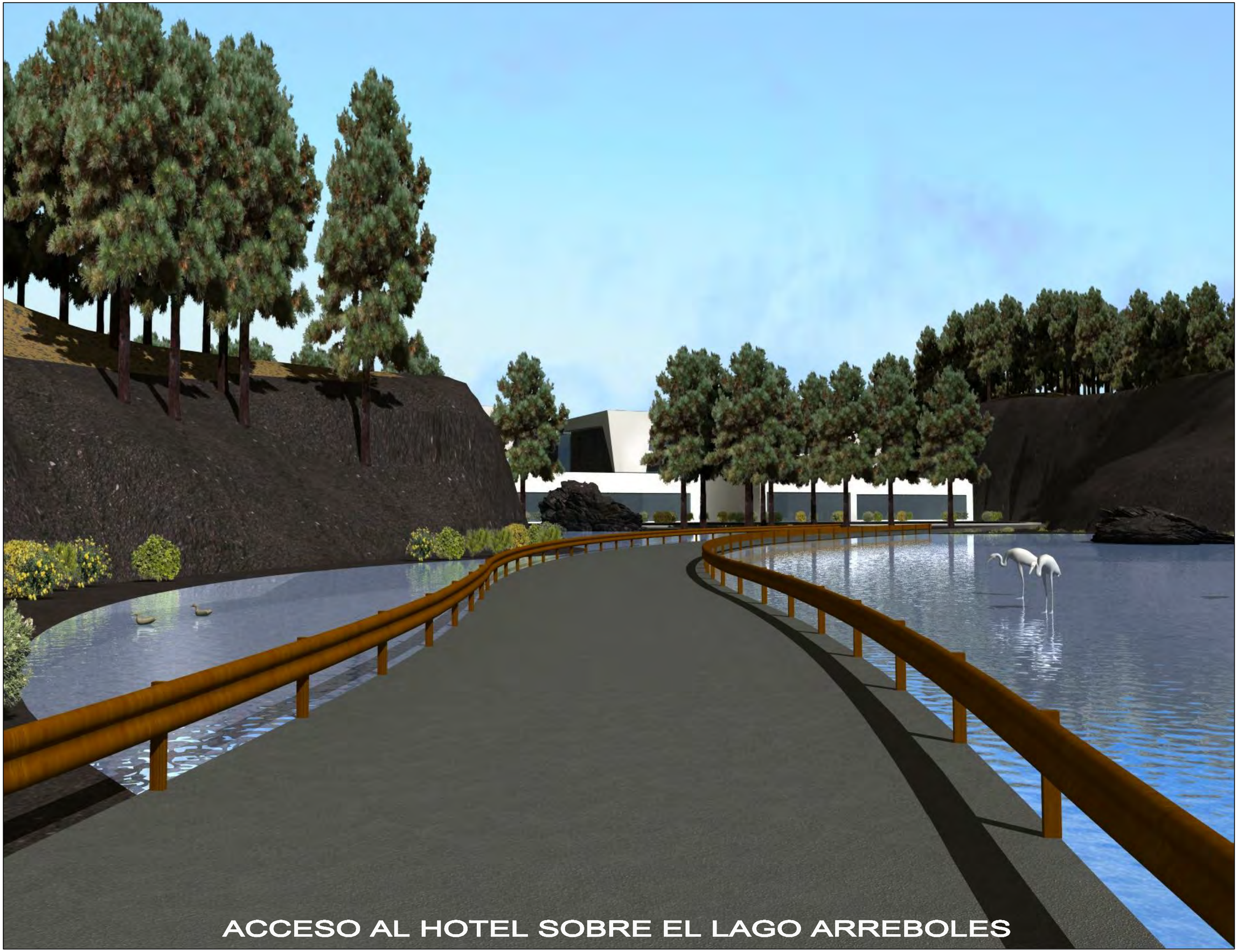


VISTA AEREA FRONTAL DESDE EL NOR-OESTE









ACCESO AL HOTEL SOBRE EL LAGO ARREBOLES

FUENCALIENTE GOLF

PROYECTO DE DESARROLLO TURÍSTICO Y RESIDENCIAL

LA PALMA









DOSSIER INFORMATIVO

Val-14, S.L., Inversiones Golf La Palma, S.L. C/ San Francisco nº 9, 4ª B. C.P. 38003 – SANTA CRUZ DE TENERIFE
Tlf.: +34 922 290 564 Tfno móvil +34 667 459 064 E-mail: grupoempresas@grupoempresas.com



VISTA NOCTURNA INTERIOR DESDE EL NOR-OESTE

LAS VILLAS

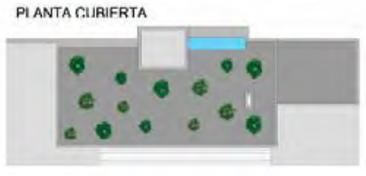
Las 355 plazas alojativas correspondientes a Las Villas se reparten dentro de la superficie asignada a ellas en un entorno de pinar exuberante, con impresionantes vistas al Océano. Se rigen por los mismos criterios de diseño, funcionalidad y materiales que el Hotel principal, manteniendo la armonía. Se busca el encaje dentro del bosque con un alto grado de camuflaje e integración, de manera que prácticamente no se verán desde ningún lugar aledaño. De 2 a 3 ó de a 4 a 5 plazas por villa. Tipologías A, B y C.















Val-14, S.L., Inversiones Golf La Palma, S.L. C/ San Francisco nº 9, 4ª B. C.P. 38003 – SANTA CRUZ DE TENERIFE
Tlf.: +34 922 290 564 Tfno móvil +34 667 459 064 E-mail: grupoempresas@grupoempresas.com

PLANTA



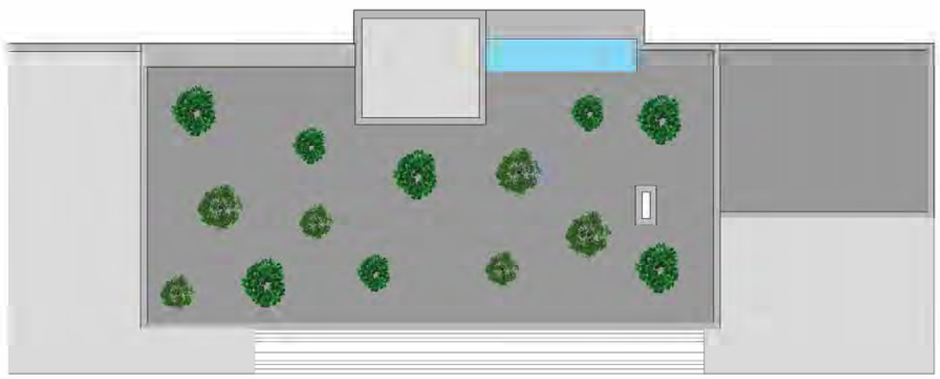
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 246.37m2

ALZADO FRONTAL





PLANTA CUBIERTA



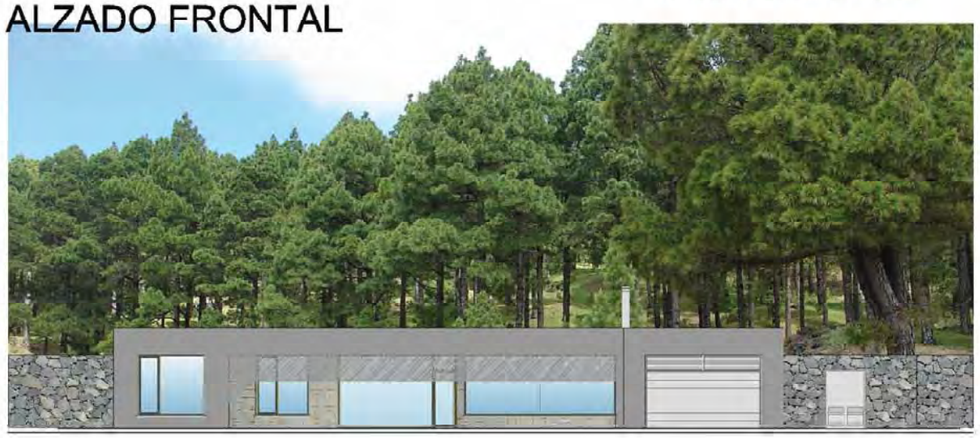
VILLA TIPO A (27 UNIDADES)

PLANTA



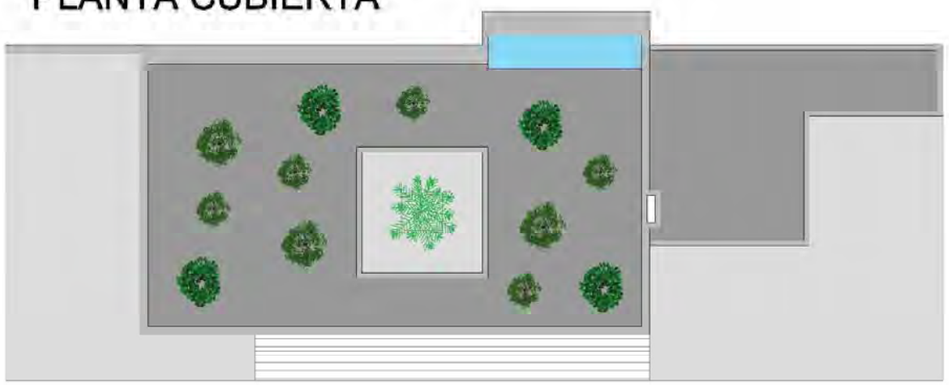
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 219.58m2

ALZADO FRONTAL





PLANTA CUBIERTA



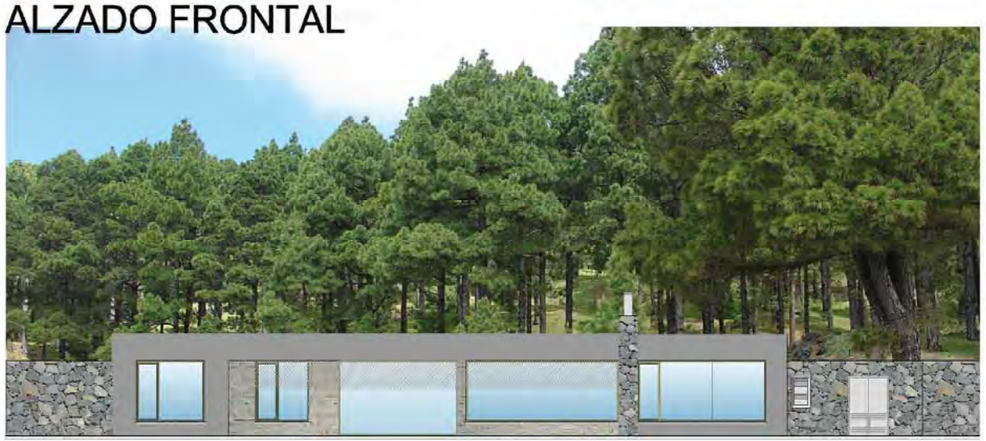
VILLA TIPO B (21 UNIDADES)

PLANTA



SUPERFICIE CONSTRUIDA: 237.39m2

ALZADO FRONTAL





PLANTA CUBIERTA



VILLA TIPO C (42 UNIDADES)

LAS INSTALACIONES DE OCIO COMPLEMENTARIAS

•El hipódromo

En el afán de ofrecer al turista y al residente la mejor oferta posible de ocio complementario al golf, la decisión de construir el primer hipódromo de la Isla constituye un hito sin precedentes, máxime cuando se contempla acompañarlo de un Centro Hípico cuyas instalaciones y servicios marcarán un antes y un después en este tipo de equipamientos.

La isla de La Palma cuenta, entre sus más arraigadas tradiciones, con una gran afición por las carreras de caballos, que se celebran habitualmente relacionadas con las fiestas locales patronales, y que hasta la fecha vienen desarrollándose en circuitos urbanos y en tramos de carretera. Con esta instalación, la posibilidad de correr con la máxima seguridad, y hacerlo mediante un calendario anual programado, colma las más ambiciosas expectativas.

La espléndida oferta complementaria

Hipódromo, detalle técnico.



Longitud total: 1.700 m
Longitud de carrera: 1.609,3 m (1 milla terrestre)

INVERSIONES GOLF LA PALMA, S.L.

Los terrenos donde se ubica esta instalación – 95.000 m^2 – pertenecen a la finca de 1.218.086 m^2, adquirida para la instalación de un campo de golf de 18 hoyos completamente equipado, y 555 plazas turísticas, cuyo proyecto está muy avanzado y donde pronto comenzarán las obras.



Se aprovecha la circunstancia de colindar con la carretera LP-1 a lo largo de tramos muy rectos y horizontales para situar ahí la pista de carreras, que de manera atípica constituye una gran línea, con longitud de 1.609,3m, correspondientes a 1 milla terrestre. Este hecho, dada la orografía de La Palma, es un hecho completamente excepcional.

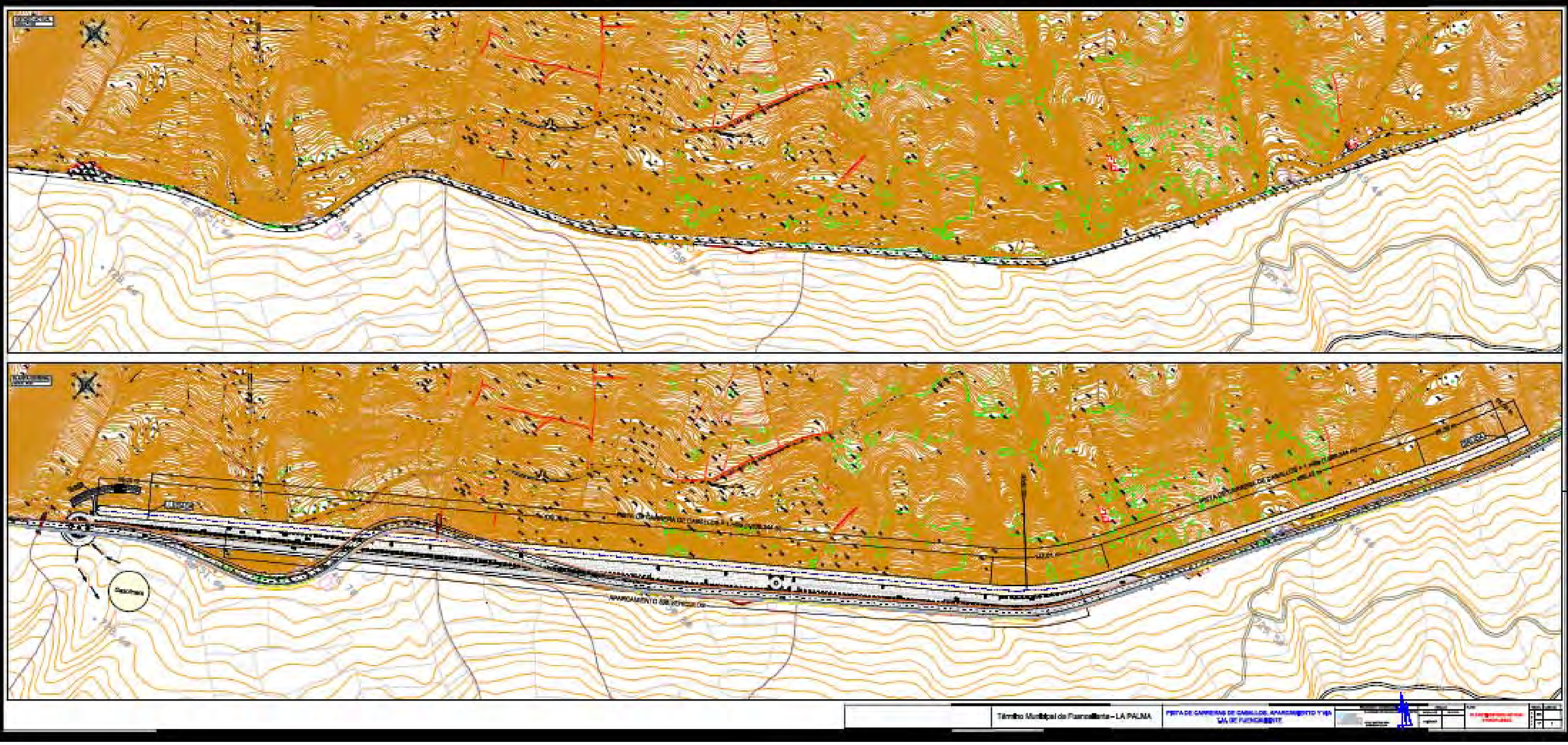
La anchura de esta pista será de 12 metros, y se correrá sobre una superficie especial a base de cenizas volcánicas seleccionadas y tratadas con aglomerantes naturales, garantizándose su permanente y perfecto drenaje, suavidad a la galopada y agarre del casco, y que transmitirá una agradable sensación de comodidad a caballo y jinete.



La salida se sitúa hacia el sector Este, con instalaciones de calentamiento y comodidad de acceso, mientras que hacia el Suroeste se sitúa la meta, donde una gran explanada recibe a los corredores, y permite la desaceleración segura. En este punto se encuentran instalaciones de servicios al público, restauración, etc., así como unas gradas especiales para 1.850 espectadores, y con más de un tercio de los asientos cubiertos y 8 palcos de 14 plazas, para personalidades vip.

La configuración y el diseño de las gradas permiten la celebración de eventos multiusos, como espectáculos de música, teatro y otras actividades lúdicas, mientras que la explanada libre admite también exhibiciones hípicas de doma y saltos.

Val-14, S.L., Inversiones Golf La Palma, S.L. C/ San Francisco nº 9, 4ª B. C.P. 38003 – SANTA CRUZ DE TENERIFE
Tlf.: +34 922 290 564 Tfno móvil +34 667 459 064 E-mail: grupoempresas@grupoempresas.com


Término Municipal de Fuencaliente – LA PALMA

El centro hípico

Situado también en los terrenos de complejo de golf, en su sector Este, dispondrá de más de 30.000 m2 para ubicar, entre zonas bien ajardinadas y paisajisticamente integradas con el entorno circundante, 100 boxes para caballos, almacenes, guadarneses y montureros, pistas de calentamiento y entreno, centro veterinario completamente equipado, aparcamientos para remolques, y todos los servicios necesarios para atender a personas y animales, en sus estancias de competición o de larga duración.

Será sede de una escuela hípica para principiantes, jóvenes y adultos, que deseen iniciarse en este deporte, en cualquiera de sus disciplinas, para lo que encontrarán profesores y monitores preparados, así como una variedad de instalaciones adaptadas para la enseñanza y el aprendizaje. Nace también con la intención de ser sede permanente de las competiciones de raids famosas en La Palma, ya que varios de los circuitos insulares de esta modalidad pasan por la zona, recorriendo los parajes cubiertos de pinos del Parque Natural de Cumbre Vieja y del Paisaje Protegido de Tamanca, con los cuales lindamos a lo largo de más de 3 kilómetros. Ambas instalaciones se encuentran a 22 km del aeropuerto y a sólo 20 minutos por carretera.



El más moderno sistema de televisión en circuito cerrado proveerá de imagen a numerosas pantallas de pared, ubicadas por doquier en la zona de meta, por lo que disfrutar de la salida y del trazado completo del Hipódromo será lo habitual, sin perder



detalle. También citar la construcción de un helipuerto ex-profeso para dar servicio al complejo Fuencaliente Golf, al Hipódromo y al Centro Hípico. Formará parte de la Red de Helipuertos de La Palma que, con un servicio privado de transporte aéreo, facilitará las comunicaciones con el resto de la Isla en pocos minutos – aeropuerto, 5`, Los Llanos, 4`, Santa Cruz, 6`, etc..–.



OTRAS INSTALACIONES HÍPICAS Y SERVICIOS. MISCELÁNEA

Debemos destacar el aparcamiento, que con 509 plazas, dará comodidad y servicio directo a los eventos, situados junto al Hipódromo, y ocupando 15.000 m^2 bien ajardinados. Asimismo, varios locales comerciales – 5 unidades –, de espectacular diseño arquitectónico, a base de piedra y vidrio, servirán para ubicar diferentes atenciones a los clientes y visitantes.

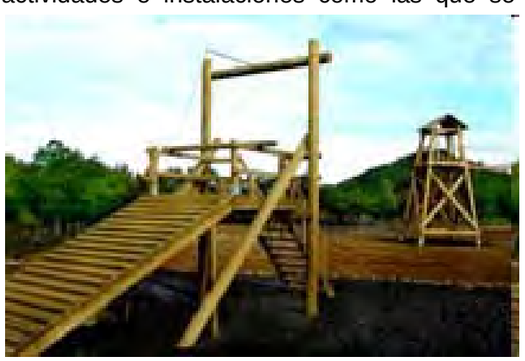
Todas las instalaciones se encontrarán ajardinadas con especies autóctonas, regadas con agua reciclada, y soportadas con energías alternativas eólica y solar, y donde las medidas de minimización de impactos, integración con el paisaje y sostenibilidad con el medio ambiente son espectaculares, convirtiéndose en instalaciones modelo, ya desde el momento de su concepción y diseño.

Val-14, S.L., Inversiones Golf La Palma, S.L. C/ San Francisco nº 9, 4ª B. C.P. 38003 – SANTA CRUZ DE TENERIFE
Tlf.: +34 922 290 564 Tfno móvil +34 667 459 064 E-mail: grupoempresas@grupoempresas.com

El parque de multiaventura

Diseñado para ocupar y gestionar una parte del Parque Ambiental de Los Riveros, y a lo largo de 6 hectáreas, con algunas actividades e instalaciones como las que se relacionan:

- Forestal aéreo y terrestre
- Tirolinas, tiro con arco
- Rappels y descensos
- Puentes y pasarelas
- Hasta 60 circuitos para todas las edades.
- Con tres niveles de dificultad



En resumen, las instalaciones de ocio citadas se complementan con estas otras de índole deportivo fundamentalmente:

- *Centro hípico con 100 boxes, pistas de entreno y doma, pistas de saltos y circuitos de paseo y cross country.*
- *Clinica veterinaria y centro de rehabilitación equina.*
- *Parque Ambiental peri urbano de 30 h^{as} y 50.000 pinos.*



- *Parque de Multi-aventura forestal y aéreo con 60 circuitos para todas las edades.*
- *3 lagos secuenciados con 40.000 m^3 y 1 h^a de superficie.*
- *Club de parapente y pista de despegue.*
- *Helipuerto.*

El beach-club

Situado en la costa del municipio, el Beach-club prestará servicios de sol y playa de máximo lujo:

-Acceso especial al mar.
-Solarium privado.
-Restaurante –club.
-Shuttle-car al hotel.
-Centro de buceo.
-Paseos en barco.







Val-14, S.L., Inversiones Golf La Palma, S.L. C/ San Francisco nº 9, 4ª B. C.P. 38003 – SANTA CRUZ DE TENERIFE
Tlf.: +34 922 290 564 Tfno móvil +34 667 459 064 E-mail: grupoempresas@grupoempresas.com

EL RESIDENCIAL

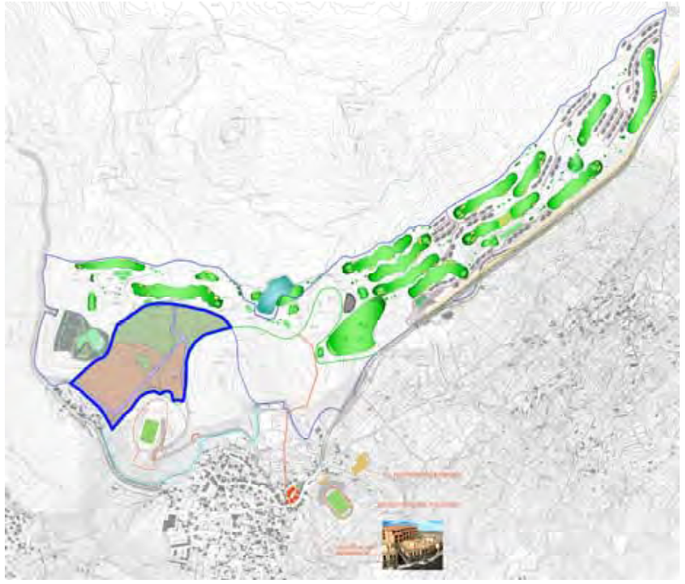
La aprobación inicial del Plan General de Fuencaliente contempla la instalación de un campo de golf, con las plazas turísticas antes señaladas, y un complejo residencial.

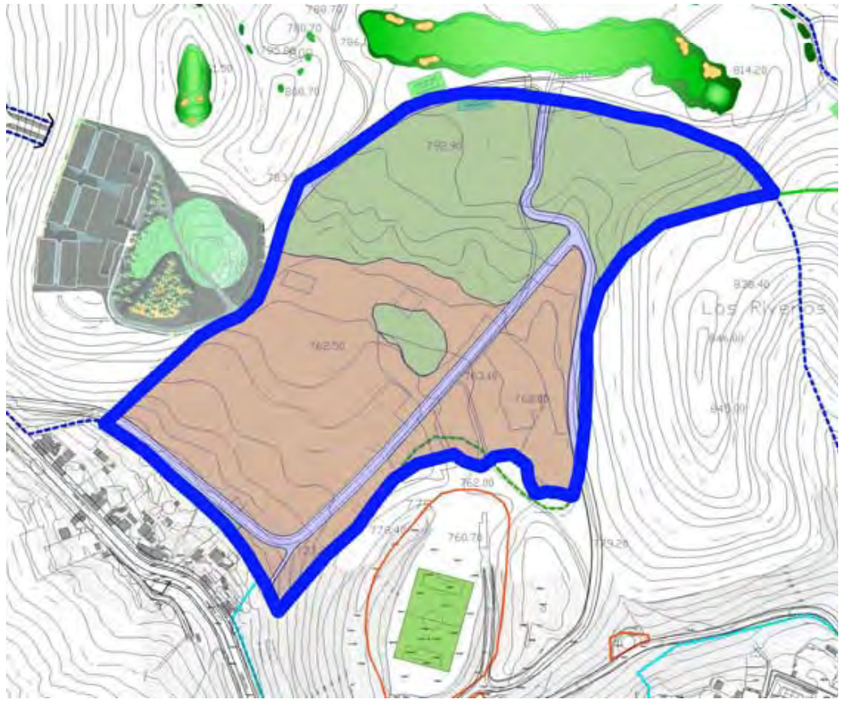
El 14 de Septiembre de 2007 el Cabildo de La Palma procede a la aprobación provisional del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la Isla de La Palma ($PTET^{LPA}$), ratificando en el mismo la aprobación del Campo de Golf de Fuencaliente.

En la previsión que se dispone para la aprobación definitiva, sobre una extensión total de 1.642.735 m^2 de suelo, se incluye:

Un plan de actuación territorial sobre una superficie de 1.218.086 m^2, donde se desarrolla un campo de hoyos de 18 hoyos, un hotel de 5 estrellas de 200 uds. alojativas, y la instalación de 177 villas turísticas. y un plan parcial residencial, sobre una superficie de 424.648 m^2 con una edificabilidad total de 88.500 m^2 de construcción, que permite el desarrollo de 531 viviendas residenciales y locales comerciales.

Actualmente,las superficies y edificabilidades que se asignan corresponden a las expuestas en los cuadros siguientes.





•Características generales:

Los terrenos donde se ubica este Plan Parcial Residencial, enclavada entre un bonito pinar y con orientación Suroeste dispone de un área de reserva del pinar (en color verde amarillento claro) y un área destinada a la construcción (en color naranja).

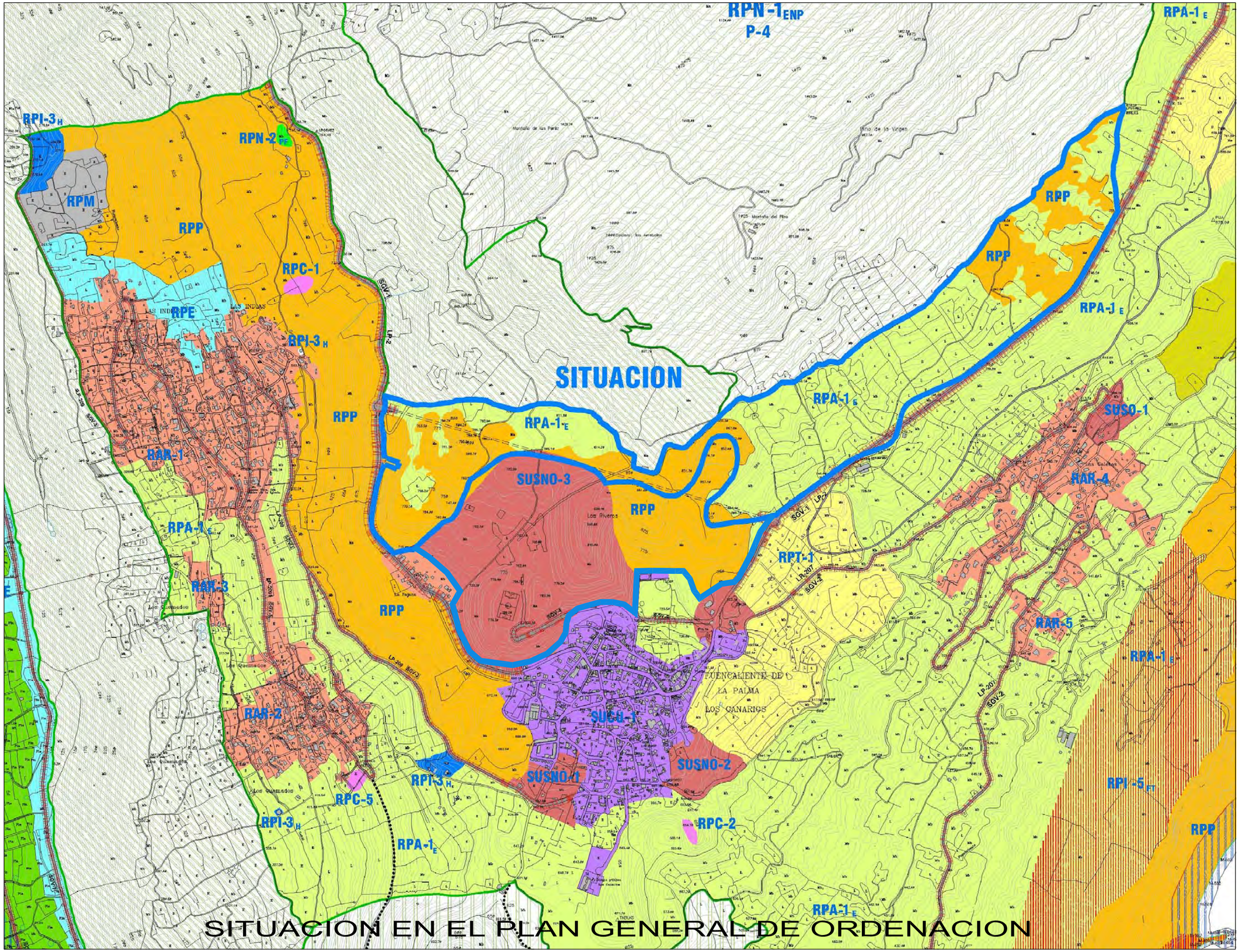
•Viviendas aisladas:

Se urbanizará el sector asignado y se prepararán parcelas para su venta y edificación acordes al las especificidades del Plan Parcial, en la tipología de Unifamiliares aisladas.

•Viviendas en bloque:

Corresponden a aquellas de tipología agrupada.

Val-14, S.L., Inversiones Golf La Palma, S.L. C/ San Francisco nº 9, 4ª B. C.P. 38003 – SANTA CRUZ DE TENERIFE
Tlf.: +34 922 290 564 Tfno móvil +34 667 459 064 E-mail: grupoempresas@grupoempresas.com



SITUACION EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACION

Condiciones de edificabilidad y densidad		
Coeficiente de edificabilidad bruta referida a la Superficie Total i/ SG	0,20	m² c/ m² s
Coeficiente de edificabilidad bruta referida al SUSNO-3 ex/ SG	0,56	m² c/ m² s
Superficie edificable total (i/ dotaciones públicas)	84.929,65	m² c
Superficie edificable lucrativa (ex/ dotaciones públicas)	82.806,41	m² c
Superficie edificable destinada a dotaciones públicas (mínima)	2.123,24	m² c
Superficie edificable destinada a dotaciones equipamientos	6.369,72	m² c
Superficie edificable máxima residencial	76.436,69	m² c
Nº máximo de viviendas	531,00	viviendas
Densidad de Viviendas referida a la totalidad del sector i/ SG	12,50	viv/ Ha
Densidad de Viviendas referida al SUSNO-3 ex/ SG	35,29	viv/ Ha



Aprovechamiento Lucrativo Total	**119.714,18**	**UA**
Aprovechamiento Residencial	92.698,59	UA
Aprovechamiento Residencial VP	18.344,80	UA
Aprovechamiento Usos Terciarios y Equipamientos	8.670,79	UA



Superficie Total del Sector i/ Sistemas Generales adscritos	**424.648,23**	**m² s**
Superficie Sistema General Parque Ambiental de Los Riveros (SGLP-1)	238.382,05	m² s
Superficie Sistema General Deportivo Campo Municipal de Fútbol (SGE-2)	33.592,84	m² s
Superficie Sistema General ELP. Área de Descanso y Merendero (SGLP-5)	1.436,06	m² s
Superficie Sistema General ELP. Área de Descanso y Merendero (SGLP-6)	751,38	m² s
Superficie Total de Sistemas Generales adscritos	274.162,33	m² s
Superficie SUSNO-3 a ordenar por PPO e/ Sistemas Generales	**150.485,90**	**m² s**
Superficie de topografía apta	169.085,47	m² s

Val-14, S.L., Inversiones Golf La Palma, S.L. C/ San Francisco nº 9, 4ª B. C.P. 38003 – SANTA CRUZ DE TENERIFE
Tlf.: +34 922 290 564 Tfno móvil +34 667 459 064 E-mail: grupoempresas@grupoempresas.com