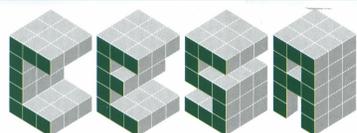


PLAN DE DINAMIZACION DEL MUNICIPIO DE TIAS

MEJORA DE ZONAS
COMERCIALES

DESARROLLO DEL OCIO

Y
TURISMO ALTERNATIVO



Centro de Estudios Sociales Aplicados

C/ Guzmán el Bueno, 9 - 4.º
Tel. 91 543 55 65 - 28015 MADRID

PLAN DE DINAMIZACIÓN DEL MUNICIPIO



MEJORA DE ZONAS COMERCIALES DESARROLLO DEL OCIO Y TURISMO ALTERNATIVO

Estudio Elaborado por Centro de Estudios Sociales Aplicados con la colaboración de D. Francisco José Hernández Betancort



PRESENTACIÓN

Los cambios constantes de la demanda turística, la evolución de sus gustos hacia exigencias cada vez mayores de innovación y calidad, la aparición de nuevos destinos competidores frente a los que es difícil competir en precios, la actual crisis económica, etc., obligan a las entidades locales a repensar sus recursos para un mejor aprovechamiento e impulsar nuevos productos turísticos, es decir, se sienten en la obligación de llevar a cabo un cambio estratégico y adoptar iniciativas que permitan avanzar en la mejora de la calidad de sus productos y servicios como factor competitivo y signo diferenciador en los mercados locales, nacionales e internacionales.

En apoyo de esta necesidad y al objeto de atender la demanda del propio sector comercial

en su necesidad de diferenciarse por la calidad y la innovación, el Ayuntamiento de Tías ha decidido indagar sobre las posibilidades de Mejora de zonas comerciales y Desarrollo del Ocio y Turismo Alternativo dentro del Plan de Dinamización del Municipio de Tías, con el fin de crear una ventaja competitiva adecuada a los nuevos retos que el mercado turístico le plantea.

Es sabido que los Planes de Dinamización pretenden el desarrollo de los destinos turísticos desde la calidad y su crecimiento sostenible, competitivo y solvente. Estos Planes, formalizados a través de un convenio de colaboración entre la Administración General del Estado y las administraciones autonómica y local correspondientes en cada caso, ofrecen la posibilidad de diversificar el producto turístico, con nuevos negocios y destinos culturales, de naturaleza, deporte, compras o gastronómico, entre otros.

Innovación, calidad, diversidad, competitividad, rentabilidad y sostenibilidad son conceptos que deben estar intrínsecamente relacionados dentro del plan de actuaciones. Por ello el enfoque dado a estas actuaciones ('hacia la



calidad total y la mejora continua') ha de ser el que además de asumirse las necesidades de calidad de bienes y servicios, se considere la gestión de la permanente vigilancia de la innovación y calidad como un área de negocio dentro de la organización, necesitando disponer de estructura técnica y humana dedicada a su consecución.

En el caso que nos ocupa, hemos ido analizando las fortalezas y debilidades del sector comercial y turístico de ciertos enclaves turísticos de Tías con el fin de señalar principalmente el potencial desarrollo de nuevos productos que quieren incidir en la ampliación de la oferta de un típico destino de sol y playa, y con ello diversificar la oferta y enriquecer los productos turísticos y comercio cuyo funcionamiento se basa en la participación decisiva del sector público y privado.

En todo lo que aquí se propone no se ha dejado nunca de tener presente la dimensión medioambiental y ecológica de los proyectos y productos turísticos que se plantean aunque es sabido que los desequilibrios medioambientales que genera la industria turística ponen de manifiesto la necesidad de actuar desde

un **marco consensuado** entre todos los agentes del sector turístico, públicos y privados.

Desde la perspectiva de la institución local la opción de favorecer y optimizar productos de turismo de naturaleza sostenibles desde el punto de vista ambiental, social y económico, es una apuesta segura. ***Turismo de naturaleza*** es aquella que tiene como principales motivaciones la realización de actividades recreativas y de esparcimiento, la interpretación y/o conocimiento de la naturaleza, con diferente grado de profundidad y la práctica de actividades deportivas de diferente intensidad "física" y "riesgo" que usen expresamente el medio natural de forma específica, garantizando la seguridad del turista, sin degradar o agotar los recursos.

La complejidad de la cadena del producto turístico exige que se formulen acciones dirigidas a mejorar cada uno de los pasos, desde la planificación y la creación de producto o la programación, hasta la promoción y la comercialización. Por ello no ha de olvidarse que el proceso de abordaje ha de incluir acciones básicas de cooperación institucional que logren superar los puntos débiles detectados a nivel de todos los actores implicados, a la vez que ha de



estar abierto a la mejora continua, de tal forma que pueda enriquecerse con otras propuestas a través de la cooperación institucional y privada.

Además de la potenciación del Turismo de naturaleza en el que podría encasillarse el Merendero de Tegoyo y las rutas y senderos previstas en el plan de ocio alternativo del Municipio, se ha introducido también el elemento del Vino como producto integrado dentro de un destino con orientación hacia el turismo cultural y rural basado en las actividades vitícolas, gastronómicas y culturales, acompañado por una amplia oferta de alojamiento con servicios relacionados con dicha actividad (enotecas, vinotecas, museos del vino, etc,) así como de una amplia oferta de actividades complementarias como oferta comercial, cultural, restauración, oferta nocturna...

Se intenta que este producto se distinga dentro de la actual oferta cultural y gastronómica de la región, por una gestión y comercialización conjunta de visitas a actividades vitícolas y alojamiento. Este producto se puede definir como una estancia activa en un entorno rural, en la que el cliente disfruta de un alojamiento típico, conoce

la cultura del vino y la degusta en compañía de la gastronomía característica del lugar, existiendo además una serie de ofertas y mercados complementarios para poder llenar el resto del día

A modo general, y partiendo de la situación global e histórica de las Islas Canarias hemos de recordar que el desarrollo del Archipiélago Canario se ha caracterizado por una ingrata sucesión de monocultivos destinados a la exportación (azúcar, viña, cochinilla, plátano, tomate).

Los monocultivos no suelen ser sostenibles, y, en el caso concreto de las Islas Canarias, han causado diversos impactos tan negativos como irreversibles (por ejemplo, la destrucción de masas forestales, la pérdida de recursos acuíferos, perjuicios a la biodiversidad...).

Hoy está vigente en las islas un 'monocultivo turístico', que surgió hace aproximadamente 25 años, y que implica una densa ocupación de playas y costas, la preponderancia absoluta del sector de la construcción, la importación de abundante mano de obra y un gran énfasis en las infraestructuras de transporte. Este modelo trae consigo una explotación intensiva del territorio,



una acumulación de bienes y servicios muchas veces innecesarios y un claro desequilibrio intersectorial. De hecho, tiende a destruir los recursos de los que se alimenta. Esto es particularmente serio en sistemas cerrados y frágiles como las islas, cuyos recursos son limitados e irrepetibles. Las Canarias tienen actualmente una población numerosa que se distribuye muy irregularmente. El sector primario está prácticamente abandonado (se importa el 80% de los alimentos que se consumen en el Archipiélago; según la FAO, una comunidad sostenible debería contar al menos con un 50% de recursos alimenticios propios).

El documento que se presenta a continuación recoge a través de metodología DAFO, la situación actual del municipio de Tías y marcar una línea estratégica de actuación dirigida a dinamizar el comercio y establecer un modelo adecuado, que evolucione en condiciones de competencia, modernidad, equilibrio y eficacia. Por esto también se sugieren propuestas de actuación sobre las estrategias e inversiones a desarrollar, además de señalar actuaciones de carácter promocional que dinamicen el comercio de la ciudad y otras actuaciones y/o proyectos

que coadyuven a la efectiva racionalización y modernización de la estructura comercial, así como la creación o captación de oportunidades de negocio dentro del municipio, que redunden en la mejora de la calidad de vida y en el fomento del atractivo de Tías como motor turístico.

Como se sabe, el análisis DAFO es una herramienta que permite conocer la situación real de una organización en un momento dado. Consiste en la representación gráfica de los puntos fuertes y débiles de la organización, así como las amenazas y oportunidades externas.

El origen de la palabra DAFO se encuentra en las iniciales de los diferentes puntos que la componen:

D. DEBILIDADES. También llamadas puntos débiles. Son aquellos aspectos que limitan o reducen la capacidad de desarrollo efectivo de la estrategia de la empresa y deben, por tanto, ser controladas y superadas.

A. AMENAZAS. Se define como toda fuerza del entorno que puede impedir la implantación de una estrategia, o bien reducir su efectividad o



incrementar los riesgos de la misma o los recursos que se requieren para su implantación, o bien reducir los ingresos esperados o su rentabilidad.

F. FORTALEZAS. También llamadas puntos fuertes. Son las capacidades, recursos, posiciones alcanzadas y, consecuentemente, aquellas ventajas competitivas que deben y pueden servir para explotar oportunidades.

O. OPORTUNIDADES. Es todo aquello que pueda suponer una ventaja competitiva para la empresa o bien representar una posibilidad para mejorar la rentabilidad de la misma o aumentar la cifra de sus negocios

Pero antes de exponer el análisis DAFO del municipio de Tías creemos pertinente aproximarnos al caso específico de Lanzarote a través de los resultados obtenidos por el Cabildo de Lanzarote en el siguiente resumen de sus debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades de la isla.

a) Fortalezas

Lanzarote cuenta con excelentes condiciones climáticas y con gran riqueza de recursos desde el punto de vista de las energías renovables (sol,

viento, mar), que pueden emplearse para producir agua potable suficiente para el abasto y para la agricultura de alto rendimiento, entre otras actividades productivas. La energía del futuro próximo será la suma de muchas pequeñas aportaciones, no provendrá de una única fuente universal y milagrosa. La isla dispone de importantes valores naturales y paisajísticos, reconocidos a escala internacional. Igualmente reconocida a escala internacional es la marca 'Reserva de la Biosfera'. Lanzarote disfruta de un sector turístico muy desarrollado, de una red comercial extensa y de abundantes infraestructuras de transporte.

b) Oportunidades

En la isla es posible ahorrar grandes cantidades de energía e incrementar el uso de energías renovables; se pueden emplear masivamente a escala doméstica y a otras escalas. También es perfectamente factible el ahorro de agua (tanto en lo tocante al consumo doméstico como al turístico) y la desalación empleando energías renovables. Para todo ello pueden captarse fondos de la Unión Europea. Cabe también la posibilidad de introducir cultivos ecológicos y altamente tecnificados, de impulsar determinadãs



actividades industriales y de reconducir recursos (humanos y financieros) a iniciativas ligadas a la sostenibilidad.

c) Debilidades

Existen grandes desequilibrios intersectoriales en la economía insular. El abandono de la ganadería y la agricultura es casi completo, y la industria, muy débil. La dependencia de un modelo turístico de sol y playa parcialmente saturado es excesiva. La planta alojativa se encuentra obsoleta en gran medida, y atrae sobre todo a un turismo de poca calidad y renta baja. Prevalcen las inversiones de alto rendimiento a corto plazo.

Además, la población de Lanzarote ha crecido mucho y muy rápido en los últimos años, y el territorio, sometido a grandes presiones, está sobreexplotado, muy antropizado.

d) Amenazas

La sujeción total de la isla a un turismo de alta rotación que necesita vuelos baratos, el monocultivismo, constituye en sí una amenaza, sobre todo si se combina con la competencia de otros destinos cercanos que pueden ofrecer mejores precios (Marruecos, por ejemplo).

En el municipio de Tías, como se verá en el desarrollo del estudio que presentamos, la principal desventaja que se señala en las propuestas y proyectos que se plantean dentro del Plan de Dinamización del Municipio es el problema del Transporte y la Movilidad. Hay que señalar que en Lanzarote el parque automovilístico es muy abundante, y prevalece el uso del vehículo privado sobre el transporte público. La población local se caracteriza por una alta movilidad, porque media cierta distancia entre las áreas de residencia de los trabajadores y los núcleos turísticos; porque muchos asentamientos, antes rurales, vecinos a zonas turísticas o urbanas, han crecido notablemente; y porque la mayor parte de los servicios generales se concentra en unos determinados puntos urbanos. La red de carreteras es densa y extensa, y a todas luces conviene reducir la movilidad y aumentar el uso del transporte público. A este respecto, recomendamos realizar estudios específicos para determinar cómo se podría establecer un sistema de transportes menos impactante y más sostenible que permita mantener la movilidad dentro de la isla; para implantar una política de transporte público viable



a largo plazo; para ver qué posibilidades tiene la movilidad en bicicleta; para ver la viabilidad de nuevos sistemas de transporte y vehículos accionados por energías renovables

Por otra parte, la relativa disminución del número de usuarios del transporte público es el resultado de importantes cambios sociológicos y políticos. Corresponde a cambios en el estilo de vida, caracterizados por una nueva relación con el tiempo, con horarios más flexibles y por un incremento de las actividades relacionadas con el ocio.

También es consecuencia del rápido crecimiento urbano, con la dispersión de los puntos de origen y llegada de los trayectos, un fuerte aumento en los desplazamientos entre localidades periféricas y en las distancias largas.

La gestión de la movilidad no es fácil hoy en día. La demanda de movilidad se ha vuelto más compleja y no se puede satisfacer mediante modos tradicionales de transporte público. Frente a este panorama, los actores de la movilidad y los responsables del mercado han empezado a proponer soluciones flexibles. Constituyen un

enlace esencial en el conjunto de la cadena de la movilidad, bien como complemento, bien como sustituto del transporte público tradicional. El reto consiste, por tanto, en implementar soluciones innovadoras que satisfagan las necesidades del transporte público de escasa demanda. En este contexto, es fundamental desarrollar soluciones flexibles para satisfacer las necesidades de transporte cuando, en principio, la demanda es baja. Sin embargo, el establecimiento de transporte público pueden responder a distintos objetivos, tales como:

- Servicios de uso general en poblaciones de tamaño medio, que se extienden hasta pueblos vecinos y áreas rurales
- Servicios en poblaciones colindantes a lugares que suministran desde servicios locales y de alimentación hasta servicios de trayectos interurbanos.
- Redes de servicios flexibles y extensos en áreas rurales, que reemplacen previamente los servicios tradicionales de baja frecuencia.
- Servicios complementarios como, por ejemplo, noche o los fines de semana.



- Servicios especiales o dedicados, restringidos a ciertos usuarios (turistas, personas mayores, niños, etc).
- Servicios en áreas rurales de baja densidad pero con gran atractivo turístico.
- Servicios con destinos especiales como Hospitales, Administración, lugares de interés patrimonial o turístico, etc. .

Como colofón mencionaremos que el nuevo modelo sostenible a nivel turístico debe romper el monocultivo turístico y fomentar una economía más equilibrada, en la que los distintos sectores productivos y del comercio interior (agricultura, ganadería, pesca, viticultura) se modernicen y tecnifiquen, ganen peso y rentabilidad.

. En términos turísticos, debe hacer primar el concepto de la calidad sobre la cantidad (y no buscar sólo el aumento del número de visitantes, sino el de los beneficios, directos e indirectos, derivados de su estancia en la isla).

. Ha de controlar el intenso crecimiento demográfico. · En lo que corresponde al desarrollo tecnológico, debe reducir el consumo

de energía y de agua y promover el uso masivo de energías renovables.

- También ha de fomentar el uso de medios de transporte más eficientes y menos contaminantes.
- Es muy importante que favorezca la coordinación de todos los esfuerzos y que impulse una actuación inmediata y simultánea a todas las escalas (municipio, comarca, isla, región).

Para finalizar, creemos importante recordar la máxima de que la cultura de la Innovación y la *Calidad* se ha revelado, en los últimos tiempos, como la mejor estrategia dinamizadora a seguir en el sector turístico y comercial, tras comprobar que la “competencia en precios” (como estrategia tradicional en el sector turístico) no traía realmente consigo el objetivo tan añorado de maximización del beneficio empresarial.



FUTURO DE TIAS

Objetivos para el Municipio

- Gran atractivo comercial.
- Desarrollo importante en ocio
- Desarrollo en turismo alternativo



Medios para conseguirlo

- Dinamizar zona comercial Tías Casco
- Diversificación del ocio municipal
- Crear una red de espacios con una oferta de turismo alternativo



SITUACION ACTUAL

ANALISIS

- **COMERCIO**
- **OCIO Y TURISMO ALTERNATIVO**



Situación actual COMERCIO

- Falta de pasos de peatones
- Falta de aparcamientos
- Parterre central deteriorado
- Pavimento deteriorado: palmeras
- Ausencia policía
- Ausencia de elementos y actividades de ocio y esparcimiento
- Ausencia señalética comercial

IMAGEN COMERCIAL DE TIAS



DETERIORO PALMERA



PATERRE CENTRAL INDEFINIDO



Situación actual del ocio y turismo alternativo

- Fuerte desarrollo turístico en la zona de Puerto del Carmen
- Incipiente desarrollo en la zona de Tegoyo.
- MAE sin desarrollar
- Mínimo desarrollo de ocio en los pueblos del municipio: Parques infantiles y teleclub
- Importante demanda de ocio alternativo por residentes y operadores turísticos.

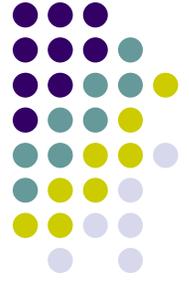
OCIO Y TURISMO ALTERNATIVO



ALBERGUE DE TEGOYO

**MUSEO AGRICOLA
Y
ENOLOGICO**





¿Cómo hemos llegado hasta aquí?

- Economía basada en el turismo de sol y playa
- Actividad comercial potenciada en Puerto del Carmen
- Ocio basado en deporte y actividades culturales



Propuestas de futuro

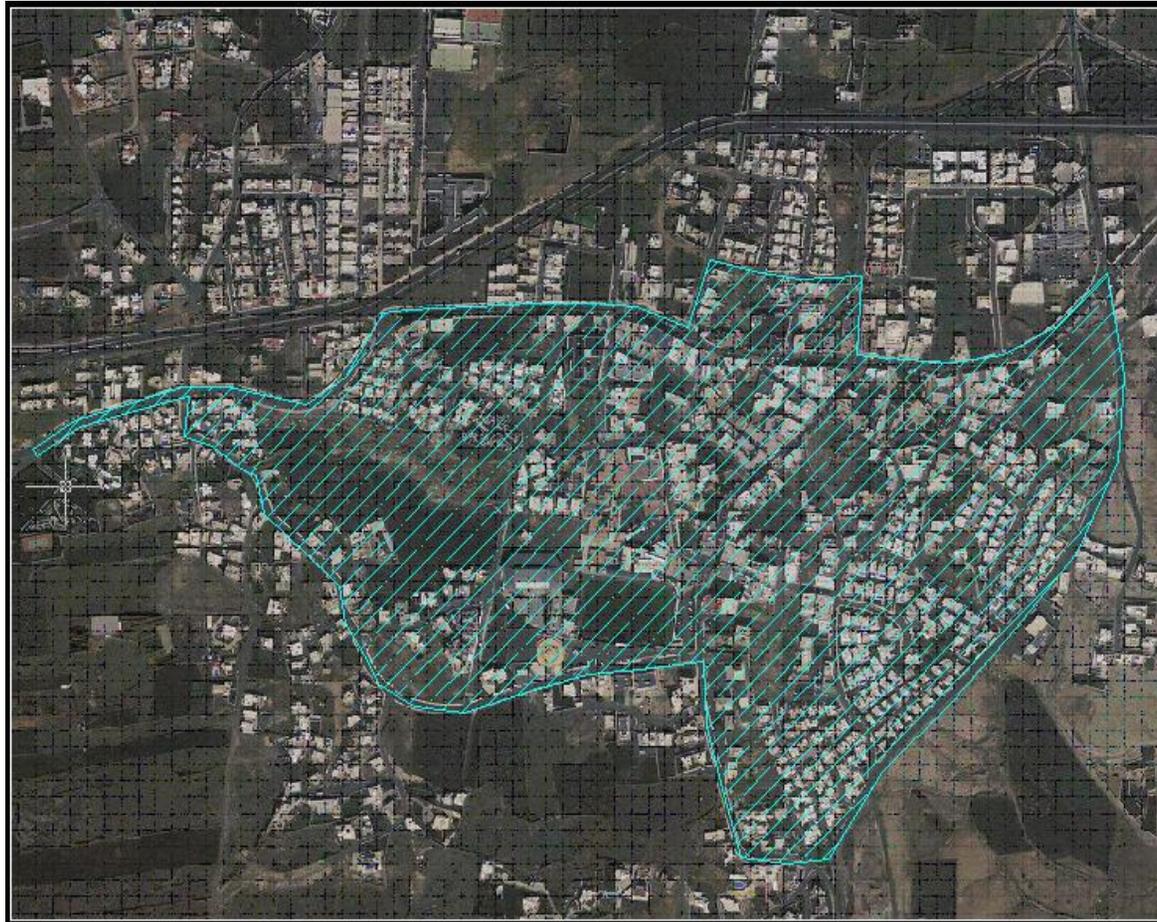
- **1. Mejora la imagen comercial del municipio**
- **2. Fomento ocio cultural municipal**
 - .- MAE
 - .- Ermita San Antonio
 - .- Iglesias del municipio
 - .- Galerías de arte
- **3. Fomento actividad gastronómica**
- **4. Fomento del ocio activo en Tegoyo**
 - .- Albergue
 - .- Ocio aire libre individual y de grupos
 - .- Ocio familiar



1.- MEJORA IMAGEN COMERCIAL MUNICIPIO

- Sustitución palmeras por ficus
- Mejora del parterre central (homogeneidad)
- Implementación de pasos de peatones
- Colocación de señalética
- Realización de la recova municipal
- Publicidad transporte urbano
- Potenciación radio municipal
- Construcción de parques

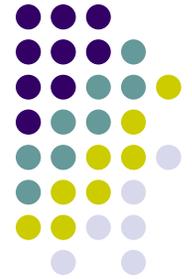
ZONA DE ACTUACION



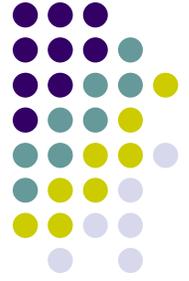
PARQUE PAVON



PARQUE TEATRO



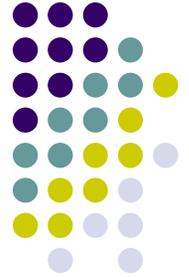
PASOS DE PEATONES



CALLES DE ACTUACION



VENTAJAS E INCONVENIENTES



VENTAJAS:

- Ambiente menos desolado
- Mayor sensación de seguridad para el comprador
- Mayor información
- Mayor atractivo comercial

● INCONVENIENTES

- Transporte municipal enlace Puerto del Carmen - Tías



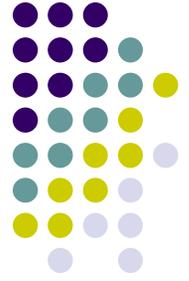
PRESUPUESTO Y FINANCIACIÓN

- **Directorios: 13.930**
- **Señalética: 62.097**
- **Pasos de peatones: 6.800**
- **Parques: 65.000**
- **Recova Municipal: Plan E 181.254,50**

TOTAL: 147.828

FINANCIACION: 75% SUBVENCIÓN

25% AYUNTAMIENTO



2.- FOMENTO OCIO CULTURAL MUNICIPAL

- Puesta en marcha del MAE
- Desarrollo de un PIT en la zona de la Ermita de San Antonio
- Desarrollo de una ruta de visita de las Iglesias del municipio
- Fomento de las Galerías de Arte.

MAE



MUSEO AGRÍCOLA Y ENOLÓGICO CASA DE SEÑO JUSTO



Escuelas Taller,
Casas de Oficios y
Talleres de Empleo



Servicio Canario
de Empleo
Gobierno de Canarias



UNIÓN EUROPEA
Fondo Social Europeo



MAE CENTRO CULTURAL





OBJETIVO

Puesta en marcha del centro como:

- Museo agrícola y enológico
- Punto de información turística
- Punto de información ciudadana
- Cafetería y Venta de Vino
- Centro formativo
- Punto de actividades complementarias (enoturismo)

FOLLETO PUBLICITARIO MAE



La Casa Señor Justo es una casa antigua que, estando totalmente en ruinas, fue restaurada por la Escuela Taller de Tegoyo.

La Casa Señor Justo ofrece a todos los visitantes:

- Museo enológico y agrícola
- Punto de información turística
- Información sobre Bodegas
- Información sobre La Ceria
- Punto de actividades complementarias
- Cafetería
- Sala de olores y colores
- Catas
- Degustación de vinos

VENTAJAS E INCONVENIENTES



VENTAJAS:

- MAE: Atractivo turístico y cultural
- PIT: Sensación de acogida al visitante
- Mayor información

INCONVENIENTES

- Transporte municipal enlace Puerto del Carmen - Tías

PRESUPUESTO Y FINANCIACIÓN

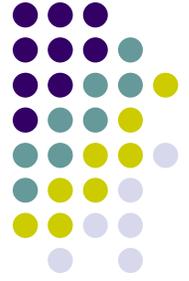


- **MAE: 0 euro**
- **PIT S.ANTONIO:**
 - .- Ordenador: 4.500
 - .- Señalética: 3.200
- **RUTA IGLESIAS:**
 - .-Cartelería y folletos: 2.000
- **Galerías de Arte**
 - .-Cartelería y folletos: 2.000

TOTAL: 11.700

FINANCIACION: 75% SUBVENCIÓN

25% AYUNTAMIENTO



3.- FOMENTO DE LA ACTIVIDAD GASTRONÓMICA

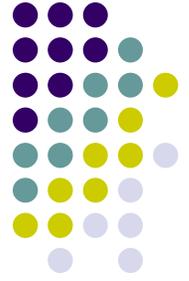
- Mejora de los enlaces Puerto del Carmen – Tías
- Fomento de la restauración en el municipio, tanto en variedad como en calidad

4.- FOMENTO DEL OCIO ACTIVO DE TEGOYO



- **Puesta en marcha del Albergue**
- **Puesta en marcha del espacio de ocio exterior:**
 - .- **Zona de Barbacoas**
 - .- **Aula de la Naturaleza**
 - .- **Zona deportiva y esparcimiento**
 - .- **Cancha deportiva**
 - .- **Ocio activo**
- **Aumento de la red de senderos**
 - .- **Enlace Tegoyo – Puerto del Carmen**

Espacio de ocio de Tegoyo



Merendero y Albergue

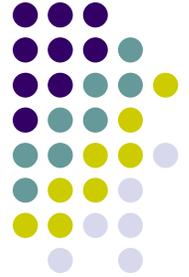




Objetivos a conseguir en las instalaciones

- Albergue de Tegoyo
- Centro operativo, salida, llegada, para actividades.
- Oficina de información, reservas
- Espacio de ocio para realización de actividades.

ACTIVIDADES A DESARROLLAR



- **Senderismo**
- **Orientación**
- **Gymkhanas**
- **Barrancos**
- **Talleres**
- **Campamentos**
- **Circuitos multiaventura**
- **Deportes tradicionales**
- **Cursos de educación ambiental**
- **Tiro con arco**



Modelos de gestión de las zonas de ocio

- Municipal
- Adjudicación por cesión con finalización de obra
- Adjudicación empresa economía social

GESTION MUNICIPAL



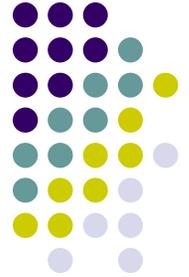
VENTAJAS:

- Total capacidad de decisión

INCONVENIENTES

- Personal
- Financiación
- Gestión lenta

CESIÓN CON FINALIZACIÓN DE OBRA



VENTAJAS:

- Ausencia de inversión pública
- Gestión más eficaz
- Existencia de expertos

INCONVENIENTES

- Precarización del empleo
- Poco control municipal
- Criterios de funcionamiento privado - beneficio

ADJUDICACIÓN EMPRESA ECONOMÍA SOCIAL



VENTAJAS:

- Gestión más eficaz
- Existencia de expertos
- Prestigio ante organismos oficiales
- Fomento del empleo.
- Inserción laboral

INCONVENIENTES

- Inversión pública municipal