Firmado por NOMBRE HERNANDEZ GARCIA JUAN MANUEL - NIF 42067487A
Motivo: DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR DECRETO DEL GOBIERNO DE CANARIAS Nº 107/2015 DE 22 DE MAYO
Fecha y hora: 14.07.2015 15:22:18

ANEXOS

ENTIDAD GESTION URBANISTICA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SA - CIF A38021762 - NOMBRE PADRON MORALES ROSA MARIA - NIF 43776526M
Firmado digitalmente por ENTIDAD GESTION URBANISTICA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SA - CIF A38021762 - NOMBRE PADRON MORALES ROSA MARIA - NIF 43776526M
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=FNMT, ou=FNMT Clase 2 CA, ou=703006482, cn=ENTIDAD GESTION URBANISTICA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SA - CIF A38021762 - NOMBRE PADRON MORALES ROSA MARIA - NIF 43776526M
Fecha: 2015.04.29 09:20:57 +01'00'

Contenido

Anexo I.-Puerto y Parque Marítimo de Puerto de la Cruz 3

0.- Introducción. Estado de la tramitación 5

1.- Antecedente 6

1.1.- Proyecto del Puerto y la adscripción de los terrenos demaniales 6

1.2.- Ámbito de adscripción 6

1.3.- Concurrencia de proyectos en el ámbito de adscripción 6

1.4.- Concurrencia competencial 6

2.- Posibilidad de ejecución conjunta de ambos proyectos 7

2.1.- Condicionantes 7

2.2.- Situación jurídico administrativa de los proyectos 7

2.3.- Plan Especial del Parque Marítimo 7

3.- El contrato de concesión de obra pública 8

3.1.- Regulación 8

3.2.- El contrato de concesión de obra pública para la ejecución y explotación del Puerto y del Parque Marítimo 8

4.- El estudio de viabilidad de la concesión 10

5.- Las condiciones de ordenación pormenorizada 11

5.1.- Los usos previstos 11

5.3.- La estructura de las fichas por usos 13

5.4.- El uso global 13

5.5.- Los usos pormenorizados 13

5.6.- Los usos admisibles 16

5.7.- Condiciones de intensidad y condiciones específicas 16

6.- Fichas por usos 17

Anexo II.- Evaluación ambiental estratégica. Documento justificativo de la exclusión 27

1.- Marco normativo 29

2.- Procedencia de la exclusión del documento al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica 30

3.- Criterios para determinar la posible significación de los efectos sobre el medio ambiente 31

4.- Características de los efectos y del área probablemente afectada 34

Actuaciones en el espacio público. 34

Actuaciones en el espacio privado. 34

5.- Conclusiones 47

Anexo III.- Ordenación orientativa del Complejo Deportivo San Felipe 49

1. Objetivos y criterios orientativos de Ordenación 51

2. Alternativas de Ordenación 53

3. Descripción y justificación de la ordenación orientativa para su desarrollo..... 54

Anexo IV.- Promoción Turismo de Tenerife, Puerto de la Cruz Xperience 66

Anexo V.- Nosolocamas 118

Introducción 121

Anexo VI.-SUC Espacio Temático Pozo de Las Dehesas 180

Acta Municipal de Recepción de las obras

Anexo VII.-Valoración de las UDAS 181

Anexo I.-Puerto y Parque Marítimo de Puerto de la Cruz

0.- Introducción. Estado de la tramitación

Como introducción al presente análisis, conviene determinar cuál es el estado de tramitación en que se encuentra la ejecución del Puerto y Parque Marítimo de Puerto de la Cruz, sobre cuya viabilidad jurídica y urbanística se centra este estudio.

En este sentido, cabe señalar que, de acuerdo a las conclusiones que se extraen del presente análisis, ya se ha procedido a licitar la ejecución conjunta de ambas obras mediante el procedimiento de concesión de obra pública, previendo así un marco de cooperación público-privada, tanto en la definición concreta de los proyectos como en la financiación de los mismos.

En efecto, mediante Anuncio de 9 de abril de 2012, publicado en el BOC Nº 078 de 20 de abril de 2012, se convoca concurso público para la selección de una oferta y ulterior tramitación y otorgamiento de una concesión de dominio público para la construcción y explotación de un puerto deportivo en Puerto de la Cruz (Tenerife), siendo la entidad adjudicadora el Organismo Puertos Canarios, dependiente de Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.

Anuncio que posteriormente fue objeto de corrección de errores, mediante publicación en el BOC Nº 089 de 7 de mayo de 2012.

El referido concurso público quedó desierto, por ello el contenido del presente apartado tiene un carácter meramente informativo, quedando la ordenación del Puerto y Parque Marítimo de Puerto de La Cruz remitida a plan especial, por lo que, el PMM no ordena estos ámbitos constando únicamente en el Tomo de fichas indicativas.

#

II. EL PUERTO Y PARQUE MARÍTIMO DE PUERTO DE LA CRUZ

0. OBJETO DEL ANÁLISIS

Se plantea la posibilidad de ejecución conjunta de dos tipos de obras emblemáticas del Puerto de la Cruz: el Puerto y del Parque Marítimo, cuya previsión se contempla actualmente sobre dos planes y proyectos diferenciados.

El ámbito objeto de proyecto del Parque Marítimo abarca una amplia explanada que va desde el Castillo de San Felipe hasta el viejo refugio pesquero con límite, hacia el Norte, en la línea del mar y, hacia la ciudad, en la primera hilera de viviendas del barrio de La Ranilla. Esta superficie nace como consecuencia de terrenos ganados al mar con base en una primera concesión de 93.600 m2 otorgada por OM de 15 de octubre de 1982.

El ámbito del puerto se prevé sobre el espacio marítimo inmediatamente contiguo al anterior, con base en un "proyecto modificado del puerto en TM de Puerto de la Cruz" redactado en octubre de 2011 por TENO a petición de la Dirección General de Puertos del Gobierno de Canarias, actualmente en trámite de adscripción del dominio público marítimo-terrestre afecto de la Administración del Estado a favor de la autonómica. Adscripción con cuya aprobación se incluirían también los terrenos del Parque Marítimo.

Con la ejecución y explotación conjunta de ambas obras contiguas espacialmente (Puerto y Parque Marítimo), lo que se busca es aprovechar el carácter complementario y sinérgico de ambos proyectos y garantizar que el coste de construcción pueda rentabilizarse con la posterior explotación de los usos que puedan desarrollarse en su ámbito.

Ello exige un estudio sucinto de los antecedentes de ambos proyectos y su situación administrativa, el examen de la concesión de obra pública como figura contractual idónea para la ejecución y explotación conjunta y, como elemento central del presente análisis, los posibles usos objeto de explotación que puedan garantizar la rentabilidad de los costes de construcción.

Este análisis preliminar concluye con una propuesta de fichas de usos para cada una de las obras, donde se contienen las condiciones urbanísticas de implantación.

La propuesta de fichas de usos, además de su carácter preliminar, contiene elementos de flexibilidad (como horquillas de edificabilidad y regímenes de compatibilidad de usos) que permita servir de base a un estudio de viabilidad para licitar la concesión de obra pública. En todo caso, se ha buscado ser coherente, no sólo con la funcionalidad y esencia de ambas obras, sino con la naturaleza de la figura contractual elegida para su

construcción y ejecución conjunta, que se basa en dos principios básicos:

- El de "obra pública", entendida como aquélla destinada a servir de soporte instrumental a actividades y servicios varios de interés público o al general uso o aprovechamiento. Naturaleza de que gozan, tanto el Puerto como el Parque Marítimo.
- El de "equilibrio económico de la concesión", consustancial con la figura concesional y que, ante la diferencia de costes y rentabilidad de explotación de cada una de las obras por separado, aconseja establecer su construcción y explotación conjunta, de forma que se armonicen los costes y se garantice la deseable correlación entre el interés público y el interés del concesionario.

1.- Antecedente

1.1.- Proyecto del Puerto y la adscripción de los terrenos demaniales

La ejecución del Proyecto modificado en TM de Puerto de la Cruz, elaborado en octubre de 2011 por la empresa Consultora TENO a petición de la Dirección General de Puertos del Gobierno de Canarias, pasa por el previo otorgamiento de adscripción por la Administración del Estado a favor de la Administración autonómica con base en el artículo 49 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. El procedimiento de adscripción cuenta con informe favorable de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar de la Administración estatal, si bien supeditado al cumplimiento de las condiciones establecidas en su resolución de 21 de diciembre de 2011.

El cumplimiento de parte de las condiciones establecidas en el informe estatal exige nuevas modificaciones en el proyecto de ejecución, entre ellas, la supresión y matización de parte de los usos previstos. Con el cumplimiento de estas condiciones se obtendría la aprobación definitiva de la adscripción solicitada.

1.2.- Ámbito de adscripción

A efectos de la adscripción, la zona que pasaría a utilización y gestión de la Administración autonómica sería la afectada al proyecto del Puerto, si bien incluyendo todos aquellos espacios que integran el dominio público marítimo-terrestre, conforme a la legislación de costas y al deslinde actualmente en vigor.

Estos espacios son de dos tipos:

- Los terrenos ganados al mar que sean necesarios para la ejecución de las obras del Puerto.
- Todos aquellos terrenos que, conforme al deslinde vigente, se encuentran dentro del ámbito estrictamente terrestre de la zona demanial: esto es, en esencia, la zona de explanada destinada a Parque Marítimo, de conformidad con los planes urbanísticos de aplicación.

Por ello, entre las condiciones del otorgamiento de adscripción se establece la previa renuncia del municipio a la concesión primitiva concedida por OM de 15 de octubre de 1982, toda vez que los terrenos adscritos vendrían a coincidir con la zona de concesión.

1.3.- Concurrencia de proyectos en el ámbito de adscripción

En esta zona, y siguiendo fundamentalmente la división de espacios expuesta en el punto precedente, se produce la concurrencia de dos proyectos:

- En el ámbito marítimo, las obras de construcción del Puerto
- En el ámbito terrestre, el espacio destinado a Parque Marítimo

Aparte de compartir el mismo ámbito de adscripción, ambos proyectos son perfectamente complementarios y susceptibles de crear evidentes sinergias entre ambos.

1.4.- Concurrencia competencial

La zona de adscripción, una vez aprobada, pasa a utilización y gestión de la administración autonómica, por virtud de lo establecido en la legislación de costas.

No obstante, esto no implica unidad competencial en sentido estricto:

- Desde el punto de vista espacial o territorial, los terrenos demaniales, aún pasando de la titularidad estatal a la autonómica, no puede desconocerse su inclusión

en el término municipal del Puerto de la Cruz y el consiguiente papel que corresponde al municipio.

- Desde el punto de vista sectorial, junto con la competencia material de puertos que corresponde a la Administración autonómica, coexisten otras competencias que inciden básicamente en el ámbito de la planificación y ordenación, que corresponden al municipio (a través de la planificación urbanística) y a la isla (planificación insular y territorial). Sin perjuicio, de otros sectores competenciales que tienen una clara incidencia (ambientales, de carreteras, etc.).

Por tanto, el papel preeminente de la Administración autonómica no puede obviar el deber de cooperación inteardministrativa que exige la concurrencia competencial, según establece el artículo 10 del TRLOTENC. Siendo así, el procedimiento de ordenación y ejecución de ambos proyectos debe atenerse a las reglas previstas al efecto en el artículo 11 del mismo testo normativo.

2.- Posibilidad de ejecución conjunta de ambos proyectos

2.1.- Condicionantes

El estudio de esta posibilidad pasa por analizar la situación jurídico-administrativa de los proyectos, los trámites aún pendientes y la ejecución material de las obras por la Administración a través de la figura que mejor garantice su correcta realización y la viabilidad jurídica y económica de su explotación posterior.

2.2.- Situación jurídico administrativa de los proyectos

Debemos distinguir:

- Por un lado, el Puerto.- Una vez superada la fase inicial de planificación (a través del Plan Insular), el proceso se encuentra en el trámite de redacción del proyecto de obras.
- Por otro, el Parque Marítimo.- Se encuentra aún en el trámite de previa formulación y aprobación del Plan Especial de Ordenación, que se exige con carácter previo a la redacción del proyecto de obras, existiendo un borrador base elaborado por GESPLAN S.A.

Esta disparidad procedimental no debe verse como un impedimento de difícil solución, sino, al contrario, como la posibilidad de introducir elementos en la planificación y ordenación previa que garantice una mejor y más armonizada ejecución de ambos proyectos.

2.3.- Plan Especial del Parque Marítimo

Es necesario proceder a la previa aprobación del Plan Especial de Ordenación del Parque Marítimo por la exigencia legal que nace ex artículo 9.1 del TRLOTENC. Pero este trámite, para el que se cuenta ya con un documento básico, puede hacerse coincidir temporal y procedimentalmente con la aprobación del proyecto de obras del Puerto y el trámite de adscripción de dominio público marítimo-terrestre a favor de la Administración autonómica.

Todos estos procedimientos, a realizar de forma simultánea, se integrarían dentro de las denominadas actuaciones preparatorias de la licitación de las obras, de conformidad con lo previsto en la normativa de contratos del sector público, y facilitaría la ejecución conjunta de ambos proyectos, tanto desde el aspecto material, como jurídico y económico, según tendremos ocasión de exponer a continuación.

3.- El contrato de concesión de obra pública

3.1.- Regulación

Teniendo en cuenta el escenario de aguda crisis presupuestaria del sector público y las características de las obras que se integran, tanto en el proyecto del Puerto como del Parque Marítimo (esto es, obras de servicio público e interés general), la institución contractual idónea para arbitrar su ejecución conjunta se estima que puede ser el contrato de concesión de obra pública, conforme a su regulación vigente en la legislación de contratos del sector público: esto es, el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (en adelante, TRLCSP 2011), y que viene a derogar al Texto Refundido del año 2007.

De la lectura del artículo 7 del TRLCSP 2011, el contrato de concesión de obra pública se caracteriza por las siguientes notas:

- Se refiere a ejecución de obras públicas susceptibles de explotación en el que la contraprestación a favor del contratista consiste, o bien únicamente en el derecho a explotar la obra, o bien en dicho derecho acompañado del de percibir un precio
- El riesgo y ventura de la ejecución y explotación corre por cuenta del contratista.
- El contrato podrá también prever que el concesionario esté obligado a realizar el proyecto de todo o parte de la obra.

Además de la definición contenida en el artículo 7 del TRLCSP 2011, la regulación de este tipo contractual viene recogida específicamente en los artículos 128 a 131 ("actuaciones preparatorias del contrato de concesión de obra pública") y 240 a 274 del mismo texto legal ("contrato de concesión de obra pública").

3.2.- El contrato de concesión de obra pública para la ejecución y explotación del Puerto y del Parque Marítimo

De la regulación y notas identificativas del contrato de concesión de obra pública, cabe destacar los siguientes aspectos aplicables a la ejecución y explotación del Puerto y Parque Marítimo del Puerto de la Cruz:

- El carácter de obra pública.- Tanto el Puerto como del Parque Marítimo contiguo gozan de esta naturaleza; no sólo por su inclusión en el listado que recoge el Anexo I del TRLCSP 2011, que incluye este tipo de obras en "Construcción general de inmuebles y obras de ingeniería civil" (si bien, subdividiendo las instalaciones portuarias, los equipamientos deportivos, los edificios y las obras accesorias); sino por su destino a servicios de interés público o de uso y aprovechamiento general o comunitario.

- La susceptibilidad de explotación.- En este caso, se produce a través de los servicios y actividades antes descritos, admitiendo también aquellas actividades de carácter comercial o industrial que puedan ser complementarias de la obra principal. Tales servicios y actividades serán descritos en el apartado de usos y las fichas correspondientes.

- El equilibrio económico de la concesión.- Como ya se explicó, es consustancial con la figura concesional. En este caso, la diferencia de costes y rentabilidad de explotación de cada una de las obras por separado (Puerto y Parque Marítimo), aconseja establecer su construcción y explotación conjunta, de forma que se armonicen los costes y se garantice la deseable correlación entre el interés público y el interés del concesionario. En esta línea, dada la naturaleza de los usos, es preciso que las bases de licitación contemplen la retribución al contratista me-

diante la aplicación de una tarifa o precio, así como la admisión de un plazo concesional lo suficientemente amplio como para rentabilizar los importantes costes de construcción, dentro del margen legalmente admitido, esto es, máximo de 40 años (artículo 268 TRLCSP 2011).

- Redacción del proyecto del Parque Marítimo.- El contrato podrá también prever que el concesionario esté obligado a proyectar todo o parte de las obras (artículo 7.3 TRLCSP 2011). En este caso, el proyecto de ejecución del Puerto está ya realizado, a falta de introducir los condicionantes exigidos por la Administración estatal en el procedimiento de adscripción. No sucede así con las obras del Parque Marítimo, cuyo proyecto pasa necesariamente por la previa aprobación de su Plan Especial de Ordenación. En este caso, es perfectamente factible que, dentro de las pautas establecidas por dicho Plan Especial y de unas bases técnicas mínimas, pueda incluirse la ejecución del proyecto de obras correspondiente al Parque Marítimo en la licitación del contrato.

- Zonas complementarias de explotación comercial.- El artículo 248 TRLCSP 2011 prevé que, atendiendo a su finalidad, las obras públicas puedan incluir, además de las superficies que sean precisas según su naturaleza, otras zonas o terrenos para la ejecución de actividades complementarias, comerciales o industriales que sean necesarias o convenientes por la utilidad que prestan a los usuarios de las obras y que sean susceptibles de un aprovechamiento económico diferenciado, tales como establecimientos de hostelería, estaciones de servicio, zonas de ocio, estacionamientos, locales comerciales y otros susceptibles de explotación. Las correspondientes zonas o espacios quedarán sujetos al principio de unidad de gestión y control de la Administración Pública concedente y serán explotados conjuntamente con la obra por el concesionario, directamente o a través de terceros. A la posibilidad de estas actividades complementarias nos referiremos al tratar específicamente de los usos.

- Actuaciones preparatorias.- Las actuaciones preparatorias al contrato de concesión de obra pública se regulan de forma diferenciada y específica en los artículos 128 a 131 del TRLSCP 2011, que contempla cuatro tipos de actuaciones: Estudio de viabilidad, Anteproyecto de construcción y explotación de la obra, Proyecto de la obra y replanteo de éste y Pliegos de cláusulas administrativas particulares. De todas estas actuaciones, el estudio de viabilidad se plantea como la actuación inicial y necesaria para el desarrollo de las siguientes actuaciones preparatorias y del subsiguiente proceso de licitación. A ella le dedicaremos el siguiente epígrafe.

4.- El estudio de viabilidad de la concesión

Según establece el artículo 128 del TRLCSP 2011, Con carácter previo a la decisión de construir y explotar en régimen de concesión una obra pública, el órgano que corresponda de la Administración concedente (en este caso, la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias) acordará la realización de un estudio de viabilidad de la misma. De la dicción de este artículo, se infiere el carácter obligatorio de dicha actuación.

El apartado 2 de dicho artículo 128 señala que el estudio de viabilidad deberá contener, al menos, los datos, análisis, informes o estudios que procedan sobre los puntos siguientes:

- Finalidad y justificación de la obra, así como definición de sus características esenciales.
- Previsiones sobre la demanda de uso e incidencia económica y social de la obra en su área de influencia y sobre la rentabilidad de la concesión.
- Valoración de los datos e informes existentes que hagan referencia al planeamiento sectorial, territorial o urbanístico.
- Estudio de impacto ambiental cuando éste sea preceptivo de acuerdo con la legislación vigente. En los restantes casos, un análisis ambiental de las alternativas y las correspondientes medidas correctoras y protectoras necesarias.
- Justificación de la solución elegida, indicando, entre las alternativas consideradas si se tratara de infraestructuras viarias o lineales, las características de su trazado.
- Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de la obra.
- Coste de la inversión a realizar, así como el sistema de financiación propuesto para la construcción de la obra con la justificación, asimismo, de la procedencia de ésta.
- Estudio de seguridad y salud o, en su caso, estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción.

En este análisis preliminar se parte de la base de la ejecución y explotación conjunta de las obras del Puerto y del Parque Marítimo del Puerto de la Cruz como elemento previo determinante de su viabilidad económica, así como un análisis final de los posibles usos a implantar en cada espacio. No obstante, deberá ser el estudio de viabilidad que mandata el artículo 128 el que, teniendo en cuenta los posibles usos y servicios susceptibles de explotación se recogen en este análisis, así como el resto de los datos que se señalan, concrete el grado de viabilidad económica de la concesión y sus ratios de rentabilidad.

5.- Las condiciones de ordenación pormenorizada

5.1.- Los usos previstos

Sobre la base del uso global del Puerto y del Parque Marítimo del Puerto de la Cruz y del análisis de sus documentos previos de planeamiento y proyecto, cabe hacer una primera previsión de usos para cada obra.

Todas las instalaciones o edificios que sirvan de soporte a los usos previstos tienen la naturaleza de dotación pública, en el sentido establecido en el Anexo del TRLOTENC, toda vez que se trataría de instalaciones o espacios de dominio público previstos para un destino público, colectivo o comunitario. Si bien, su rentabilidad vendría del precio del servicio que tendría que abonar el usuario (salvo en el caso de usos que, por su naturaleza, no pueden tener carácter lucrativo). Este precio sería la retribución que recibiría el contratista / concesionario de la obra pública con base a las condiciones del contrato de concesión de obra pública. A efectos de su rentabilidad, de ahí debería descontar el canon de ocupación del dominio público marítimo-terrestre que le corresponde a la Administración del Estado conforme a lo previsto en el artículo 104.3 del Reglamento de Costas (RD 1471/1989).

En el caso del Puerto, existe ya un proyecto denominado "proyecto modificado de Puerto" redactado en octubre de 2011, que establece una previsión y distribución de usos, si bien, el informe estatal emitido en el procedimiento de adscripción exige la supresión de algunos usos específicos por estimar que no están directamente vinculados al uso portuario en sentido estricto. De los usos recogidos por el proyecto y de las exigencias del procedimiento de adscripción, cabe citar los siguientes usos globales:

- Puerto deportivo
- Refugio pesquero
- Atraque de ferrys
- Club náutico / club social
- Escuela de vela
- Centro comercial
- Zona de aparcamientos

En el caso del Parque Marítimo, cabe señalar los siguientes usos globales:

- Sistema General de Espacios libres: Espacio libre público y paseos peatonales
- Uso comunitario: Centro de talasoterapia
- Uso cultural: Auditorio
- Uso deportivo:
  - Centro de buceo
  - Marina seca / escuela de vela
- Uso de infraestructuras y comunicaciones: Zona de aparcamientos y viarios de acceso rodado
- Usos terciarios:
  - Centro comercial
  - Zonas de ocio, distinguiendo ocio diurno del nocturno
  - Instalaciones de hostelería y restauración.

Se aprecia que en la relación expuesta hay usos comunes que pueden desarrollarse en un único espacio común a ambas obras: es el caso del club náutico o club social, de la escuela de vela, del centro comercial y de la zona de aparcamiento.

5.2.- Aspectos adicionales a tener en cuenta

a) Condicionantes derivados de la normativa de costas

Los terrenos sobre los que van a desarrollarse los usos del Puerto y del Parque Marítimo son los incluidos en el procedimiento de adscripción actualmente en trámite, en virtud del cual, los terrenos de dominio público marítimo-terrestre afectos pasan a utilización y gestión de la Administración autonómica, pero deben destinarse a usos que no puedan desarrollarse en otro espacio o que estén directamente vinculados con el mar o su zona de ribera (artículos 42 y 44 de la Ley 22/1988 de Costas).

Sobre la base de este marco normativo, el informe estatal emitido en el procedimiento de adscripción admite el Puerto como un tipo de obra que debe ubicarse en dominio público marítimo-terrestre, así como todas aquéllas vincula-

das a la funcionalidad de dicha infraestructura portuaria, descartando aquellos usos que no tengan una vinculación directa con el mar, las playas o al servicio directo de la actividad portuaria y, a su vez, no puedan tener ubicación fuera del dominio público, prohibiendo cualquier otro uso y expresamente el residencial o habitacional.

También cabe tener en cuenta que, al incorporar la obra del Parque Marítimo al ámbito de la adscripción, aún renunciado a la concesión otorgada en 1982, deberían respetarse, al menos, los usos previamente admitidos en el proyecto primitivo del Parque Marítimo, si bien, modulados y matizados conforme a la nueva legislación de costas de 1989.

Para contemplar esa amplitud de usos y facilitar el proceso de adscripción, se estima que la solución más viable es la de propiciar un convenio de colaboración con la administración estatal competente en materia de costas, que permitiría agilizar el proceso y garantizar más adecuadamente la conciliación de los intereses públicos implicados, además de permitir arbitrar soluciones para los puntos expuestos a continuación.

b) Viario de circunvalación en el entorno del castillo de San Felipe

Además de los usos previstos, se deben prever las obras de urbanización necesaria para la correcta implantación y funcionalidad de tales usos, fundamentalmente, el sistema viario que se prevea para su acceso y comunicación interna. Este tipo de aspectos, cuando se refieren a la funcionalidad interna, ya vienen contemplados en los planes y proyectos de las obras.

El problema surge cuando se yuxtaponen infraestructuras externas que inciden dentro del ámbito de las obras. Éste es el caso de la red viaria de circunvalación que incide sobre el campo de fútbol municipal y rodea el espacio ocupado por las piscinas municipales y el castillo de San Felipe, tal y como viene previsto en el Plan General de Ordenación del Puerto de la Cruz actualmente en vigor.

En el caso de este viario de circunvalación, aunque no se ubica directamente en el ámbito objeto de adscripción y posterior concesión, sí incide en una porción de su ámbito así como en la correcta funcionalidad de sus usos. Por ello, se estima necesario que en el proceso de licitación de la concesión de obra pública para Puerto y Parque Marítimo se prevea un convenio de colaboración entre la Administración competente en la planificación última del viario y de su ejecución con la Administración que promueva el concurso, con el fin de armonizar una solución común que beneficie a ambas partes.

En lo que concierne a la afección del viario en la zona de dominio público marítimo terrestre, cabe estimar que la misma es también susceptible de solución, toda vez que el Plan General que prevé el viario ha sido aprobado definitivamente con informe de la Dirección General de Costas de la Administración del Estado. No obstante, y con el fin de dotar de título habilitante suficiente a su ejecución en la zona demanial, podrá arbitrarse: bien que el convenio incluya a la Administración del Estado, bien la ampliación del espacio objeto de adscripción para incorporar dicho viario.

c) Usos colindantes precisados de conservación

Además de ello, deben tenerse en cuenta los usos preexistentes que se vean afectados por la ejecución de las obras y cuyo mantenimiento debe garantizarse: en especial, el campo de fútbol municipal.

En este caso, la afección no nace propiamente de las obras del Parque Marítimo o del Puerto, sino del viario de circunvalación señalado anteriormente, según viene previsto en el Plan General de Ordenación del Puerto de la Cruz.

No obstante, y con base al convenio señalado en el punto anterior, La solución podría enmarcarse en el propio concurso de concesión de obra pública incluyendo la obligación al concesionario de la restitución del campo de fútbol y previendo, en consecuencia, la contrapartida necesaria para garantizar el equilibrio económico de la concesión y que podría consistir en la admisión a favor del mismo de la construcción de aparcamientos subterráneos o usos lucrativos asimilados.

5.3.- La estructura de las fichas por usos

Las fichas por usos se refieren al ámbito del Parque Marítimo y contemplan las siguientes especificaciones o condiciones de ordenación que se definen en los siguientes puntos:

- Uso global
- Usos pormenorizados
- Usos admisibles
- Edificabilidad
- Condiciones específicas

5.4.- El uso global

El uso global característico o de primer nivel determina el uso principal y predominante al que se destinan las áreas o ámbitos espaciales en los que se divide el espacio del Parque Marítimo. Cada uso global incluye uno o varios usos pormenorizados. A efectos sistemáticos, se distinguen los siguientes usos globales característicos dentro del espacio del Parque:

- Espacios libres públicos.- Son espacios libres públicos los terrenos destinados al esparcimiento, la salubridad, el reposo y la relación de la población; a mejorar las condiciones ambientales del entorno; a proteger y aislar las vías de alta densidad de tráfico; al desarrollo de juegos y de actividades de relación; y, en general, a mejorar las condiciones ambientales del medio urbano.

- Comunitarios.- Son usos comunitarios los que sirven para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la Ciudad.

- Infraestructuras de Comunicaciones y Servicios.- Son usos de infraestructuras de comunicaciones aquellos que comprenden los elementos necesarios para efectuar la circulación y el desplazamiento de personas y el transporte de bienes, propios de la vida colectiva, junto con el suelo y las construcciones y las correspondientes instalaciones que requiera su establecimiento y funcionamiento.

- Terciario.- El uso terciario es el que tiene como fin la prestación de servicios adscritos a los sectores económicos del comercio y la hostelería y restauración (salvo las actividades recreativas y de alojamiento turístico), así como la prestación de servicios en locales de oficina, como los de asesoría, gestión, intermediación, asesoramiento, o similares. En función a sus distintas características.

5.5.- Los usos pormenorizados

a) Espacios libres públicos.-

El uso de los espacios libres públicos se divide en los siguientes usos pormenorizados o categorías específicas:

- Parques urbanos (PU)
- Plazas (PZ)
- Áreas ajardinadas (AJ)
- Espacios libres de protección (LP)
- Playas
- Paseos / peatonales -
- Áreas libres ajardinadas de protección del viario

b) Usos comunitarios

Atendiendo a la naturaleza de la prestación de servicios que conllevan, se distinguen las siguientes categorías pormenorizadas o de segundo nivel de los

usos comunitarios:

- Deportivo (DEP).- Deportivo es una dotación o un equipamiento o instalación destinado a la práctica del deporte y el desarrollo de la educación y la cultura física, realizada al aire libre o en edificios concebidos para ello.
- Cultural (CUL).- Cultural es una dotación o un equipamiento destinado de forma permanente a la transmisión de la cultura y/o a la conservación y exposición de sus expresiones (auditorios, teatros, bibliotecas, museos, salas de exposición, etc.).
- Servicios comunitarios (SER).- Servicios comunitarios es una dotación, un equipamiento o una instalación destinada a cubrir servicios para a la comunidad de carácter colectivo y destino sanitario, socio-asistencial o lúdico. En esta categoría se incluiría el Centro de Talasoterapia o servicios de terapias acuáticas.
- Recreativo (REC).- Recreativo es una dotación o un equipamiento destinado a la realización de actividades de ocio y esparcimiento por la población. Su categorización e muy variada e incluye todos usos de ocio a desarrollar en espacios adaptados o no o en edificios adscritos a dicho fin.

c) Infraestructuras de comunicaciones y servicios

Los usos de infraestructuras de comunicaciones se dividen en los siguientes usos pormenorizados según el tipo de servicio que prestan, destacando en especial únicamente aquéllas que cuya ubicación se prevé en las obras del Puerto y Parque Marítimo:

- Infraestructura viaria.- Espacios construidos para que sobre los mismos se produzca la circulación o movimientos de vehículos, y servir de acceso al resto de los usos del territorio. Todas las infraestructuras viarias conforman una única red de titularidad pública, sin perjuicio de la necesaria cooperación interadministrativa para el caso de titularidad por administraciones distintas.

Forman parte de esta categoría específica de uso: el propio elemento soporte de circulación, los elementos funcionales vinculados (obras de fábrica, puentes, túneles, así como los espacios para estacionamiento, auxilio, urgencias, parada de guaguas, etc.) y las franjas de terreno de dominio público vinculadas al viario.

- Aparcamientos rotatorios (AP).- Espacios o edificaciones con acceso directo desde la vía pública, bien en parcelas adaptadas o bien en parte o en todo un edificio, que se destinan al estacionamiento de vehículos de forma temporal.
- Helipuerto.- Son las infraestructuras destinadas al aterrizaje y despegue de helicópteros y servicios complementarios vinculados al mismo.
- Estaciones de servicio.- Destinadas al abastecimiento de combustible a embarcaciones o vehículos, pudiendo incluir además cualquier servicio rápido a vehículos y, en su caso, el uso de pequeño comercio.
- Talleres industriales.- cuando la actividad es la de almacenaje o reparación de bienes y productos, especialmente embarcaciones y elementos náuticos.

d) Terciario.-

Los usos terciarios se dividen en las siguientes categorías pormenorizadas:

Comercio (C).- Comercio es el uso que tiene como fin la adquisición y posterior venta a los consumidores y usuarios, de bienes productos o mercancías, así como determinados servicios susceptibles de tráfico comercial.

Dentro del uso pormenorizado de comercio, se ha previsto que el uso idóneo para el Parque Marítimo es el de centros y galerías comerciales. Se adscriben a esta categoría aquellos espacios, que formen agrupación de locales comerciales sin precisar de la autorización específica de equipamiento comercial según su legislación específica (grandes superficies). Se establece la siguiente categorización

específica en función de su superficie de venta:

- Galerías o agrupación comercial: agrupación de varios locales comerciales independientes en un recinto común, con servicios y circulación general compartidos, y superficie de venta total igual o inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
- Centros comerciales: agrupación de varios establecimientos comerciales independientes en un inmueble común, con servicios y circulación general compartida, con una superficie de venta total superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

Oficina (O).- Oficina es el uso que comprende la realización de actividades cuya función principal es la prestación de servicios profesionales, técnicos, financieros, de intermediación, de asesoramiento, de gestión u otros análogos.

A los efectos de su especificación se distinguen las siguientes categorías de tercer nivel, en relación al espacio en el que se desarrolla la actividad de oficina:

- Despachos profesionales
- Local de oficina

Hostelería / Restauración (H/R) − Hostelería / restauración es el uso que tiene como fin realizar la actividad de preparación y servicio de comidas y bebidas, para su venta en el propio espacio o local, sin estar vinculado a establecimiento alojativo.

A los efectos de su especificación se distinguen las siguientes categorías de tercer nivel, en relación al espacio en el que se desarrollan las actividades de Hostelería y/o Restauración:

- Bares: establecimientos con capacidad para un aforo máximo de cincuenta (50) personas, destinados principalmente a la venta de bebidas, si bien pueden servir comidas ligeras y de fácil preparación, sin necesidad de contar con maquinaria destinada a la preparación de alimentos y susceptible de provocar ignición.
- Kioscos y terrazas: cuando el consumo se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables. Como uso pormenorizado específico se admiten las siguientes instalaciones:
  - Terraza de verano: Instalación de carácter temporal en espacios abiertos situados en áreas no habitadas, donde se realizan actividades de discoteca y sólo en meses de verano, de acuerdo a lo que determinen las Ordenanzas Municipales correspondientes.
  - Instalación desmontable de fiestas: Es el uso que alberga instalación en suelo de titularidad y uso público, abiertos al público, de carácter temporal y desmontable, admitidos según determinen las Ordenanzas Municipales correspondientes.
- Cafeterías y pequeños restaurantes: locales cuyo aforo no supera las cien (100) personas.
- Restaurantes: Locales destinados principalmente al servicio de comidas, cuyo aforo no supera las quinientas (500) personas.
- Locales de ocio y espectáculo: Se remite a la legislación sectorial y específica y en concreto a la Ley de Espectáculos y Actividades Clasificadas. Estos se dividen en:
  - Locales de música
  - Discotecas: establecimientos insonorizados y dotados de pista de baile y espectáculos.
  - Bingos, Casinos y Salas de juego recreativos.
- Otras categorías que puedan establecerse en la Ordenanza Municipal reguladora de las actividades clasificadas de hostelería.

5.6.- Los usos admisibles

En función de su régimen de admisibilidad, los usos se distinguen en: complementarios, compatibles y alternativos y prohibidos, de acuerdo a la siguiente definición:

a) Usos complementarios.- Son los que pueden coexistir con el uso principal sin previa determinación expresa y sin constituir una categoría que pueda adscribirse a un uso pormenorizado concreto. Deben estar directamente vinculados al uso principal.
b) Usos compatibles.- son los usos secundarios respecto al principal, que en su conjunto no pueden alcanzar en ningún caso el cincuenta (50) por ciento de la superficie edificable asignada al inmueble o parcela, sin perjuicio de que se determine un porcentaje máximo menor para determinados supuestos.
c) Usos alternativos.- Son aquellos que, de acuerdo al régimen contemplado en estas Normas, pueden sustituir total o parcialmente al uso principal.

Para determinados usos, además de las condiciones de intensidad expuestas, pueden recogerse otros requisitos o condicionantes específicos, que se recogerán en la ficha respectiva del uso de que se trate.

5.7.- Condiciones de intensidad y condiciones específicas

Las condiciones de intensidad del uso vienen referidas generalmente a la superficie que es susceptible de edificación. Ésta se determina por dos parámetros básicos: Las condiciones de ocupación y la edificabilidad.

Las condiciones de ocupación son las que determinan la porción de parcela que puede ser ocupada por la edificación.

La edificabilidad es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área, en su caso. Su dimensión puede ser señalada por los siguientes medios:

- El valor absoluto o edificabilidad máxima.
- El coeficiente de edificabilidad.
- La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.

6.- Fichas por usos

1. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

USO GLOBAL	ESPACIOS LIBRES
USOS PORMENORIZADOS	ESPACIOS LIBRE PÚBLICO Y PASEOS PEATONALES
USOS ESPECÍFICOS	No hay
USOS COMPLEMENTARIOS	- Zonas libres - Aparcamiento en superficie - Área ajardinadas - Áreas de baño
USOS COMPATIBLES	Todos los de hostelería y restauración
USOS ALTERNATIVOS	No hay
INTENSIDAD DEL USO	No hay
CONDICIONES ESPECÍFICAS	La superficie edificada máxima de los usos compatibles no puede superar el 10% de la superficie total del sistema general de espacios libres.

2. USO COMUNITARIO DOTACIONAL: CENTRO DE TALASOTERIA

USO GLOBAL	USO COMUNITARIO DOTACIONAL		
USO PORMENORIZADO	SERVICIO COMUNITARIO		
USO ESPECÍFICO	CENTRO DE TALASOTERAPIA		
USOS COMPLEMENTARIOS	- Zonas libres - Aparcamientos - Oficinas - Almacenes		
USOS COMPATIBLES	Cualquier otro que se englobe en la definición de servicio comunitario y tenga vinculación con el mar o terapias acuáticas.		
USOS ALTERNATIVOS	Cualquier otro que se englobe en la definición de servicio comunitario y tenga vinculación con el mar o terapias acuáticas.		
INTENSIDAD DEL USO	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD
	11.162.5 m2s	5.775,3 m2c	0,52 m2c/m2s
CONDICIONES ESPECÍFICAS	En su punto más alto, deberá respetar la altura máxima de 2 plantas o diez metros		

3. USO COMUNITARIO CULTURAL: AUDITORIO

USO GLOBAL	USO COMUNITARIO		
USO PORMENORIZADO	CULTURAL		
USO ESPECÍFICO	AUDITORIO		
USOS COMPLEMENTARIOS	- Zonas libres - Aparcamientos - Oficinas - Aulas - Locales de ensayo - almacenes		
USOS COMPATIBLES	Cualquier otro que se englobe en la definición de servicio cultural y refuerce el carácter emblemático del espacio.		
USOS ALTERNATIVOS	Cualquier otro que se englobe en la definición de servicio cultural y refuerce el carácter emblemático del espacio.		
INTENSIDAD DEL USO	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD
	9.200 m2s	4.784 m2c	0,52 m2c/m2s
CONDICIONES ESPECÍFICAS	La tipología será de libre composición		

4. USO COMUNITARIO DEPORTIVO: CENTRO DE BUCEO

USO GLOBAL	USO COMUNITARIO		
USO PORMENORIZADO	DEPORTIVO		
USO ESPECÍFICO	CENTRO DE BUCEO		
USOS COMPLEMENTARIOS	- Zonas libres - Aparcamientos - Oficinas - Almacenes		
USOS COMPATIBLES	Cualquier otro que se englobe en la definición de servicio comunitario de uso deportivo en espacio edificado y tenga vinculación con el mar.		
USOS ALTERNATIVOS	Cualquier otro que se englobe en la definición de servicio comunitario de uso deportivo en espacio edificado y tenga vinculación con el mar.		
INTENSIDAD DEL USO	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD
	11.162.5 m2s	5.775,3 m2c	0,52 m2c/m2s
CONDICIONES ESPECÍFICAS	En su punto más alto, deberá respetar la altura máxima de 2 plantas o diez metros.		

5. USO COMUNITARIO DEPORTIVO: MARINA SECA Y ESCUELA DE VELA

USO GLOBAL	USO COMUNITARIO		
USO PORMENORIZADO	DEPORTIVO		
USO ESPECÍFICO	MARINA SECA Y ESCUELA DE VELA		
USOS COMPLEMENTARIOS	- Zonas libres - Aparcamientos - Oficinas - Almacenes / hangares		
USOS COMPATIBLES	Cualquier otro que se englobe en la definición de servicio comunitario de uso deportivo en espacio adaptado y tenga vinculación con el mar.		
USOS ALTERNATIVOS	Cualquier otro que se englobe en la definición de servicio comunitario de uso deportivo en espacio adaptado y tenga vinculación con el mar.		
INTENSIDAD DEL USO	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD
	6.063,5 m2s	1.383,4 m2c	0,23 m2c/m2s
CONDICIONES ESPECÍFICAS	En su punto más alto, deberá respetar la altura máxima de 2 plantas o diez metros.		

6. USO COMUNITARIO SOCIAL / DEPORTIVO: CLUB NÁUTICO

USO GLOBAL	USO COMUNITARIO		
USO PORMENORIZADO	SOCIAL Y DEPORTIVO		
USOS ESPECÍFICOS	- Club Náutico - Club social		
USOS COMPLEMENTARIOS	- Zonas libres - Aparcamientos - Oficinas - Almacenes		
USOS COMPATIBLES	- Hostelería y restauración: bares y cafetería, restaurantes y locales de música.		
USOS ALTERNATIVOS	No hay		
INTENSIDAD DEL USO	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD
	16.536 m2s	1.913,7 m2c	0,11 m2c/m2s
CONDICIONES ESPECÍFICAS	En su punto más alto, deberá respetar la altura máxima de 2 plantas o diez metros.		

7. USO TERCIARIO: CENTRO COMERCIAL Y DE OCIO

USO GLOBAL	USO TERCIARIO		
USO PORMENORIZADO	COMERCIAL		
USO ESPECÍFICO	CENTRO COMERCIAL		
USOS COMPLEMENTARIOS	- Zonas libres - Aparcamientos - Oficinas - Almacenes		
USOS COMPATIBLES	- Todos los englobados en hostelería y restauración.		
USOS ALTERNATIVOS	Galería comercial o cualquier otro que se englobe en la definición de agrupación de comercios, sin requerir la autorización específica sectorial de grandes superficies, siempre que cumpla las condiciones específicas		
INTENSIDAD DEL USO	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD
	20.564 m2s	4.027,5 m2c	0,19 m2c/m2s
CONDICIONES ESPECÍFICAS	Se vinculará los servicios comerciales al mar, las actividades acuáticas o náuticas y el uso y disfrute del dominio público marítimo terrestre En su punto más alto, deberá respetar la altura máxima de 2 plantas o diez metros.		

8. USO TERCIARIO: HOSTELERÍA Y RESTAURACIÓN

USO GLOBAL	USO TERCIARIO
USOS PORMENORIZADOS	HOSTELERÍA Y RESTAURACIÓN
USOS ESPECÍFICOS	• Bares y cafeterías • Kioscos y terrazas: o Terraza de verano: o Instalación desmontable de fiestas. • Restaurantes • Locales de ocio y espectáculo: o Locales de música o Discotecas o Bingos, Casinos
USOS COMPLEMENTARIOS	- Zonas libres - Almacenes
USOS COMPATIBLES	- Todos los englobados en hostelería y restauración
USOS ALTERNATIVOS	- Todos los englobados en hostelería y restauración
INTENSIDAD DEL USO	Se admitirá su implantación en los espacios acotados al efecto dentro del ámbito del Parque Marítimo. La superficie edificada máxima total de este uso, cuando se desarrolle fuera de otros espacios edificados, no podrá superar el 10% de la superficie destinada a sistema general de espacio libre público. La edificabilidad máxima y la separación entre instalaciones o edificios se ajustará a los criterios establecidos en la legislación de costas.
CONDICIONES ESPECÍFICAS	La altura máxima será de una planta o 5 metros, salvo que se integren dentro de edificación con uso global diferenciado.

9. USO TERCIARIO: CENTRO DE ARTESANÍA Y OFICINA DE INFORMACIÓN TURÍSTICA

USO GLOBAL	USO TERCIARIO
USOS PORMENORIZADOS	CENTRO DE ARTESANÍA Y OFICINA DE INFORMACIÓN TURÍSTICA
USOS ESPECÍFICOS	• Comercio de artesanía y productos típicos • Oficina de información turística
USOS COMPLEMENTARIOS	- Zonas libres - aparcamiento - oficinas - Almacenes
USOS COMPATIBLES	No hay
USOS ALTERNATIVOS	No hay
INTENSIDAD DEL USO	Se ajustará al modelo ya previsto por el Cabildo Insular de Tenerife para dichos espacios
CONDICIONES ESPECÍFICAS	Sin perjuicio de la unidad de gestión que rige para el Parque Marítimo, estos usos serán gestionados por el Cabildo Insular de Tenerife o el Ayuntamiento.

10. USO DE INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES: APARCAMIENTO

USO GLOBAL	USO DE INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES		
USO PORMENORIZADO	APARCAMIENTO		
USO ESPECÍFICO	APARCAMIENTO ROTATORIO EN ESPACIO EDIFICADO		
USOS COMPLEMENTARIOS	- Zonas libres - Oficinas - Almacenes		
USOS COMPATIBLES	Estaciones de lavado o de servicio de pequeña dimensión, así como espacios comerciales vinculados.		
USOS ALTERNATIVOS	No hay		
INTENSIDAD DEL USO	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD
	5.981,5 m2s	5.155,6 m2c	0,86 m2c/m2s
CONDICIONES ESPECÍFICAS	En su punto más alto, deberá respetar la altura máxima de 2 plantas o diez metros		

Anexo II.- Evaluación ambiental estratégica. Documento justificativo de la exclusión

Redacción: gesplan

1.- Marco normativo

Con fecha 30 de abril de 2006 (B.O.E. de 29 de abril de 2006), entró en vigor la Ley básica estatal 9/2006, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, conocida como evaluación ambiental estratégica. Esta norma supone la transposición de la Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. El procedimiento se basa en la larga experiencia obtenida en la evaluación de impacto ambiental de proyectos, que se incorporó a nuestro derecho interno con el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio.

La Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) o evaluación ambiental de planes y programas es un instrumento de prevención para integrar los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, bien directamente a través de propias determinaciones, bien porque establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental.

El ámbito de aplicación de la Ley 9/2006 (artículo 3) es sobre todos aquellos planes y sus modificaciones que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, definidos como tales aquellos que establezcan el marco para una futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental, y que cumplan los dos requisitos siguientes:

a) Que se elaboren o aprueben por una administración pública.

b) Que su elaboración o aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamento.

Los planes con modificaciones menores, los que establezcan el uso de zonas de reducido ámbito territorial o los que no establezcan el marco para una futura autorización de proyecto sometidos legalmente a una evaluación de impacto ambiental se someterán también a evaluación de impacto ambiental siempre que se prevea que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente. Para estos planes, el artículo 4 de la Ley 9/2006 establece que deben ser consultados al órgano ambiental competente (órgano de la Administración pública que en colaboración con el órgano promotor vela por la integración de los aspectos ambientales en la elaboración de los planes), que tras realizar una ronda de consultas entre las Administraciones públicas afectadas determinará la procedencia o no de someter el plan a una evaluación ambiental.

Para determinar la procedencia o no de someter un plan a una evaluación ambiental durante su tramitación se tendrá en cuenta los criterios establecidos en el anexo II de la Ley 9/2006, que se han establecido, a modo de resumen, como los siguientes:

1. Características del plan, y en particular:
   - Medida en la que establece un marco para futuros proyectos y actividades, por su ubicación, naturaleza, dimensiones, etc.
   - Integración de las consideraciones ambientales y la promoción del desarrollo sostenible.
   - Problemas ambientales significativos.
   - Pertinencia a la hora de implantar la legislación en materia de medio ambiente.

2. Características de los efectos y del área afectada, en particular:
   - Probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad.
   - El carácter acumulativo.
   - El carácter transfronterizo.
   - Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente.
   - Magnitud y alcance.
   - El valor y la vulnerabilidad.

La Comunidad Autónoma de Canarias introdujo la Evaluación Ambiental Estratégica y los aspectos relacionados con la Ley 9/2006 –básica a nivel estatal- a través de ciertos artículos del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 55/2006, de 9 mayo. No

obstante, dentro del Sistema de Planeamiento de Canarias ya existían unos requerimientos de contenido ambiental de todos los instrumentos de ordenación, que venían recogidos en el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento aprobado por el Decreto 35/1995, de 24 de febrero, actualmente derogado.

En el Reglamento aprobado por Decreto 55/2006, que regula el procedimiento administrativo para la elaboración y aprobación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística de Canarias, se establecen los procedimientos para asegurar que la evaluación ambiental siempre se realice durante el proceso de elaboración de los planes o programas y antes de su aprobación.

Según el artículo 24.1 del Reglamento, son objeto de evaluación ambiental la formulación, revisión o modificación sustancial de la totalidad de los planes que integran el Sistema de Planeamiento, si bien, en el artículo 24.4 se establece la siguiente posibilidad:

"4. En todo caso, el órgano ambiental podrá, previa consulta a las Administraciones Públicas afectadas, excluir del procedimiento de evaluación ambiental a cualquiera de los planes integrantes del Sistema de Planeamiento de Canarias cuando, no teniendo efectos significativos en el medio ambiente, se dé alguno de los siguientes supuestos:

a) Establezcan el uso de zonas de reducida superficie territorial.

b) Tengan por objeto modificaciones o revisiones parciales de carácter menor.

c) Desarrollen determinaciones de planes jerárquicamente prevalentes sometidos a tal procedimiento de evaluación.

A los efectos previstos en el presente apartado, la decisión podrá adoptarse caso por caso, especificando tipos de planes o combinando ambos métodos. En todo caso, la decisión se hará pública en el «Boletín Oficial de Canarias», con indicación de los motivos en que se fundamente."

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) actuará como órgano ambiental de los planes de ordenación urbanística promovidos por las Administraciones Públicas canarias o por los particulares, y además le corresponde asumir el papel decisorio acerca de la procedencia o no de excluir determinado plan o programa del procedimiento de evaluación ambiental.

2.- Procedencia de la exclusión del documento al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica

En el presente documento se puede examinar con profundidad el objeto, alcance y ordenación a proponer en un Plan para la modernización, mejora e incremento de la competitividad en Puerto de de la Cruz.

De acuerdo con el artículo 24.2 del RPIOSPC se analiza la procedencia de la exclusión del documento al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, en base al cumplimento de los supuestos que introduce.

El ámbito espacial del Plan es el del término municipal de Puerto de la Cruz con una superficie de 884,1 Ha, sin embargo las áreas específicas sujetas a nueva ordenación abarcan una superficie sensiblemente menor, de exactamente 12,6 Ha (121.585,53 m^2s) que son intervenciones establecidas directamente por el Plan en parcelas privadas, concretamente proyectos de Renovación y Rehabilitación, para la recualificación de la oferta tanto alojativa como complementaria, siendo el resto actuaciones públicas ya establecidas en otros instrumentos de planeamiento pero incorporadas al presente Plan.

Además, cabe tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- Toda la superficie afectada ya está urbanizada y tiene la condición urbanística de suelo urbano, mayoritariamente bajo la categoría de suelo urbano consolidado.
- Las actuaciones en suelo privado son modificaciones o intervenciones de carácter menor, tanto en comparación con los ámbitos de actuación de los instrumentos de ordenación general como en comparación con la superficie total del término municipal de Puerto de la Cruz.
- El presente Plan podría considerarse también de carácter menor en cuanto a su incidencia territorial, ya que el objeto del mismo es la reurbanización del espacio público como la renovación de la oferta alojativa y de ocio de la ciudad turística de Puerto de la Cruz.

De conformidad con lo expuesto y con la legislación aplicable a los instrumentos de

ordenación, entendemos que el Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad de Puerto de la Cruz se encuentra incluido en los supuestos de exclusión enumerados en el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias ya que, además de no tener efectos significativos en el medio ambiente, establece el uso de una zona de reducida superficie territorial –artículo 24.4.a)- y tiene por objeto modificaciones de carácter menor –artículo 24.4.b)- por lo que podría ser excluido de someterse a un procedimiento de evaluación ambiental, siempre y cuando el órgano ambiental competente (COTMAC) así lo resuelva, en función de los criterios establecidos en el anexo II de la Ley 9/2006.

3.- Criterios para determinar la posible significación de los efectos sobre el medio ambiente

A continuación se desarrollan los contenidos del Anexo II de la Ley 9/2006 en el que se detallan los criterios para determinar la posible significación de los efectos sobre el medio ambiente de las determinaciones del Plan, conforme a lo establecido en sus artículos 3 y 4.

Características del plan:

a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades con respecto a la ubicación, la naturaleza, las dimensiones, las condiciones de funcionamiento o mediante la asignación de recursos.

El **PMM** establece el marco para la ejecución de proyectos de mejora del espacio público y privado. Entre las primeras se encuentran multitud de actuaciones de mejora de elementos concretos en SUC que mejoran el espacio turístico, tales como aparcamientos o reconversión de edificaciones, habilitando una oferta de ocio y cultural de calidad[1], y en general el resto de actuaciones y proyectos contenidos en el Plan de Rehabilitación de las infraestructuras turísticas.

Además se proponen una serie de **Proyectos singulares** (en trámite o redactados), de mayor envergadura, y que convienen detallar,

[1] Cabe destacar la red de dotaciones estructurales (Estación de Guaguas o el Centro de Actividades del Taoro) y la red de dotaciones culturales.

- **Proyecto modificado de Puerto y Parque Marítimo**

  Se trata de la puesta en marcha del concurso para el desarrollo conjunto del Puerto **deportivo y pesquero y del Parque Marítimo**, de acuerdo al *anuncio de 9 de abril de 2012, por el que se convoca concurso público para la selección de una oferta y ulterior tramitación y otorgamiento de una concesión de dominio público para la construcción y explotación de un puerto deportivo en Puerto de la Cruz (Tenerife).*

  El concurso plantea los usos pormenorizados de manera orientativa. Una vez realizado este trámite será necesario redactar el pertinente Plan Especial de Ordenación del Puerto. En este sentido, el PMM tan solo unifica dos Planes Especiales, el del Puerto y el del Parque Marítimo. Evidentemente el citado Plan se deberá someter al procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica.

- **Proyecto de Regeneración de la Playa de Martiánez**

  La Dirección General de la Sostenibilidad de la Costa y el Mar del Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino, sometió a información pública el Proyecto y el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental de la actuación denominada "Recarga de arena en la Playa de Martiánez, de Puerto de la Cruz (Tenerife)", por plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la publicación del anuncio en el BOP núm. 171, de 3 de septiembre de 2009. Las alegaciones presentadas por varias asociaciones han motivado la solicitud de nuevos informes por los servicios correspondientes del organismo competente, encontrándose en la actualidad pendiente de resolver el citado trámite.

- **Proyecto de ejecución del Complejo Deportivo de San Felipe**

  Pendiente de la aprobación del Plan Especial. El presente PMM incluye únicamente anexo con su ordenación orientativa.

b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.

El Plan introduce alteraciones de la ordenación urbanística del PGO vigente. Estas se proponen con el fin de solucionar determinados contenidos que requieren de una alternativa de planeamiento que habilite los proyectos de las actuaciones planteadas para la rehabilitación de las infraestructuras turísticas de Puerto de la Cruz y para la modernización, mejora e incremento de la competitividad del destino, centrándose en los siguientes aspectos derivados de los estudios y de los objetivos contenidos en el PRIT (algunos de ellos recogidos antes en otros instrumentos, como el PEPCH o el PMUS):

- Cambios relacionados con la mejora de la movilidad y con el tratamiento paisajístico del viario.
- Alteraciones de la ordenación relativos a actuaciones de remodelación urbanística de ámbitos o unidades concretas.
- Introducción en la Normativa de nuevas tipologías de edificación con uso turístico,
- Cambios puntuales en las condiciones particulares de parcelas o manzanas sujetas a actuaciones, con el fin de viabilizar los proyectos de rehabilitación de establecimientos de alojamiento, de equipamientos o de edificios residenciales.
- Cambios en las determinaciones sobre gestión urbanísticas, para facilitar la ejecución de las actuaciones propuestas, tanto en el espacio público como en el espacio privado.

De estas alteraciones se ha procedido a analizar ambientalmente aquellas que implican modificaciones en parámetros de la ordenación pormenorizada, en particular, modificaciones en l el establecimiento o la intensidad de los usos.

Por otro lado, el PMM dentro de su estrategia acoge los instrumentos de desarrollo del PGO, y mantiene su remisión sin alterar las determinaciones originales,

Remisiones a Planes Especiales o Revisiones del PGO vigente :

- Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico (aprobado inicialmente sometido a información pública y pendiente de aprobación definitiva).

No se modifican las determinaciones del Plan, únicamente se reproduce lo establecido.

Revisión Parcial del PGO vigente en el ámbito del Bien de Interés Cultural de El Robado, U.A. 12 San Fernando (aprobado inicialmente, sometido a información pública y pendiente del trámite para aprobación provisional);

- Avance de la Revisión y Adaptación plena del PGO (en fase de ultimar su redacción para someterlo a la consideración previa de la Corporación).
- Plan Especial del Complejo Deportivo de San Felipe.
- Plan Especial de Protección de la Zona Arqueológica y medioambiental Bien de Interés Cultural de las Laderas y Acantilados de Martiánez (redactado y pendiente de correcciones para someterlo a consideración previa de la Corporación).

Estos instrumentos llevan incorporada su propia Evaluación Ambiental Estratégica.

c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.

El Plan tiene una clara vocación integradora de las consideraciones ambientales, de acuerdo no solo con el cumplimiento de la legislación vigente en la materia, sino que forma parte de sus principios.

Insistiendo en la idea de mejora del espacio turístico, tanto público como privado, se redunda en una mejora de la calidad ambiental, por lo tanto se entiende que va implícito en él la integración de los aspectos ambientales.

Específicamente, el Plan propone dentro del Programa de Gestión y Planificación, en su línea estratégica 1 los siguientes programas con los subprogramas y acciones que se detallan.

Programas de Naturaleza, Territorio y Paisaje

- **GE0301** Fomento del establecimiento de requisitos de integración paisajística en los productos turísticos.
- **GE0302** Actuaciones de rehabilitación y reposición de viviendas (Según instrumentos de desarrollo).
- **GE0303** Programa para la integración paisajística de la edificación en medio urbano.
- **GE0304** Programa de Intervenciones en medianeras (Según propuestas PEPCH)
- **GE0305** Programa de diseño y tratamiento de fachadas en edificios con altura legalizable (Conjunto histórico)
- **GE0306** Programa de tratamiento de la ocupación del espacio público y de rótulos y elementos comerciales
- **GE0307** Programas de mantenimiento y conservación de la calidad del espacio urbano.
- **GE0308** Programa de mejora y mantenimiento de las áreas ajardinadas.
- **GE0309** Programa de mejora y acondicionamiento de jardines históricos.
- **GE0310** Programa de valoración y acondicionamiento de recursos paisajísticos.

Programas de acción ambiental

- **GE0401** Programa de gestión de playas y zonas de baño.
- **GE0402** Programa de tratamiento bioclimático y de eficiencia energética de los espacios y edificaciones públicas.
- **GE0403** Programa de actuaciones para la adaptación ambiental de la planta hotelera y de la residencia.
- **GE0404** Programa para la incorporación y fomento de vehículos eléctricos.
- **GE0405** Plan de instalación de fibra óptica en Puerto de la Cruz.

La aplicación de estas acciones refuerzan al Puerto de la Cruz como un destino que busca como punto fuerte de su oferta turística un entorno urbano caracterizado por unos estándares de calidad ambiental elevados.

d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.

Dentro del ámbito de actuación del Plan, que es el municipio del Puerto de La Cruz, y de acuerdo su objeto, los problemas ambientales identificados se vinculan al deterioro de la calidad del medio urbano y del entorno turístico. En este sentido, el Plan establece determinaciones para la mejora del entorno urbano consistentes en una estrategia global y actuaciones específicas.

e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente (por ejemplo, los planes o

programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos).

El plan no interactúa con instrumentos de ordenación de carácter sectorial o ambiental, que deriven de la legislación comunitaria o nacional, dada su naturaleza y el reducido ámbito de actuación previsto para las actuaciones.

4.- Características de los efectos y del área probablemente afectada.

Se expone a continuación los grandes grupos d caracterización de las áreas donde se producen modificaciones en las intensidades de los usos vigentes y de los posibles efectos ambientales derivados.

Actuaciones en el espacio público.

Las actuaciones en el espacio público no alteran las condiciones de los usos, ni otros parámetros urbanísticos susceptibles de generar efectos ambientales negativos.

Como se ha explicado en aparados precedentes, el PMM deriva la ordenación pormenorizada de determinados ámbitos a Planes Especiales, o bien asume directamente la establecida en el Plan General de Ordenación vigente.

Actuaciones en el espacio privado.

B1. Actuaciones en el espacio privado: Rehabilitación y mejora de la planta de alojamiento.

Se trata de 25 actuaciones en la planta hotelera y extrahotelera que no altera la realidad física existente, sino que se introducen determinación para garantizar la viabilidad económica de las explotaciones y el cumplimiento con la normativa sectorial a efectos de posibilitar su legalización.

Por lo tanto, estas actuaciones carecen de efecto ambiental alguno y no se realiza la evaluación ambiental detallada por improcedente.

B2. Actuaciones de remodelación o reordenación urbanística. Equipamientos privados

A continuación se detallan la caracterización de los previsibles efectos ambientales de este tipo actuaciones, que tienen la particularidad de ser las únicas

que alteran las condiciones de usos del suelo en cada ámbito concreto en el que se proponen.

Para ello, se expone una sucinta descripción de la actuación[2] y se determina el valor y vulnerabilidad del área afecta y la caracterización de los efectos.

[2] Para mayor información de las características de la actuación se pueden consular la memora y las fichas de normativa.

Actuación E01 Loro Parque (Ampliación)

Descripción de la actuación:

Consiste en habilitar la construcción de un aparcamiento subterráneo, así como nuevas instalaciones complementarias del equipamiento recreativo

Valor y vulnerabilidad del área afectada.

Valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada	
Criterios de valoración	**Descripción**
• Características naturales especiales o el patrimonio cultural.	El ámbito se encuentra totalmente urbanizado, sin elementos de valor natural o cultural.
• Superación de estándares de calidad ambiental o de valores límite.	No se superan estándares de calidad ambientales o valores límites.
• Explotación intensiva del suelo.	No varían sustancialmente las condiciones de usos del suelo en relación a la realidad existente o planificada.
• Efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.	No se producen.
⇩	
Resultado	
Valor del área	Baja
Vulnerabilidad del área	Baja

Descripción y caracterización de los efectos ambientales.

Los efectos ambientales son poco destacados y vinculados al momento puntual de las obras. Una vez esté en funcionamiento el parking subterráneo es probable que se liberen aparcamientos en superficie en el espacio público.

Caracterización de los efectos ambientales[3]	
Probabilidad	Segura
Duración	Permanente
Frecuencia	Discontinuo
Reversibilidad	Irreversible
Carácter acumulativo	Si
Riesgos derivados	No se derivan
Magnitud	Mínima
Alcance espacial de los efectos	Puede mejorar el entorno inmediato
Signo	Positivo

[3] No se ha explicitado en la tabla el carácter transfronterizo de los efectos dado que no se da en ninguna de las determinaciones del Plan.

Actuación E02 Museo del Comercio y la Ilustración Europea

Descripción de la actuación:

Rehabilitación de una casa catalogada con ampliación y adaptación para museo y usos complementarios.

Valor y vulnerabilidad del área afectada.

Valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada	
Criterios de valoración	**Descripción**
• Características naturales especiales o el patrimonio cultural.	Se trata de una edificación con valor arquitectónico e histórico.
• Superación de estándares de calidad ambiental o de valores límite.	No se superan estándares de calidad ambientales o valores límites.
• Explotación intensiva del suelo.	No varían las condiciones de usos del suelo en relación a la realidad existente.
• Efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.	No se producen.
⇩	
Resultado	
Valor del área	Alta
Vulnerabilidad del área	Alta

Descripción y caracterización de los efectos ambientales.

La actuación no implica efectos ambientales de ningún tipo.

Actuación E4. UA (84-85-89)

Descripción de la actuación:

Se unifican las unidades de actuación 84-85-89 con el fin de permitir la implantación de un equipamiento privado (Museo del Vehículo Antiguo). Se pone en valor el entorno, incluyendo los bancales agrícolas preexistentes.

Valor y vulnerabilidad del área afectada.

Valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada	
Criterios de valoración	**Descripción**
• Características naturales especiales o el patrimonio cultural.	El espacio está plenamente antropizado. Destaca la existencia de antiguas terrazas de cultivo con cierto valor etnográfico.
• Superación de estándares de calidad ambiental o de valores límite.	No se superan estándares de calidad ambientales o valores límites.
• Explotación intensiva del suelo.	No varían sustancialmente las condiciones de usos del suelo en relación al planeamiento vigente.
• Efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.	No se producen.
⇩	
Resultado	
Valor del área	Media
Vulnerabilidad del área	Media

Descripción y caracterización de los efectos ambientales

Caracterización de los efectos ambientales[4]	
Probabilidad	Alta
Duración	Permanente
Frecuencia	Continuo
Reversibilidad	Irreversible
Carácter acumulativo	No
Riesgos derivados	No se derivan
Magnitud	Baja
Alcance espacial de los efectos	Limitados a la parcela.
Signo	Positivo

[4] No se ha explicitado en la tabla el carácter transfronterizo de los efectos dado que no se da en ninguna de las determinaciones del Plan.

Actuación E5. SUC Montaña de la Horca

Descripción de la actuación:

Se propone el cambio de clase y categoría de suelo, de SRPP a SUC, a efectos de reconocer la realidad existente, ya el ámbito se encuentra urbanizado. La actuación mejora las condiciones actuales sin introducir elementos susceptibles de generar nuevos impactos.

Valor y vulnerabilidad del área afectada.

Valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada	
Criterios de valoración	**Descripción**
• Características naturales especiales o el patrimonio cultural.	El entorno concreto de la Montaña de la Horca donde se produce el cambio de Clase y categoría de suelo carece de valores ambientales, en tanto en cuanto se encuentra totalmente transformado por la existencia de un solárium.
• Superación de estándares de calidad ambiental o de valores límite.	No se superan estándares de calidad ambientales o valores límites.
• Explotación intensiva del suelo.	No varían las condiciones de usos del suelo en relación a la realidad existente.
• Efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.	No se producen.
Resultado	
Valor del área	Media
Vulnerabilidad del área	Media

Descripción y caracterización de los efectos ambientales.

El acondicionamiento para el uso público y la puesta en valor del paisaje supone un claro efecto positivo. Los efectos de las obras serán temporales y poco significativos.

Caracterización de los efectos ambientales[5]	
Probabilidad	Alta
Duración	Permanente
Frecuencia	Continuo
Reversibilidad	Irreversible
Carácter acumulativo	No
Riesgos derivados	No se derivan
Magnitud	Mínima
Alcance espacial de los efectos	Limitado a la parcela
Signo	Positivo

[5] No se ha explicitado en la tabla el carácter transfronterizo de los efectos dado que no se da en ninguna de las determinaciones del Plan.

Actuación E06. Espacio temático Pozo de Las Dehesas.

Descripción de la actuación:

Rehabilitación y adaptación de la antigua nave como lugar de referencia a la cultura del agua.

Valor y vulnerabilidad del área afectada.

Valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada	
Criterios de valoración	**Descripción**
• Características naturales especiales o el patrimonio cultural.	La edificación tiene cierto valor etnográfico
• Superación de estándares de calidad ambiental o de valores límite.	No se superan estándares de calidad ambientales o valores límites.
• Explotación intensiva del suelo.	No varían las condiciones de usos del suelo en relación a la realidad existente.
• Efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.	No se producen.
⇩	
Resultado	
Valor del área	Media
Vulnerabilidad del área	Baja

Descripción y caracterización de los efectos ambientales.

Al ser una actuación de rehabilitación los efectos esperados son positivos.

Caracterización de los efectos ambientales[6]	
Probabilidad	Alta
Duración	Permanente
Frecuencia	Continuo
Reversibilidad	Reversible
Carácter acumulativo	No
Riesgos derivados	No
Magnitud	Mínima
Alcance espacial de los efectos	Limitado a la parcela
Signo	Positivo

[6] No se ha explicitado en la tabla el carácter transfronterizo de los efectos dado que no se da en ninguna de las determinaciones del Plan.

Actuación E07 Salas recreativas (Alhambra y Tenerife Palace)

Descripción de la actuación:

Rehabilitación, adaptación y reapertura de equipamientos recreativos.

Valor y vulnerabilidad del área afectada.

Valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada	
Criterios de valoración	**Descripción**
• Características naturales especiales o el patrimonio cultural.	Carece de características naturales especiales o de patrimonio cultural
• Superación de estándares de calidad ambiental o de valores límite.	No se superan estándares de calidad ambientales o valores límites.
• Explotación intensiva del suelo.	No varían las condiciones de usos del suelo en relación a la realidad existente.
• Efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.	No se producen.
⇩	
Resultado	
Valor del área	Baja
Vulnerabilidad del área	Baja

Descripción y caracterización de los efectos ambientales.

Al ser una actuación de rehabilitación los efectos esperados son positivos.

Caracterización de los efectos ambientales[7]	
Probabilidad	Alta
Duración	Permanente
Frecuencia	Continuo
Reversibilidad	Reversible
Carácter acumulativo	No
Riesgos derivados	No
Magnitud	Mínima
Alcance espacial de los efectos	Limitado a la parcela
Signo	Positivo

[7] No se ha explicitado en la tabla el carácter transfronterizo de los efectos dado que no se da en ninguna de las determinaciones del Plan.

B3. Actuaciones de remodelación o reordenación urbanística de ámbitos o unidades.

Las actuaciones de remodelación o reordenación de ámbitos o unidades completas que se recogen en el presente PMM, responden a la aplicación de criterios acordes con los nuevos objetivos planteados en el modelo de ciudad; y, en ciertos casos, a la incorporación de diseños urbanos y de alternativas que ayudan a resolver los problemas derivados de la falta de ejecución del planeamiento en ciertas áreas del municipio.

Los cambios introducidos son de diferente alcance, al actuar sobre manzanas completas o sobre ámbitos que comprenden una o varias unidades de actuación, y en su caso el suelo urbano consolidado de su entorno.

R6. Fichas de la 04 a la 08 de la normativa.

Descripción de la actuación:

Se procede a unificar distintas unidades de actuación (U.A. 97, 98, 99) y ámbitos de suelo urbano consolidado a efectos de viabilizar su ejecución, ejecutar un nuevo viario de acceso al área de Taoro y ejecutar la urbanización conforme a su destino.

Valor y vulnerabilidad del área afectada.

Valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada	
Criterios de valoración	**Descripción**
• Características naturales especiales o el patrimonio cultural.	El ámbito se encuentra antropizado. Presencia de bancales. Carece de elementos naturales o culturales de interés.
• Superación de estándares de calidad ambiental o de valores límite.	No se superan estándares de calidad ambientales o valores límites.
• Explotación intensiva del suelo.	No varían sustancialmente las condiciones de usos del suelo en relación al planeamiento vigente.
• Efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.	No se producen.
⇩	
Resultado	
Valor del área	Baja
Vulnerabilidad del área	Baja

Descripción y caracterización de los efectos ambientales.

Los efectos ambientales son poco destacados y vinculados al momento puntual de las obras.

Caracterización de los efectos ambientales[8]	
Probabilidad	Segura
Duración	Permanente
Frecuencia	Discontinuo
Reversibilidad	Irreversible
Carácter acumulativo	No
Riesgos derivados	No se derivan
Magnitud	Mínima
Alcance espacial de los efectos	Limitado al ámbito de actuación
Signo	Positivo

[8] No se ha explicitado en la tabla el carácter transfronterizo de los efectos dado que no se da en ninguna de las determinaciones del Plan.

R7. Fichas de la 09 a la 11 de la normativa.

Descripción de la actuación:

Se procede a unificar distintas unidades de actuación (UA 19 y 104) y un ámbito de SUC. Se reordena el conjunto motivado por el nuevo diseño del S.G. viario, se reconvierte en parte como espacio libre, Parque las Tapias con recorridos peatonales y de bici, además se reconvierte el estanque en parcela dotacional.

Valor y vulnerabilidad del área afectada.

Valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada	
Criterios de valoración	**Descripción**
• Características naturales especiales o el patrimonio cultural.	El ámbito se encuentra antropizado. Presencia de bancales. Carece de elementos naturales o culturales de interés.
• Superación de estándares de calidad ambiental o de valores límite.	No se superan estándares de calidad ambientales o valores límites.
• Explotación intensiva del suelo.	No varían sustancialmente las condiciones de usos del suelo en relación al planeamiento vigente.
• Efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.	No se producen.
Resultado	
Valor del área	Baja
Vulnerabilidad del área	Baja

Descripción y caracterización de los efectos ambientales.

La reordenación propuesta resulta más adecuada desde un punto de vista ambiental que la actual, ya que se aumentan los espacios libres con un nuevo parque en la zona alta de la ciudad. Por otro lado, la disposición del viario resulta más adecuada a efectos del confort y la calidad ambiental del entorno, y finalmente, se logra el aprovechamiento de un elemento de interés etnográfico como es el estanque.

Caracterización de los efectos ambientales[9]	
Probabilidad	Segura
Duración	Permanente
Frecuencia	Discontinuo
Reversibilidad	Irreversible
Carácter acumulativo	No
Riesgos derivados	No se derivan
Magnitud	Mínima
Alcance espacial de los efectos	Limitado al ámbito de actuación
Signo	Positivo

[9] No se ha explicitado en la tabla el carácter transfronterizo de los efectos dado que no se da en ninguna de las determinaciones del Plan.

R8. Fichas 12 a 14 de la normativa.

Descripción de la actuación:

Afecta a la UA 103 y ámbito de SUC. La reordenación se justifica por la reordenación del S.G. viario y su reconversión a parque lineal.

Valor y vulnerabilidad del área afectada.

Valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada	
Criterios de valoración	**Descripción**
• Características naturales especiales o el patrimonio cultural.	El ámbito se encuentra totalmente urbanizado, sin elementos de valor natural o cultural. Presencia de espacios ajardinados.
• Superación de estándares de calidad ambiental o de valores límite.	No se superan estándares de calidad ambientales o valores límites.
• Explotación intensiva del suelo.	No varían sustancialmente las condiciones de usos del suelo en relación al planeamiento vigente.
• Efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.	No se producen.
⇩	
Resultado	
Valor del área	Baja
Vulnerabilidad del área	Baja

Descripción y caracterización de los efectos ambientales.

Los efectos ambientales son positivos ya que la eliminación de la vía redunda en una mejora de las condiciones ambientales del suelo urbano. Tan solo de manera puntual vinculado al momento de las obras pueden generarse algunas molestias propias de estas actividades.

Caracterización de los efectos ambientales[10]	
Probabilidad	Segura
Duración	Permanente
Frecuencia	Discontinuo
Reversibilidad	Irreversible
Carácter acumulativo	Si
Riesgos derivados	No se derivan
Magnitud	Mínima
Alcance espacial de los efectos	Puede mejorar el entorno inmediato
Signo	Positivo

[10] No se ha explicitado en la tabla el carácter transfronterizo de los efectos dado que no se da en ninguna de las determinaciones del Plan.

R9. Fichas 15 y 16 de la normativa.

Descripción de la actuación:

Afecta a la UA 102 y parcialmente a un SUBLESO. La reordenación se justifica por la reordenación del S.G. viario y su reconversión a parque lineal. Inclusión de vía rodada de conexión entre Urbanización Guacimara y la nueva vía estructural al sur, incluyendo un tramo de viario peatonal. Se incorpora una parcela de recreativo y comercial, y otra de deportivo como remate al existente.

Valor y vulnerabilidad del área afectada.

Valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada	
Criterios de valoración	**Descripción**
• Características naturales especiales o el patrimonio cultural.	El ámbito se encuentra totalmente urbanizado, sin elementos de valor natural o cultural. Presencia de espacios ajardinados.
• Superación de estándares de calidad ambiental o de valores límite.	No se superan estándares de calidad ambientales o valores límites.
• Explotación intensiva del suelo.	No varían sustancialmente las condiciones de usos del suelo en relación al planeamiento vigente.
• Efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.	No se producen.
Resultado	
Valor del área	Baja
Vulnerabilidad del área	Baja

Descripción y caracterización de los efectos ambientales.

Los efectos ambientales son positivos ya que la eliminación de la vía redunda en una mejora de las condiciones ambientales del suelo urbano. Tan solo de manera puntual vinculado al momento de las obras pueden generarse algunas molestias propias de estas actividades.

Caracterización de los efectos ambientales[11]	
Probabilidad	Segura
Duración	Permanente
Frecuencia	Discontinuo
Reversibilidad	Irreversible
Carácter acumulativo	Si
Riesgos derivados	No se derivan
Magnitud	Mínima
Alcance espacial de los efectos	Puede mejorar el entorno inmediato
Signo	Positivo

[11] No se ha explicitado en la tabla el carácter transfronterizo de los efectos dado que no se da en ninguna de las determinaciones del Plan.

5.- Conclusiones

A la vista de lo expuesto, se concluye que el PMM puede ser sometido al procedimiento de exclusión ambiental al cumplir con los supuestos planteados en el artículo 24.2 del RPIOSPC, y demostrarse mediante el análisis de los efectos ambientales derivados de las determinaciones del Plan en base a los criterios detallados en el Anexo II de la Ley 9/2006, que no se generarán efectos negativos significativos.

Anexo III.- Ordenación orientativa del Complejo Deportivo San Felipe

Redacción: gesplan

1. Objetivos y criterios orientativos de Ordenación

De acuerdo con las indicaciones recogidas en el PGO del Puerto de la Cruz, se plantea los siguientes objetivos y criterios urbanísticos:

a. Desarrollo de un estudio conjunto del grupo de dotaciones tanto generales, como locales correspondientes al sector C, en concordancia con los elementos de protección al paisaje y áreas peatonales dentro del límite del ámbito, para lo que se plantea los siguientes criterios:

- Creación de sistemas generales y locales que satisfagan las demandas del entorno del área y del municipio, aprovechando las características del territorio para plantear una correcta distribución de los mismos.
- Se evitarán en lo posible las instalaciones cubiertas, y los volúmenes edificados se restringirán al mínimo, dado el carácter paisajístico de la intervención.
- Proponer medidas de protección del paisaje característico de la zona (la ladera y el margen del barranco), considerando los muros de los bancales existentes como elementos a preservar e integrar en los espacios libres del ámbito.
- Creación de un paseo peatonal ajardinado en el margen izquierdo del barranco de San Felipe para favorecer la circulación peatonal frente a la rodada, y a su vez, integrar elementos naturales como el barranco dentro de la estructura urbana. El paso peatonal deberá tener al menos un ancho de 10 m. con sucesivos ensanchamientos hacia la zona deportiva general.

b. Desarrollo de una dotación deportiva de carácter general y sus áreas anexas, en las que se pretende:

- Consolidar una adecuada instalación deportiva al aire libre, a modo de estadio de atletismo con dimensiones reglamentarias para competiciones internacionales, en cuyo interior tendrá cabida un campo de futbol de dimensiones también reglamentarias, en el lugar que hoy ocupa el campo de fútbol. Las gradas se deberán disponer en coordinación con el escalonamiento peatonal que supone la ladera. Asimismo, en torno a estas instalaciones, se pretende crear una zona compleja de instalaciones, edificaciones sociales, comerciales y de servicios al complejo deportivo.
- Gestionar adecuadamente el uso de la zona deportiva posibilitando la compatibilidad entre todas las parcelas aledañas y permitiendo que los espacios libres sirvan de enlace e integración de los espacios dotacionales dado el carácter público de la intervención.

c. Conexión de todo el conjunto con los sectores de suelo urbanizable colindante, así como el área del Polígono de San Felipe y El Tejar, definiendo el modo de actuar en relación a los siguientes aspectos:

- Conseguir la integración de la zona con los barrios limítrofes y el resto de la ciudad, completando su estructura urbana. Para ello será preciso estudiar la conexión con los distintos elementos de estructuración del territorio externos al área: trama peatonal y viaria.
- Mejorar los accesos a los polígonos de San Felipe y El Tejar gracias a la pasarela que sobre el barranco unirá ambos márgenes.
- Dotar el área con el correspondiente viario público y aparcamientos de acceso directo desde el paso sobre el barranco.

En esta línea, el diseño u ordenación de la parcela, ha de desarrollarse con el fin de alcanzar no sólo una serie de objetivos de carácter urbanístico, sino otros de carácter ambiental que permitan conjugar, en la medida de lo posible, el uso urbanístico con la conservación de los valores naturales y paisajísticos del lugar, y la calidad de vida de los habitantes del entorno.

Con estos fundamentos, el objetivo global debe ser la sostenibilidad de esta nueva área urbana, realizando una ordenación equilibrada con su entorno, tanto desde el diseño de las actuaciones a desarrollar, como en los materiales empleados en su construcción y los recursos naturales que emplea y residuos que genera.

Además de los objetivos de carácter ambiental que establece el planeamiento superior, el estudio ambiental, se redactará con la finalidad de alcanzar los siguientes objetivos ambientales:

1. Incorporar desde la fase de ordenación o diseño de la urbanización (viales, espacios libres, parcelas edificables, volúmenes, etc.) todas las variables ambientales significativas, de tal manera que se determinen los valores a conservar y las limitaciones de uso y de forma para que la ordenación esté realmente equilibrada con el medio. Se incluye aquí el objetivo específico de preservar de la edificación los bancales existentes la franja limítrofe con el barranco y los lugares de mayor pendiente.
2. Integrar, ampliar y diseñar convenientemente los espacios libres como un sistema capaz de conseguir una optima calidad atmosférica en la trama urbana del Puerto de La Cruz.
3. Diseñar las edificaciones con técnicas de acondicionamiento pasivo para fomentar el ahorro energético.
4. Minimizar los riesgos derivados de los caudales extraordinarios del Barranco de San Felipe.
5. Restaurar los impactos ambientales preexistentes: edificaciones deterioradas, vertidos de basura y escombros.

Para conseguir estos objetivos las actuaciones se desarrollan bajo una serie de criterios que se enumeran a continuación:

1. El trazado del viario, la implantación de las edificaciones, la ubicación y diseño de los espacios libres públicos y equipamientos, han de estudiarse en relación con el relieve preexistente en la parcela y zonas próximas, con el fin de generar el mínimo movimiento de tierras, y en todo caso compensar los desmontes y terraplenes, de modo que se minimicen los aportes o vertidos de material.
2. Evitar que las aguas pluviales sean evacuadas por un único punto para disminuir los riesgos de inundación derivados.
3. Utilización de las especies vegetales adecuadas al entorno de modo que proporcionen las mejores condiciones ambientales (sombra, paisaje) y el menor gasto de mantenimiento y se eviten los problemas de hibridación y asilvestramiento de especies invasoras.
4. La nueva área urbanizada debe en todo caso ayudar a proporcionar una mejora de la cualificación urbana del entorno, a través de las dotaciones públicas de espacios libres y equipamientos.
5. Eliminación de los impactos preexistentes, mejorando la calidad ambiental de la parcela y áreas próximas.
6. Aplicación de medidas para atenuar o corregir los impactos que las determinaciones y acciones ocasionaran en los valores naturales y culturales.

Los objetivos y criterios ambientales están orientados a conseguir que, en la medida de lo posible, las determinaciones del documento ocasionen los menores impactos posibles, o que éstos de producirse, se minimicen al máximo.

2. Alternativas de Ordenación

La posibilidad de definir alternativas a un conjunto de cuestiones no definitorias del modelo ordenación, pero sin duda complementarias al mismo, y que vienen a posibilitar su materialización; en concreto estas cuestiones afectarían a los siguientes aspectos:

- La organización de los aparcamientos y su relación con los espacios públicos y las actividades residenciales y deportivas.
- El diseño de los principales espacios públicos y parcelas dotacionales para propiciar su integración en la estructura urbana propuesta.

2.1. La organización de los aparcamientos y su relación con los espacios públicos y las actividades residenciales y deportivas

La distribución de aparcamientos es una de las cuestiones que no están resueltas desde el plan general; no obstante observando la estructura de la ordenación es fácilmente observable la presencia de tres zonas claramente definidas: plataforma inferior, plataforma intermedia y plataforma superior, cuyo funcionamiento requiere de bolsas de aparcamiento adecuadamente dimensionadas.

Las alternativas con respecto a la disposición de aparcamientos radican en hacer o no hacer alguno de los previstos, con lo que la cantidad de plazas disponibles variaría. También se puede plantear el realizar menos plantas de aparcamiento de las planteadas, con un mínimo de una planta y un máximo de tres plantas subterráneas destinadas a aparcamiento.

2.2. El diseño de los principales espacios públicos y parcelas dotacionales

El diseño los espacios públicos se basa en criterios de diversidad de tratamiento, de modo que cada uno de ellos responda a su particular entorno y a las posibilidades del terreno en que se ubica. En la mayor parte de los casos además se ha pretendido alcanzar una plurifuncionalidad planteando áreas de plaza bajo las cuales puedan ubicarse aparcamientos subterráneos u otras instalaciones complementarias al uso deportivo y/o sociales; se consigue este modo aumentar la afluencia a los espacios públicos y convertirlos en elementos centrales de la estructuración urbana.

Las alternativas en este caso resultan más difíciles de identificar al tratarse de cuestiones concretas de diseño, cuya procedencia o improcedencia debe ser analizada en su caso en el proyecto concreto.

3. Descripción y justificación de la ordenación orientativa para su desarrollo

Se propone la creación de un Complejo Deportivo que se convierta en referencia en el municipio. Se plantea como un gran parque deportivo con el que se cualifique el actual vacío urbano, se conecte las diferentes partes de ciudad que en él convergen y se cree la dotación de los servicios necesarios para la práctica deportiva.

Las diferentes soluciones que se podrían incorporar para alcanzar dichos objetivos de ordenación están muy definidas por la normativa del PGO vigente, dejando únicamente la posibilidad de diversos planteamientos en cuanto a la definición del parcelario, las interrelaciones con la ciudad así como en la ordenación pormenorizada en localizaciones puntuales.

El Complejo Deportivo propuesto se adosa al barranco con un eje longitudinal que articula una secuencia de plataformas escalonadas en continuidad con la ladera, generándose las superficies horizontales necesarias para la ubicación de las canchas deportivas y los accesos al complejo.

En la parte central del eje longitudinal se incrusta la conexión propuesta sobre el barranco, cuya prolongación constituye el eje transversal de la actuación.

En el encuentro de estos dos ejes se formaliza una plaza triangular que desciende en forma de grada hacia la pista atlética y el campo de fútbol.

Al otro lado de la pista se localiza el edificio principal contenedor de servicios al Complejo Deportivo. El volumen cerrado se conforma como un gran espacio multifuncional que alberga actividades complementarias con gimnasio, sala de danza, salas polivalentes, sedes sociales etc., planteándose el posible aprovechamiento de su cubierta con la instalación de una piscina.

En la zona más alta de la intervención se plantea una serie de plataformas escalonadas en las que, adaptándose a la topografía, se sitúan otras canchas deportivas. En estas plataformas se contempla la construcción de módulos que den servicio a las canchas localizadas en este sector.

La propuesta traza una serie de recorridos alternativos que completan la accesibilidad del Complejo Deportivo y que a su vez se conforman como circuitos gimnásticos que conectan las plataformas ajardinadas con el resto de la propuesta.

Se ha planteado una propuesta abierta que permita, si fuera conveniente, la incorporación de zonas complementarias de aparcamientos, localización de dependencias municipales, locales para asociaciones vecinales, etc.; restringiendo al mínimo los volúmenes edificados. Todo ello podría tener cabida bajo las plataformas propuestas, evitando así el impacto que pudieran ocasionar otros elementos emergentes.

En resumen, la actuación propuesta se puede entender estructurada en cinco partes:

1. Plataforma principal, en la que se localiza el campo de fútbol, la pista atlética que lo envuelve, la grada y otras áreas anexas.
2. Plataforma intermedia, en la que tendrían cabida otras canchas deportivas como una cancha de fútbol 7, una cancha de arena, un skate-park y/o una zona para juego de niños.
3. Ladera abancalada donde se localiza las comunicaciones y áreas de estancias, las cuales podrían emplearse como circuitos deportivos de entrenamiento. Se plantea la posibilidad del aprovechamiento de la ladera como rocódromo.
4. Paseo longitudinal de contacto con el barranco, con zonas de estancia y conexiones.
5. Plataformas escalonadas, donde se sitúan otras tres canchas deportivas, las cuales podrían destinarse a cancha polideportiva, de baloncesto y/o tenis y una tercera cancha para juego de pádel.

Considerando todo lo anterior, conforme a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGO vigente, la siguiente asignación de usos es orientativa:

	ORDENACIÓN ORIENTATIVA		PGO VIGENTE	
ZONA	Uso Global Asignado	Sup. (m²)	Uso Global Asignado	Sup. (m²)
1	Dotacional Deportivo General	30.950,79	Dotacional Deportivo General	31.983,54
2	Dotacional Social General	5.102,91	Dotacional Social General	4.912,18
3	Dotacional Deportivo Local	5.288,91	Dotacional Social Local	5513.67
4	Dotacional Deportivo Local	2.726,42	Dotacional Administrativo Deportivo Local	2.663,82
5	Residencial 1	879,26	Residencial 1	904,90
6	Residencial 2	2.809,11	Residencial 2	2.846,21
7	Espacio Libre General	7.165,26	Espacio Libre General	5.389,23
8	Espacio Libre Local	339,29	Espacio Libre Local	327,08
9	Red Peatonal General	5.612,69	Red Peatonal General	6.144,97
10	Red Viaria	709,47	Red Viaria	708,82

Como se observa en el cuadro anterior, ha sido necesario incorporar a las determinaciones del presente plan ligeras modificaciones a lo dispuesto en el PGO vigente para adaptarla a las desviaciones de la demanda social en el tiempo transcurrido. Esas ligeras modificaciones se concretan en la disposición y forma de las diferentes parcelas para adecuarlas a las condiciones geomorfológicas de la zona, que han cambiado desde la redacción del planeamiento vigente, por la instalación de los usos colindantes y la urbanización del sector del Plan Parcial, lo que ha conllevado ligeras adaptaciones a la forma y disposición de las parcelas, tanto en su dimensión como en su adaptación a las rasantes del terreno. Asimismo, la incorporación de los programas propuestos en los objetos de la ordenación de la planificación superior hacen conformar las parcelas para poder dar cabida a los mismos, y a la vez permitir, esta vez de acuerdo a la normativa superior, el uso polivalente de los espacios libres públicos para un uso complementario de los dotacionales.

Con respecto a las dotaciones, su categorización en locales y generales está definida en los planeamientos de orden superior, por lo que únicamente resta conformar y definir de forma precisa su morfología y concretar y pormenorizar el régimen de usos de aplicación así como definir los parámetros técnicos para establecer las alineaciones y rasantes que le sean de aplicación.

Será necesario hacer ligeras modificaciones sobre las previsiones de los planes superiores, para adaptarlo a la situación real existente sobre el terreno. El levantamiento cartográfico del terreno que sirvió de base para la redacción de esos planes, y las edificaciones existentes en el área, junto con los condicionantes expuestos hacen necesario realizar operaciones de ajuste que, sin afectar a determinaciones de carácter estructural, modifican ligeramente el perímetro de cada una de estas zonas, afectando con ello a la posición, dimensiones y tamaño inicialmente previstos en los planes superiores, sin que ello suponga una alteración de las determinaciones de orden superior.

3.1. Zona 1: Dotacional Deportivo General

En términos generales, la zona de Dotacional Deportivo General corresponde a la implantación de las principales instalaciones deportivas del complejo deportivo al nivel de ámbito general, correspondiéndose a instalaciones de atletismo, campo de fútbol, pistas de campo pequeño y todas las edificaciones complementarias que son precisas para la implantación de todas las disciplinas deportivas citadas.

La propuesta general de la actuación en esta parcela se puede entender dividida en diferentes subzonas que se describen a continuación.

3.1.1 Subzona 1: Estacionamientos y estanque-plaza

En el límite Norte de la parcela, en contacto con la calle Antonio Ruiz Álvarez, se encuentra una plaza y una pequeña zona de estacionamiento de guaguas que actúa como transito hacia la zona deportiva principal (Subzona 2). En esta plataforma situada

en torno a la cota 25 se encuentra un estanque ya existente, el cual deberá ser integrado en la propuesta de ordenación de este espacio.

3.1.2 Subzona 2: Campo de futbol

En esta plataforma de grandes dimensiones, que ocupa la parte central del área de actuación, se localiza una pista atlética de dimensiones reglamentarias con cabida en su interior para un campo de futbol 11.

Debido la necesidad de mantener a nivel una gran superficie de suelo, se producen importantes desniveles a salvar y puntos de unión con las zonas colindantes que inducen a situar el nivel de la actuación del campo de atletismo aproximadamente a la cota 28,5 metros, pudiendo concretar y especificar el proyecto su rasante definitiva tras un análisis de la rasante del paseo peatonal del margen del barranco en el punto más próximo al recorrido de las pistas y que se sitúa al nivel especificado. Esta plataforma genera un importante desnivel en la zona sur de la parcela que deberá resolverse con la actuación de la zona verde que podrá plantear el proyecto de edificación conforme a las determinaciones que considere más compatibles con la propuesta deportiva que realice, si bien tendrá que proponer, en el caso de que incorpore variaciones, una propuesta general para todo el espacio libre que lo justifique.

La situación del graderío principal en el lindero Este, por necesidades del programa deportivo, se completa con la posibilidad de ubicación de un segundo graderío en la zona Oeste que se integre con el edificio de servicios del complejo deportivo que sea necesario instalar en la parcela, como son dotaciones comerciales, administrativas, sociales o de otra índole que formule el programa de necesidades de la obra a ejecutar.

Entorno a la pista atlética existe un anillo de circulaciones a donde llegan todas las comunicaciones, escaleras y rampas. De esta forma la accesibilidad a esta zona está garantizada desde los diferentes puntos de acceso.

En esta plataforma principal, dada sus dimensiones y configuración, resulta también apta para localizar grandes eventos con aforos multitudinarios, con diversas posibilidades de organización y de fácil control.

3.1.3 Subzona 3: Plaza triangular

Esta plaza se localiza en la confluencia de los dos grandes ejes longitudinal y transversal que estructuran la propuesta, a la altura del paso sobre el Barranco de San Felipe. De esta forma se conforma como la entrada principal a toda la instalación, no solo desde el punto de vista del tráfico rodado sino de la afluencia de espectadores, lo que potenciará el paseo peatonal dispuesto al efecto.

Este espacio libre permite enmarcar el singular encuentro y resolver el desnivel de aproximación a la plataforma principal a través de un graderío que asciende desde la pista atlética (28,50 m) hasta la plaza triangular (39,50 m).

3.1.4 Subzona 4: Canchas deportivas (plataforma intermedia)

El resto de instalaciones deportivas que se deben ubicar en la parcela se sitúan en una plataforma intermedia, en torno a la cota 41,50 m, conectada con la plataforma principal por uno de sus lados con un sistema de rampas y escaleras.

La plataforma intermedia se adosa por su lindero Noreste al paseo longitudinal del margen del barranco, adquiriendo una forma cóncava en relación a la ladera ajardinada situada al Sur de la misma. Desde este lindero surgen la rampa y la escalera que dan acceso hacia las zonas abancaladas de la ladera y hacia la parte más alta de la intervención.

En la plataforma intermedia se distribuyen varios espacios deportivos entre los que se propone un campo de futbol 7, una cancha de arena, un skate-park y una zona para juego de niños.

Bajo la plataforma intermedia y bajo la cubierta transitable que conecta la plataforma intermedia y la ladera se plantea la posibilidad de crear un elemento edificado de servicios complementarios a las instalaciones deportivas que resuelva la transición entre

plataformas; manteniendo el sistema de rampas propuesto para conectar los diferentes niveles posibles.

3.2. Zona 2: Dotacional Social General

Esta zona se sitúa en la parte más alta de la actuación, en contacto con la carretera de Las Dehesas. Sus límites quedan definidos, en sus linderos Sur y Oeste, por los muros perimetrales del Centro de Salud existente, y por otra parte, en los linderos Norte y Este, por el paseo longitudinal del margen del barranco (zona 9).

Para mejorar la accesibilidad a esta zona, se deja abierta la posibilidad de crear un acceso peatonal a esta parcela por el paseo peatonal propuesto.

La zona de Dotacional Social General puede contener las instalaciones propias para el ámbito municipal de los usos que completen los servicios que demanda la población portuense, como es el caso del centro sanitario existente. Pese a que el Plan Parcial de Ordenación del Sector 3.A planteara la ejecución en esta zona de un centro docente como uso preferente, en aplicación del artículo 4.6.3 de la normativa del PGO vigente, "si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso aconsejaren su alteración, no serán considerado Modificación del Plan General ni del Programa de Actuación, si se conserva el uso dentro de los consignados como dotacionales en el artículo 4.6.1 apartado 2, excepto para el uso dotacional comercial"

3.3. Zona 3: Dotacional Deportivo Local

En la parte más alta de la intervención, en el lado sur del área de actuación surgen tres plataformas escalonadas a modo de continuidad de la zona abancalada de la ladera ajardinada que le preceden.

En virtud de las instrucciones para la ordenación del área establecidos por el PGO vigente, esta zona contiene usos relacionados con la práctica deportiva, en los que, dado su carácter paisajístico, se evitarán en lo posible instalaciones cubiertas y los volúmenes edificados se restringirán al mínimo. De esta forma, en las tres plataformas de dimensiones diferentes que se generan se podrán disponer tres tipos de canchas deportivas diferentes, como una cancha polideportiva (44x22), una cancha de baloncesto y tenis (35x19) y una cancha de padel (10x20), que actuarán como complemento de las instalaciones deportivas que se ubican en la Zona 1.

Para permitir esta última posibilidad es necesario que se contemple una comunicación directa en los espacios públicos que físicamente separan la zona 3 de la zona 1, al no existir solución de continuidad física entre ambas zonas, con la simple condición de que el tránsito peatonal que se canaliza por el paseo peatonal tenga continuidad física al nivel que se proyecta y que el tratamiento de la ladera se resuelva de acuerdo a los parámetros ambientales que el presente plan define.

Las características técnicas de este enlace deben ser impuestas por el proyecto que desarrolle tal posibilidad. Respetando las condiciones que se han expuesto, permitirá la unión física y funcional de las tres zonas, por medios mecánicos (ascensores, pasarelas mecánicas subterráneas u otros medios), o bien simplemente físicos, con la creación de pasos inferiores al paseo peatonal y con conexiones físicas e integradas con la zona verde colindante a la zona 1.

Por otro lado, en relación con estas plataformas escalonadas se plantea la posibilidad de construir unos módulos edificados de servicios complementarios para la práctica deportiva (vestuarios, salas polivalentes, etc). Se propone fragmentar el elemento edificado para establecer el dialogo con la plataforma a la que dará servicios.

3.4. Zona 4: Dotacional Deportivo Local

Enfrentada a la zona de gradas al otro lado de la pista atlética se localiza el que será el edificio principal de servicios complementarios del Complejo Deportivo.

La zona de Dotacional Deportivo Local, dada su ubicación con respecto a las edificaciones aledañas, permite la construcción de un cuerpo de edificación en cuatro alturas que complementa la Dotación Deportiva General (Zona 1), pudiendo albergar fun-

damentalmente las instalaciones auxiliares para la práctica del deporte, la posible ubicación de un segundo graderío integrado en el edificio, así como las edificaciones propias para la ubicación de una residencia deportiva de alto nivel que de potencialidad a las instalaciones que se prevén.

Se configura como una edificación singular emergente, levitando sobre una grada que lo vincula a la plataforma principal y en dialogo con la ladera ajardinada. Con ocupación bajo rasante para aparcamientos, y en el que la cubierta podría llegar a contemplarse la instalación de una piscina.

3.5. Zona 5: Residencial 1

La zona Residencial 1, recoge las determinaciones de una zona residencial procedente del Plan Parcial en el que se enmarca el presente plan, y por lo tanto lo que procede es asimismo poner en armonía las disposiciones de las zonas dotacionales que se ubican en sus límites y adecuar la ordenación conjunta de todas las edificaciones de estas zonas.

Al estar encuadrada dentro de una zona dotacional permite asimismo la incorporación de ese uso como complementario, en virtud de los objetivos y criterios ya reiteradamente citados. La definición geométrica de la parcela 5 queda adaptada a las determinaciones de los proyectos de urbanización de la unidad de actuación del Plan Parcial ya aprobados por el Ayuntamiento y a su vez se adapta a las características topográficas y morfológicas de los bancales existentes.

3.6. Zona 6: Residencial 2

La zona Residencial 2, recoge la parcela de una edificación existente, construida bajo las determinaciones del planeamiento parcial que la proponía encuadrándola en colindancia con la zona deportiva general, adecuando los parámetros reguladores a la implantación del uso deportivo en la parcela aneja.

3.7. Zona 7: Espacio Libre General

La zona de Espacio Libre General atiende a la salvaguarda de los espacios de la ladera procedentes de los antiguos bancales de cultivos de plataneras y que hoy, ya en desuso, mantienen la importancia de ser un elemento de formación del paisaje y morfológico de un valor destacado, debiendo dotarse a toda ella de la normativa de protección más procedente.

Este espacio libre se emplaza como telón de fondo de la zona 1 (Dotacional Deportivo General), en su límite Sur, resolviendo el desnivel por medio de un sistema de rampas de conexión, y singularizando su parte central con la posible utilización de la ladera como rocódromo.

Asimismo actúa como remate del paseo peatonal que las actuaciones colindantes, a través de sus proyectos de urbanización, han desarrollado, por lo que necesita dar continuidad al paseo, adaptando su límite al paseo peatonal existente. El papel de conexión que debe tener esta zona debe compatibilizarse con el estudio de vegetación propuesto.

Se plantea este espacio libre como un lugar de paseo, con recorridos que posibilitan la accesibilidad de todo tipo de usuarios, donde la estancia y la práctica deportiva se encuentran estrechamente relacionadas. Así se podrán ubicar diferentes elementos dentro del circuito de paseo, donde el deportista podrá realizar gran variedad de ejercicios para complementar el proceso de entrenamiento.

La comunicación, incorporación al uso deportivo, interrelación de las zonas 1 y 3 de uso deportivo, flexibilidad y continuidad que debe contener esta parcela debe compatibilizarse con la puesta en valor de sus características morfológicas, paisajísticas y ambientales que deben ser protegidas según la normativa que se incorpora para el uso y urbanización de esta zona.

3.8. Zona 8: Espacio Libre Local

Junto al Edificio de Servicios del Complejo Deportivo (Zona 4) y en continuidad con el espacio libre general (Zona 7) se sitúa este sistema local de espacio libre, sirviendo de conexión y sutura de los espacios que se sitúan en el entorno de la zona que se ordena.

3.9. Zona 9: Red Peatonal General

Este paseo situado al margen del barranco conecta las diferentes plataformas que organizan la propuesta. Representa el eje longitudinal de la propuesta, singularizado por su cruce con el otro eje de la intervención el trasversal que nace desde el puente del barranco y continúa por el interior de la actuación como elemento de conexiones rampas y paseos. Conforme a las determinaciones del PGO vigente, el paso peatonal debe tener al menos un ancho de 10 m.

La Red Peatonal General presenta determinaciones particulares que hay que resolver, fundamentalmente topográficas y que hay que compatibilizar con las del uso al que esta dedicado.

Bajo consulta al Consejo Insular de Aguas en relación a la delimitación del área de protección del barranco, se ha procedido a la modificación del trazado del paseo peatonal en la parte alta de la actuación, apoyándose en el trazado de los restos de muros procedentes de una antigua charca que se proponen conservar e integrar en la propuesta. Se consigue así dejar la solicitada área libre de protección del barranco entre el muro perimetral del paseo y el límite del ámbito a la altura del Centro de salud existente.

3.10. Zona 10: Red Viaria

Dentro de las actuaciones previstas se contempla la construcción de un nuevo paso rodado elevado sobre el cauce del barranco de San Felipe para conectar ambas márgenes, respondiendo al esquema propuesto por el PGO vigente.

Este nuevo paso se prevé a la altura de la calle Blas Pérez González, para dar salida directa al tráfico rodado que generará el aparcamiento subterráneo que será necesario instalar debido a los usos implantados y que dado el volumen de vehículos necesita dos accesos rodados para garantizar su funcionamiento, aparte de la seguridad demandada por la normativa.

El nuevo paso elevado sobre el barranco servirá para no alterar el tráfico sobre el único paso que existe en la actualidad, y cuya sección es insuficiente para soportar todo el volumen de tráfico que generaría el nuevo desarrollo.

Asimismo sirve como punto de unión para todo el tráfico peatonal procedente de Las Cabezas y del Polígono del Tejar, así como de las instalaciones docentes y sociales (Mercado y Guardia Civil), que pueden canalizarse por el paseo peatonal general, en lugar de por la acera de la calle Blas Pérez, a todas luces insuficiente.

Por otra parte los nuevos usos posibles, supondrán un incremento de tráfico al que se tiene que dar respuesta, evitando que, su ejecución, venga a suponer para la ciudad nuevos problemas de tráfico. De este modo la ordenación, no solo no supondrá un impacto negativo en el tráfico de la ciudad, sino que las actuaciones realizadas dentro de su área representan una mejora en la conexión entre distintas partes de la ciudad, al facilitar la accesibilidad entre los barrios situados en ambas márgenes del barranco de San Felipe.

3.11. Sistema De Dotaciones Y Espacios Libres

Se proponen dos importantes parcelas dotacionales deportivas (Zona 3 y 4) que actúan como espacios complementarios para la zona deportiva general propuesta en el interior del recinto. Los sistemas locales en el interior del área se completan con un espacio libre que forma parte a su vez de un espacio libre de grandes dimensiones situado en torno al límite Suroeste.

	ORDENACIÓN ORIENTATIVA		PGO VIGENTE	
ZONA	**Uso Global Asignado**	**Sup. (m²)**	**Uso Global Asignado**	**Sup. (m²)**
3	Dotacional Deportivo Local	5.288,91	Dotacional Social Local	5513.67
4	Dotacional Deportivo Local	2.726,42	Dotacional Administrativo Deportivo Local	2.663,82
TOTAL SISTEMAS LOCALES DOTACIONALES		**8.015,33**	**TOTAL SISTEMAS LOCALES DOTACIONALES**	**8.177,49**
8	Espacio Libre Local	339,29	Espacio Libre Local	327,08
TOTAL SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES		**339,29**	**TOTAL SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES**	**327,08**

Estos sistemas locales dotacionales responden asimismo a los criterios y cuantificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector 3.A (Sector C), que a su vez justificaba su determinación de las exigencias de la Ley Urbanística vigente en ese momento, el RP y el Plan General.

No obstante es necesario hacer la comprobación del cumplimiento de las exigencias mínimas establecidas por el artículo 36.1.b) del TRLOTENC sobre reservas y estándares de ordenación en suelo urbanizable para suelos de uso turístico que establece en "una reserva mínima de 50 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificación, destinada a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, de los cuales al menos 30 metros cuadrados por cada 100 de edificación se destinarán a espacios libres públicos y como máximo siete metros cuadrados por cada 100 de edificación a dotaciones"

Puesto que en el área de estudio se incluyen parte de los sistemas locales procedentes del Plan Parcial de Ordenación del Sector 3.A, para el cálculo de las reservas dotacionales mínimas se debe tener en cuenta la superficie edificable de la totalidad del suelo urbanizable al que pertenece el área de actuación (Sector C) y que se refleja en el cuadro siguiente:

ANEXO A LAS ORDENANZAS REGULADORAS					
CUADRO DE CARACTERISTICAS BASICAS POR PARCELAS					
POLIGONO	PARCELA	USO	SUPERFICIE PARCELA m²	SUPERFICIE EDIFICABLE m²	CAPACIDAD MAXIMA CAMAS
1	1	Residencal Turístico-Comercial	20.000	16.478	1.000
	2	Residencal Turístico-Comercial	20.825	22.062	1.175
	AY-1	Residencial-Turístico y Cívico-Comercial	2.750	4.346	
	C.R.[1]	Residencial-Turístico y Cívico-Comercial	1.070	578[2]	
2	3	Residencial Turístico	9.100	8.751	455
	4 + 7	Residencial Turístico	1.020[3]	846[4]	29
	5	Residencial Turístico	1.110	951	32
	6	Residencial-Comercial	170	206	
	AY-2	Residencial-Turístico y Cívico-Comercial	875	1.195	
	8	Residencial-Comercial	1.235	-	
	9	Residencial-Comercial	634	-	

[1] Comunidad de Regantes
[2] Podría acumularse total o parcialmente en la parcela AY-1 en caso de que el Centro Especial pasase a ser público
[3] Incluye la superficie correspondiente a la propiedad nº 7
[4] Incluye el aprovechamiento correspondiente a la propiedad nº 7, 84 m²

En base a la medición real del PGO vigente, la cobertura dotacional del suelo urbanizable Sector C, incluyendo la superficie dotacional del área, se resume en:

Equipamientos:	1.379,10 m2
Espacios Libres locales:	18.627,71 m2
Dotaciones locales:	8.015,33 m2
TOTAL	28.022,14 m2

Teniendo en cuenta la edificabilidad total del sector de suelo urbanizable (55.413 m2), la reserva mínima total destinada a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos debería ascender (teniendo en cuenta que se trata de un sector turístico) a 27.706,5 m2 (50 de cada 100 m2c), de los cuales 16.623,9 m2 (30 de cada 100 m2c) se deberían destinar a espacios libres públicos y 3.878,9 m2 (7 de cada 100 m2c) como máximo a equipamientos.

De lo anterior se desprende que, en cuanto a la cobertura de espacios libres públicos y equipamientos del Sector C en su conjunto, cumple con los mínimos exigidos por la legislación vigente. Asimismo, cumple con los parámetros establecidos por el Convenio de Propietarios con el que se redactó el Plan Parcial Sector 3A.

En cuanto a la justificación de la ubicación de los sistemas locales previstos, salvo pequeñas modificaciones de su perímetro para adaptarlas a las condiciones actuales del terreno, se corresponden a lo exigido en las fichas correspondientes del anexo a las Normas Urbanísticas del Plan General, y al Plano de Zonificación del Plan Parcial, cabe decir que ambos documentos determinan gráficamente con precisión esta ubicación.

.

Con todo lo anterior se completan las razones que justifican la ubicación, disposición y cuantía de los equipamientos propuestos por el presente Plan.

DATOS GENERALES			PARÁMETROS URBANÍSTICOS							
Denominación	Superficie (m²)	Superficie Ocupada (%)	Ordenanza de aplicación	Edificabilidad (m²c)	Altura máxima edificable	Occupación máxima	Distancias a linderos	Aparcamientos interiores	Uso característico	Usos compatibles
Dotacional Deportivo General	30.950,79	50,26%	ZONA 1	Según proyecto	4 plantas. 14,25 m. Ver Ordenanzas particulares	Según proyecto	6 m. ½ H. Ver Ordenanzas particulares	300 turismos 4 guaguas	Dotacional	Cualquier otro uso que coadyuve a los fines dotacionales. El Residencial solo para la vivienda del vigilante. Prohibido el uso Turístico.
Dotacional Social General	5.102,91	8,29%	ZONA 2	Según proyecto	4 plantas. 14,25 m. Ver Ordenanzas particulares	Según proyecto	6 m. ½ H. vías públicas 3m. ½ H. otros linderos Ver Ordenanzas particulares	1 plaza / 100 m²t	Dotacional	Cualquier otro uso que coadyuve a los fines dotacionales. Prohibido el uso Dotacional Comercial y el Turístico.
Dotacional Deportivo Local	5.288,91	8,59%	ZONA 3	Según proyecto	4 plantas. 14,25 m. Ver Ordenanzas particulares	Según proyecto	6 m. ½ H. vías públicas 3m. ½ H. otros linderos Ver Ordenanzas particulares	1 plaza / 100 m²t	Dotacional	Cualquier otro uso que coadyuve a los fines dotacionales. Prohibido el uso Turístico.
Dotacional Deportivo Local	2.726,42	4,43%	ZONA 4	Según proyecto	4 plantas. 14,25 m. Ver Ordenanzas particulares	Según proyecto	3 m. a los linderos N y O	1 plaza / 100 m²t	Dotacional	Cualquier otro uso que coadyuve a los fines dotacionales. El Residencial en su categoría de residencia comunitaria.
Residencial 1	879,26	1,43%	ZONA 5	1.195	4 plantas. 14,25 m.	40%	6 m. vías públicas 3m. otros linderos	1 plaza / 100 m²t o por vivienda	Residencial	Servicios terciarios. Dotacional Deportivo, Cultural y Social. Prohibido el uso Industrial y el Turístico.
Residencial 2	2.809,11	4,56%	ZONA 6	4.346	4 plantas. 14,25 m.	La definida por las distancias a linderos	6 m. al lindero norte 3m. otros linderos	1 plaza / 100 m²t o por vivienda	Residencial	Servicios terciarios. Dotacional Deportivo, Cultural y Social. Prohibido el uso Industrial y el Turístico.
Espacio Libre General	7.165,26	11,63%	ZONA 7	No procede	No procede	No procede	No procede	No procede	Espacio libre	Dotacional Deportivo al aire libre.
Espacio Libre Local	339,29	0,55%	ZONA 8	No procede	No procede	No procede	No procede	No procede	Espacio libre	No procede
Red Peatonal General	5.612,69	9,11%	ZONA 9	No procede	No procede	No procede	No procede	No procede	Espacio libre	No procede
Red Viaria	709,47	1,15%	ZONA 10	No procede	No procede	No procede	No procede	No procede	Viario rodado	No procede

3.13. Las instalaciones urbanas

3.13.1 Red de abastecimiento de aguas, riego y contra incendios

El abastecimiento de agua del área se alimentará de la red existente bajo la calzada de la carretera de Las Dehesas y procedente del depósito El Esquilón II situado en la zona conocida como el Salto del Barranco, en el núcleo de Las Dehesas, a una cota de 80 m.

Desde esta red se propone alimentar de agua por gravedad a las distintas zonas y subzonas que se desarrollaran en el área de actuación, por medio de dos canalizaciones subterráneas principales que discurren por los paseos peatonales previstos; dejando puntos de acometida en las parcelas libres y en los puntos de acople en las edificaciones existentes y propuestas a través de canalizaciones secundarias que parten de las redes principales de abastecimiento. Asimismo, el futuro edificio del Complejo Deportivo tendrá sus puntos de acometida a la red existente bajo el paseo peatonal limítrofe.

Se proyectará, además de la red principal y terciaria para abastecimiento de las diferentes parcelas, la red de riegos así como la instalación de las bocas de incendio correspondientes.

El riego de las zonas verdes y arbolado de la red peatonal y bancales ajardinados se realizará preferentemente con el agua procedente de la red de abastecimiento de agua potable, dejando previsto en las zonas ajardinadas o zonas verdes varias tomas de agua destinadas al riego y posibles servicios de tipo público que permitan estas zonas.

La red de contra incendio del área, se propone alimentar desde la red de agua potable propuesta, dejando previsto en determinados puntos del área de actuación bocas de hidrantes equipadas preferentemente en las zonas de uso público.

La ejecución de las redes se ha de ajustar a la legislación y normativas de instalaciones de agua potable y de protección contra incendios vigentes.

3.13.2 Red de saneamiento

La configuración de la red de saneamiento se diseñará adoptando el sistema de desagüe por gravedad, evitando en la medida de lo posible elevaciones mediante impulsiones con estaciones de bombeo, para lo que se establecen colectores generales cuyo trazado y desarrollo permiten este sistema.

La red de saneamiento recogerá las aguas vertidas por las distintas edificaciones propuestas en el área mediante conductos que recorren la zona de actuación, desde la cota más alta de la intervención hasta la conexión con el sistema de saneamiento integral, en la parte de la cota más baja, las cuales se acoplarán a la tubería del saneamiento existente en las vías procedentes de la urbanización del Sector 3 A y limítrofes al área de actuación.

La ejecución de la red se ha de ajustar a las normativas vigentes para este tipo de instalaciones.

3.13.3 Red de pluviales

La recogida y evacuación de las aguas pluviales que discurran por la red viaria, áreas libres de uso público y aportaciones procedentes de las parcelas constituye el sistema de drenaje superficial de la urbanización.

Se prevé una red separativa de pluviales respecto de la red de saneamiento. No obstante dicha red, hasta tanto exista una infraestructura general municipal para aprovechar globalmente el agua proveniente de la lluvia, verterá al barranco que limita el sector de actuación (Barranco San Felipe).

Dicho sistema consiste en una red de alcantarillado convencional, que se desarrollará en base a tres canalizaciones principales sobre la que se disponen una serie de imbornales para la captación y recogida de los efluentes vertidos por la red secundaria ubicada en cada una de las plataformas en las que se desarrolla la propuesta de actuación. Dichas aguas serán conducidas mediante conductos registrables para su evacuación en puntos localizados en el Barranco San Felipe.

3.13.4 Red de Energía Eléctrica

En función de la demanda de potencia de cada una de las parcelas que integran el área de actuación, se podrá precisar de un centro de transformación para el suministro de energía en baja tensión para el alumbrado público y los servicios comunes que sean necesarios. La empresa distribuidora de energía eléctrica del Puerto de la Cruz (D.E.P.C.S.A) deberá indicar la disposición de dicho centro de transformación en la zona del Plan Parcial Sector 3A en caso de ser necesario.

Por tratarse de unas instalaciones urbanas, la red de energía eléctrica se efectúa a base de tendidos subterráneos.

Toda la instalación propuesta será canalizada siguiendo las recomendaciones de la empresa distribuidora y Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión vigentes.

3.13.5 Alumbrado público

Para la iluminación del área, se propone una red canalizada para iluminar las distintas zonas del área de actuación.

Estas instalaciones se dividirán en tres grandes grupos, dada la diferente naturaleza del mismo: alumbrado público de las áreas peatonales, alumbrado de las áreas deportivas e instalaciones eléctricas de las edificaciones destinadas a aseos y vestuarios.

Con el fin de conseguir ahorros energéticos y siempre que sea posible, las instalaciones de alumbrado público se proyectarán con distintos niveles de iluminación, de forma que ésta decrezca durante las horas de menor necesidad de iluminación, objeto previsto a través de reductores de flujo y relojes astronómicos.

La ejecución del alumbrado público se ha de supeditar a la Normativa y Legislación vigentes.

Anexo IV.- Promoción Turismo de Tenerife, Puerto de la Cruz Xperience

Puerto de la Cruz
Xperience

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA EJECUCIÓN DEL CONVENIO ENTRE EL CABILDO INSULAR DE TENERIFE Y EL CONSORCIO URBANÍSTICO DE PUERTO DE LA CRUZ PARA LA REALIZACIÓN DE ACCIONES DE PROMOCIÓN TURÍSTICA, SENSIBILIZACIÓN Y PROMOCIÓN DEL DESTINO PUERTO DE LA CRUZ

INDICE

0. INTRODUCCION / RESUMEN EJECUTIVO 3

1. POSICIONAMIENTO Y GESTIÓN DE LA MARCA PUERTO DE LA CRUZ DENTRO DE LA MARCA TENERIFE 5
1.1 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN TURÍSTICA DEL PUERTO DE LA CRUZ 5
1.2 ANÁLISIS DE LAS TENDENCIAS EN EL MERCADO TURÍSTICO 6
1.3 ESTABLECIMIENTO DE UN PLAN DE PROMOCIÓN Y DINAMIZACIÓN PARA PUERTO DE LA CRUZ 6
1.4 CREACIÓN DE LA MARCA TURÍSTICA DE PUERTO DE LA CRUZ 7
1.5 APOYO AL CONSORCIO URBANÍSTICO PARA LA REHABILITACIÓN DE PUERTO DE LA CRUZ 9

2. PLAN DE PROMOCIÓN Y DINAMIZACIÓN PARA PUERTO DE LA CRUZ 10
2.1 OBJETIVOS 10
2.2 FASE 1 DEL PLAN DE ACCIONES: ESTABLECIMIENTO DE BASES 10
2.3 FASE 2 DEL PLAN DE ACCIONES: LANZAMIENTO 12
2.4 FASE 3 DEL PLAN DE ACCIONES: PUESTA EN MARCHA DEL PLAN DE MARKETING 15

3. CAMPAÑA DE SENSIBILIZACIÓN DE LA SOCIEDAD DE LA IMPORTANCIA DEL TURISMO 28

0. INTRODUCCION / RESUMEN EJECUTIVO

El Cabildo Insular de Tenerife y el Consorcio Urbanístico de Puerto de la Cruz suscribieron el pasado 27 de diciembre de 2012 un convenio de colaboración entre ambas partas para la realización de acciones de promoción turística, sensibilización y promoción del destino. El presente convenio tiene como objeto llevar a cabo acciones de dinamización y promoción turística del municipio del Puerto de la Cruz, a desarrollar por el Cabildo Insular a través de su entidad participada SPET, TURISMO DE TENERIFE, S.A., en adelante Turismo de Tenerife.

La presente memoria tiene como objeto la justificación de las acciones realizadas en ejecución de dicho Convenio por parte de Turismo de Tenerife ante el Consorcio Urbanístico de Puerto de la Cruz, en base a la estipulación tercera del Convenio citado anteriormente.

Para poder desarrollar este trabajo en las mejores condiciones, Turismo de Tenerife ha destinado recursos tanto materiales como humanos. Y para optimizarlos, mismos procedió a crear el Departamento de Dinamización de Zonas de Interés Estratégico. Este departamento nace con el objetivo de favorecer la recualificalificación de los subdestinos turísticos de la isla de Tenerife que han entrado en fase de madurez, y que necesitan de un plan de renovación que les permita volver a ser competitivos. Por este motivo, este departamento ha sido el principal ejecutor de las acciones expuestas en este documento.

Su línea de trabajo principal pasa por la detección de necesidades y la puesta en marcha de medidas dinamizadoras, coordinando al mismo tiempo el desarrollo de acciones en la zona por parte de otros departamentos de Turismo de Tenerife. De esa manera la creación de producto, la mejora del espacio público y privado y la promoción turística del destino, enfocados desde una perspectiva estratégica, brindan el marco adecuado para su necesaria recuperación.

En una primera fase, el departamento centra su actividad en Puerto de la Cruz, creando sinergias con el Consorcio urbanístico creado para la rehabilitación de la ciudad turística.

En el período de tiempo analizado, este departamento ha realizado diversas actividades y actuaciones, las cuales se describen a continuación. Para facilitar la documentación de cada una de ellas, se utilizará el esquema definido en el Convenio especificado en el primer párrafo del presente punto, "para la realización de acciones de promoción turística, sensibilización y promoción del destino Puerto de la Cruz", que comprende los siguientes puntos:

1.- Posicionamiento y gestión de la marca Puerto de la Cruz dentro de la Marca Tenerife,
2.- Plan de Promoción y Dinamización para Puerto de la Cruz y
3.- Campaña de sensibilización de la sociedad de la importancia del turismo.

Cada una de las acciones y actividades desarrolladas, se enmarcan en los tres epígrafes anteriormente mencionados.

En el **capítulo 1** de la presente justificación se incluyen todas las actividades relacionadas con el posicionamiento y gestión de la marca Puerto de la Cruz dentro de la marca Tenerife, tales como el análisis de la situación turística del Puerto de la Cruz, el análisis de las tendencias en el mercado turístico, el establecimiento de un plan de Promoción y Dinamización para la ciudad, la creación de la marca turística de Puerto de la Cruz y el apoyo al Consorcio para la Rehabilitación de Puerto de la Cruz en las presentaciones del eje de promoción del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de la ciudad turística.

Justificación de Acciones

En el **capítulo 2** de la presente justificación, un plan de acciones inmediatas hasta la elaboración de un plan de marketing con el que cambiar los estereotipos sobre el Puerto de la Cruz y un plan de acciones con las que poner en marcha el Plan de Marketing.

Y en el **capítulo 3** de la presente justificación, el diseño, estudio, análisis, seguimiento y control de una campaña de sensibilización turística a la población local.

Asimismo, se incluye para cada una de las acciones y actuaciones realizadas, el grado de ejecución y los resultados obtenidos en su totalidad.

Por último, es necesario indicar que el presupuesto ha sido ejecutado íntegramente y que las acciones para desarrollar en base al Convenio fueron gestionadas y concluidas el 18 de junio de 2013, por lo que se produce una finalización anticipada de la misma. Esta conclusión anticipada de las acciones no supuso una merma en las acciones realizadas ni en la consecución de los objetivos planteados en un primer momento; por el contrario, responde al peso que ha tenido el mercado peninsular en el plan de actuación ejecutado, en el que las campañas habían de dirigirse al verano, tal como se ha hecho. Por ello esta primera etapa se ha cerrado en el mes de junio.

1. (GE0805) POSICIONAMIENTO Y GESTIÓN DE LA MARCA PUERTO DE LA CRUZ DENTRO DE LA MARCA TENERIFE

Las actividades desarrolladas en base al presente tipo de acción han sido las siguientes:

1.1ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN TURÍSTICA DEL PUERTO DE LA CRUZ

El Puerto de la Cruz, dentro de la marca Tenerife, necesitaba un nuevo posicionamiento y una gestión de su marca conforme a la coyuntura socio-económica. Por lo tanto, en primer lugar necesitamos analizar la situación turística del Puerto de la Cruz, de tal manera que pudimos actualizar y revisar totalmente las características del turismo que visita el municipio, teniendo una visión estratégica del posicionamiento en el futuro y no quedándonos únicamente en cubrir las necesidades del corto plazo.

Para poder realizar este análisis en profundidad, fue necesario que personal especializado en la investigación y estudios de mercado de Turismo de Tenerife trabajasen en él; de hecho, Turismo de Tenerife ya que con todos medios necesarios para realizar los análisis, ya que como consecuencia de la experiencia acumulada en los últimos años por parte de Turismo de Tenerife, se ofrece un valor añadido al servicio final.

En dicho informe se estudió la situación turística del Puerto de la Cruz utilizando una serie de datos, variables y hechos que, analizados en su conjunto, pudieron ofrecer una visión general del Puerto de la Cruz como destino turístico, no sólo para entender y comprender la coyuntura del momento, sino lo que es aún más importante, poder aportar soluciones a un futuro cada vez más incierto en el que se hace imprescindible conocer las necesidades de la demanda y poder ofrecer soluciones a las mismas a través de los distintos soportes audiovisuales.

En concreto, se analizó la evolución de los turistas alojados en el municipio según la tipología del establecimiento en el que se hospedan, de tal manera que se pudo conocer la estancia media, el número de pernoctaciones y el nivel de ocupación de los mismos, tanto para turistas nacionales como extranjeros. Todo ello desagregado por meses y pudiendo ser comparado con los datos de ejercicios precedentes.

Asimismo, es necesario puntualizar la diferencia existente entre las características y perfiles de los turistas que se alojan en un establecimiento hotelero y uno extrahotelero, por lo que para ambos se analizó la nacionalidad de los mismos, teniendo en cuenta además que, según el número de estrellas del establecimiento, el poder adquisitivo de sus alojados varía ostensiblemente.

Los principales mercados emisores de turistas al Puerto de la Cruz son, en primer lugar, los turistas de origen español, seguidos por alemanes, británicos, nórdicos y franceses, por lo que en el informe se analizó la evolución de los mismos en los últimos períodos, siendo esta una herramienta fundamental para la toma de decisiones futuras sobre la política turística del municipio, de tal manera que se pueda corregir a tiempo cualquier descenso o deficiencia que sea detectada, debido a que en el estudio se tuvieron en cuenta los niveles de renta y edad de los turistas del municipio.

Uno de los aspectos importantes a conocer es el perfil del turista que visita el Puerto de la Cruz, y además de los enumerados en el párrafo anterior, es de suma importancia tener conocimiento del nivel de fidelidad de los mismos y la forma en que realizan sus gastos, dado que los mismos pueden realizarse en origen o en el propio destino. Así como la fórmula de contratación de las vacaciones en el municipio o el medio utilizado para informarse acerca del mismo, ya que, como

Justificación de Acciones

consecuencia de los resultados obtenidos, se pueden tomar decisiones que mejoren el posicionamiento del destino.

Por otro lado, en el informe también se analizaron otros aspectos importantes como son la distribución del gasto en destino, las actividades que realizan los turistas en el municipio durante su estancia y las distintas fórmulas de transporte utilizadas por los turistas para desplazarse.

1.2 ANÁLISIS DE LAS TENDENCIAS EN EL MERCADO TURÍSTICO

Posteriormente, fue necesario conocer las tendencias del mercado turístico del Puerto de la Cruz, tanto del cliente tradicional como de los potenciales, cuya consecuencia fue un cambio de estereotipos tanto en mercados maduros como emergentes, para comunicar la oferta completa del destino y así ponerlo de moda, despertando el interés en los mercados emisores de turistas, ya que el propósito es convertir al Puerto de la Cruz en un Destino Aspiracional, potenciando y desarrollando los nichos de mercado que le dan una diferenciación al Puerto de la Cruz con respecto a otros destinos de similares características.

Turismo de Tenerife tenía la experiencia y los contactos necesarios para poder desarrollar las acciones en los mejores medios y soportes, de tal manera que se mejoren los resultados para lograr los objetivos propuestos en cada caso. La ejecución material de las acciones fue realizada con profesionales y empresas de reconocido prestigio en el sector del marketing y la imagen turística.

Para conocer las tendencias en el mercado turístico del Puerto de la Cruz, se analizó la satisfacción de los turistas a la hora de visitar el municipio y los motivos por lo que se decantó en visitar el Puerto de la Cruz en lugar de otros sitios turísticos, así como las necesidades detectadas, las cuales podrán ser filtradas y analizadas en mayor profundidad.

1.3ESTABLECIMIENTO DE UN PLAN DE PROMOCIÓN Y DINAMIZACIÓN PARA PUERTO DE LA CRUZ

En base a este punto, se ejecutaron **acciones de marketing online integral** para cambiar los estereotipos que tienen del municipio los mercados maduros y potenciar los emergentes. La nueva estrategia de comunicación destina más recursos a la promoción online que los destinados a la asistencia a ferias genéricas en ejercicios anteriores, así como a potenciar la organización de grandes eventos y la sostenibilidad del destino.

Esta nueva estrategia y forma de realizar las acciones promocionales se adecuan a las nuevas tendencias en lo que respecta a la promoción de destinos turísticos, ya que se dió prioridad a la promoción en nuevos formatos, principalmente audiovisuales y en redes sociales, en comparación con la asistencia a ferias turísticas genéricas.

A continuación se recogen las líneas estratégicas establecidas para la realización de las distintas acciones promocionales y comunicar el nuevo posicionamiento de la ciudad:

Justificación de Acciones

1.4CREACIÓN DE LA MARCA TURÍSTICA

Dadas las carencias y necesidades que fueron detectadas, para completar la fase de posicionamiento se necesitó crear una marca turística propia para el Puerto de la Cruz como destino turístico con la que el potencial turista perciba las cualidades del destino.

Esta nueva marca plasmó, en términos generales, una nueva estrategia de identificación, comunicación y promoción. Con ella como punta de lanza, Puerto de la Cruz hace frente a los constantes cambios en el escenario turístico mundial que reclaman una nueva forma de llegar a los clientes, así como sobrepasar sus expectativas y causar sensación.

En este contexto, la clave de la estrategia es el realce del beneficio que nuestro destino ofrece a sus visitantes: las sensaciones, las emociones y los recuerdos duraderos que nuestra diversidad, nuestra riqueza y nuestro esplendor natural y autóctono pueden brindarles.

Los argumentos para el nuevo posicionamiento suponen que con la nueva Marca-Producto Puerto de la Cruz invita a la acción, quiere transmitir modernidad y dinamismo y, sobre todo, quiere identificarse dentro de la marca Tenerife. Los argumentos para fundamentar este nuevo posicionamiento son los siguientes:

- Experiencias multiplicadas (**75 de los 80 puntos** más visitados de la Isla, a menos de 60 minutos)
- Carácter
- Gastronomía

Justificación de Acciones

- Tradición
- Océano Atlántico
- Cultura
- Población local integrada en el destino
- Historia
- Entorno saludable
- Naturaleza
- Valor paisajístico y medioambiental

La marca se desarrollará siguiendo la siguiente estructura:

Contenido
Herramientas básicas
Fotografía
Papelería
Aplicaciones de la marca en folletos, vehículos, merchandising y uniformes.
Publicidad
Espacios en stands y señalética exterior.
CD

Un espíritu de marca se plasma y cobra vida mediante un medido y cuidado estilo de actuar, de presentarse y de comunicarse con un tono y una "voz" unánime, coherente y consistente. El logo es el siguiente:

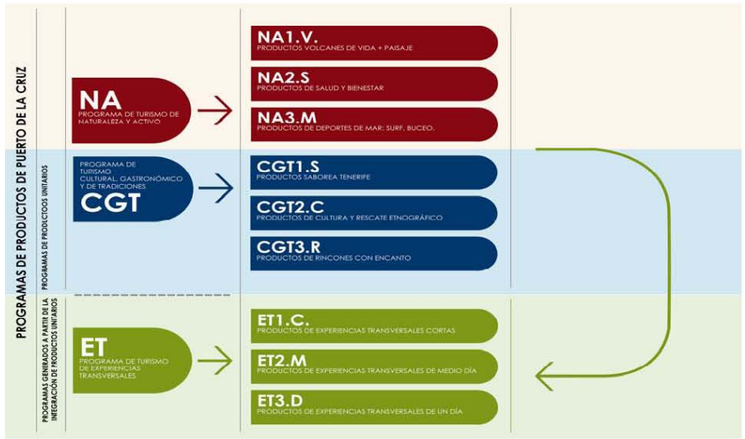
Puerto de la Cruz
Xperience

Puerto de la Cruz
Xperience

Este manual ofrece las herramientas y las pautas, así como ejemplos ilustrativos de cómo Puerto de la Cruz ha de establecer, promover y sustentar un espíritu de marca sostenible mente distintivo y diferenciado para el futuro.

La marca obtenida como consecuencia del desarrollo de los trabajos anteriormente indicados quedará para su utilización en los próximos años, por lo que tiene la consideración de una inversión que redundará en una mejora de la imagen turística del Puerto de la Cruz.

Como continuación a la creación de la marca, se han desarrollado una serie de programas de productos de Puerto de la Cruz, los cuales se detallan a continuación:



1.5 APOYO AL CONSORCIO PARA LA REHABILITACIÓN DE PUERTO DE LA CRUZ

En todo momento se ha colaborado activamente con el Consorcio Urbanístico para la Rehabilitación del Puerto de la Cruz en la promoción de la nueva imagen y posicionamiento que se pretende dar a la ciudad.

Así mismo, se ha impulsado la creación del Club de Producto y la captación de nuevos miembros. Por otro lado, se ha asesorado al Consorcio en aspectos técnicos y administrativos, de tal manera que se han podido optimizar los recursos de los que se disponía.

Justificación de Acciones

2. (GE0806) PLAN DE PROMOCIÓN Y DINAMIZACIÓN PARA PUERTO DE LA CRUZ

Las acciones desarrolladas dentro del plan de promoción y dinamización , incluyendo el plan de marketing, se han venido desarrollando siguiendo una serie de fases necesarias para la correcta ejecución de las mismas.

2.1OBJETIVOS

El objetivo más importante consiste en cambiar los estereotipos que tenían muchos de los potenciales visitantes del Puerto de la Cruz de la ciudad turística.

Para ello, se estableció tanto la imagen como el público objetivo al que se desea llegar, de tal manera que se envíe un mensaje acorde con el deseo de cambiar la percepción que se tiene del municipio por los posibles turistas.

2.2FASE 1 DEL PLAN DE ACCIONES: ESTABLECIMIENTO DE BASES

Las acciones ejecutadas durante esta fase fueron las siguientes:

- Creación de Clubes de Producto para lograr cadenas de valor en los cinco productos de turismo activo (senderismo, bike, parapente, buceo y surf) y en el producto de Congresos, Incentivos y Eventos.
- Realización de análisis de los mismos con expertos a través de la metodología Delphi.
- Constitución de Mesas de Trabajo Interdisciplinares para, posteriormente, detectar los principales bloqueos que se puedan producir.
- Creación de una plataforma de coordinación y comunicación de las actividades, que sirvan de base promocional a los productos.
- Creación de la nueva imagen promocional del Puerto de la Cruz.
- Organización de press y fam trips para darles a conocer el nuevo posicionamiento del Puerto de la Cruz.
- Realización de campañas de sensibilización turística.

Los Clubes de Producto son herramientas de planificación y gestión por la que el Consorcio para la rehabilitación de Puerto de la Cruz, Turismo de Tenerife y un grupo de empresas seleccionadas acuerdan, en un marco de colaboración público-privada, trabajar en conjunto para desarrollar los tres programas de productos priorizados y promocionar Puerto de la Cruz conforme a su nuevo posicionamiento turístico.

De ellos forman parte Empresas y profesionales seleccionados por el Consorcio urbanístico y Turismo de Tenerife en base a la calidad de sus instalaciones y servicios, y que cumplan con los siguientes criterios de localización:

- PUERTO DE LA CRUZ: Empresas alojativas, comercios, restaurantes, lugares de celebración de congresos. Servicios turísticos (alquiler de coches, OPCs, escuelas de idiomas, AAVV…)
- VALLE DE LA OROTAVA: Museos, centros visitables. Escuelas y centros deportivos
- NORTE DE LA ISLA: Empresas de turismo activo. Campos de golf. Rutas guiadas en Puerto de la Cruz.

- Guías turísticos: Participantes en el Programa de impulso de la calidad de los servicios turísticos desarrollados por el Consorcio de Rehabilitación de Puerto de la Cruz.

Los miembros que ya participan en los Clubes de Productos son los siguientes:

12 Empresas alojativas
13 Restaurantes
2 Cafés con encanto
5 Ocio nocturno
5 Alquiler de coches
3 Centros de idiomas
3 Agencias de viajes
1 Intermediador turístico
4 Rutas guiadas
1 Guía turístico oficial
2 Parques de ocio
4 Centros visitables
2 Jardines con encanto
1 Lago único
8 Lugares de celebración de congresos
5 Organizadores profesionales de congresos
1 Catering
1 Gastroteatro
2 SPA
6 Senderismo y trekking
1 Escalada
3 Bike
3 Observación de estrellas
2 Parapente
1 Rutas 4x4
1 Teleférico al Teide
2 Golf
1 Tenis y pádel
3 Buceo
4 Surf, kayak y paddle surf

Además, los miembros potenciales que pueden adherirse a los Clubes de Productos son los siguientes:

2 Empresas alojativas
Restaurantes
Cafeterías
Locales ocio nocturno
2 Cafés con encanto
1 Alquiler de coches
1 Agencias de viajes
9 Guías turísticos
6 Museos
1 Jardín con encanto
3 Lugares de celebración de congresos
3 SPA
<u>Empresas de turismo activo y deportivo:</u>
1 Senderismo y trekking

Justificación de Acciones

1 Parapente
1 Golf
2 Tenis y pádel
30 empresas + Restaurantes, cafeterías y locales de ocio nocturno que se adhieran a Saborea Tenerife

2.3FASE 2 DEL PLAN DE ACCIONES: LANZAMIENTO

Las acciones que se ejecutarán durante esta fase son las siguientes:

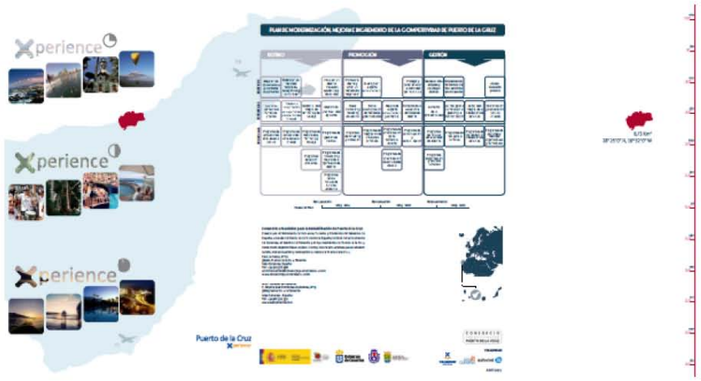
- Presentación de la marca producto en los principales mercados objetivos del Puerto de la Cruz.
- Desarrollo de nuevas piezas promocionales, tales como web, blog, facebook, twitter, flickr, instagram.
- Organización de fam y press trips específicos y exclusivos para el Puerto de la Cruz.
- Colaboración con líneas aéreas y turoperadores para la puesta en marcha de campañas promocionales on y offline.
- Acciones conjuntas de promoción junto a bloggers y federaciones deportivas.
- Acciones de concienciación del cliente final.

Los elementos promocionales desarrollados han sido los siguientes:

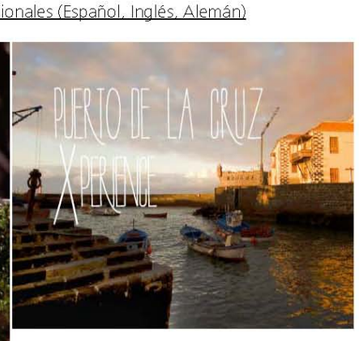
<u>Roll Up</u>

Justificación de Acciones

Tríptico informativo para profesionales (Español, Inglés, Alemán)



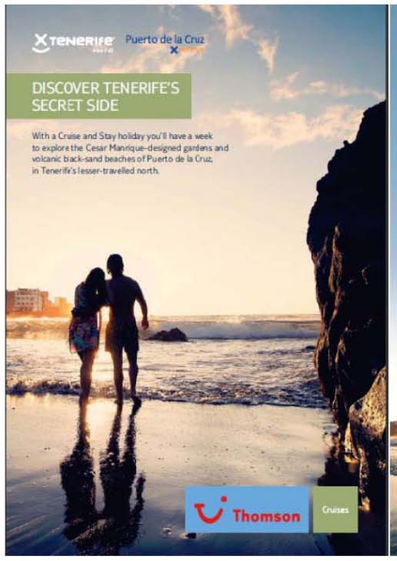
Manual de Ventas para profesionales (Español, Inglés, Alemán)



UNA MARCA PARA EL PRINCIPAL DESTINO TURÍSTICO URBANO MULTI-EXPERIENCIAS DE CANARIAS

Justificación de Acciones

Páginas de Publicidad y Anuncios



Publirreportajes y Banners

Justificación de Acciones

Creación de la Website

www.puertodelacruzxperience.com

2.4PUESTA EN MARCHA DEL PLAN DE MARKETING

El Plan de Marketing ha supuesto un impulso a la promoción de la ciudad turística en el exterior, además de una conseguir la unificación del mensaje e imagen que ofrecen las administraciones y Entes implicados en promover el Puerto de la Cruz como destino turístico de primer nivel.

El Plan de Acciones de la Campaña de Promoción es el siguiente:

Justificación de Acciones

MERCADO	ACCIÓN	FECHA
ESPAÑOL	Presentaciones AAVV Master Tenis	Mayo
	Fam-trip Travelplan	Mayo
	Campaña Logitravel	Junio-agosto
	Campaña eDreams	Junio
	Campaña en medios turísticos	Junio-octubre
	Campaña Barceló	Julio-septiembre
	Fam-trip El Corte Inglés	Octubre
BRITÁNICO	Campaña Thomson Cruises	Abril-octubre
ALEMÁN	Campaña a la industria turística	Septiembre-diciembre
	Presentación catálogo TUI en Tenerife	Octubre
INTERNACIONAL	Blog-trip Mueca	Mayo
	PC Xperience en redes sociales	Julio-diciembre
CANARIO	Jornada turismo reuniones	Abril
	Campaña mercado canario	Julio-agosto

Las campañas en el mercado español se realizaron a través de medios de prestigio, para reforzar la imagen de Puerto de la Cruz como un destino renovado, utilizando cuatro de los medios más importantes:

- Hosteltur. Para dar a conocer nuestro mensaje en el trade.
- Europa. Revista de a bordo de Air Europa.
- Yo Dona. Para llegar al público femenino.
- Viajar. Dar una imagen sólida del destino en una revista de turismo.

Los formatos utilizados fueron banners y e-book (on line) en un 50% y el 50% restante en publirreportajes (off line).

Hosteltur (on line)

- **Hosteltur.com**

Es el líder del sector tanto en off line como en on line.

Páginas vistas/mes:	700.000
Usuarios Unicos:	200.000

hosteltur.com

Inserciones: Monográfico en formato e-book compuesto de 8-12 páginas donde se podría combinar, texto, videos, fotografías, enlaces interactivos, etc. La temática la decide el destino, puede ser genérica sobre algún segmento (gastronomía, MICE...) o mixta. Una vez confeccionado el e-book se cuelga un banner de acceso en hosteltur durante un mes, tras ello queda colgada permanente en la hemeroteca para su consulta o descarga El objetivo es ofrecer al trade una guía interactiva que queda colgada en la web de Hosteltur.

Justificación de Acciones

Hosteltur (off line)

Europa (on line)

- **EUROPA MAGAZINE**

Europa magazine es la revista de a bordo de Air Europa, distribuida en todos los vuelos nacionales e internacionales de la compañía. Escrita en inglés y en español, su contenido es lifestyle cubriendo moda, viajes, ocio, cultura.

Tirada:	34.811 mensual
Audiencia:	833.300
Clase Media-Alta:	75%

Inserciones: *Dos publirreportajes de una página en distintos números. Temática a convenir.*

Justificación de Acciones

Europa (off line)

Yo Dona (on line)

- **Yodona.com**

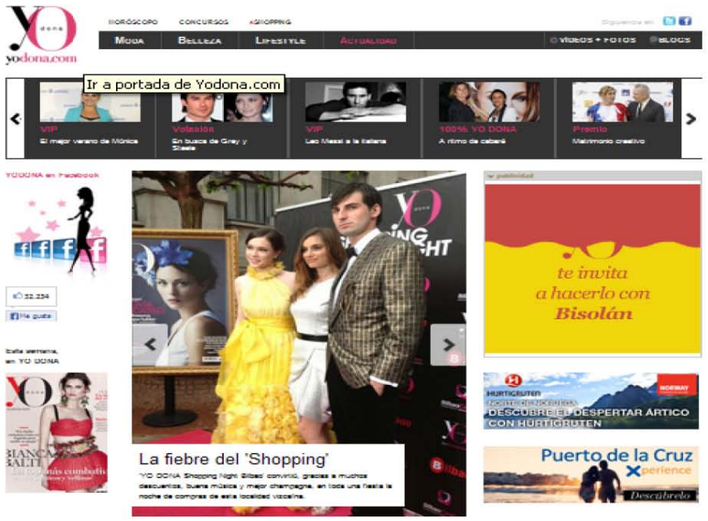
La web de la revista Yo Dona: Moda, Belleza, Lifestyle y Actualidad.

Páginas vistas/mes:	11.998.840
Usuarios Unicos:	1.014.193
Perfil:	Mujeres muy exclusivas y sofisticadas entre 35 - 54 años y con alto poder adquisitivo

Inserciones: *Dos banners en rotación durante un mes con dos formatos distintos y un destacado en sección lifestyle durante un mes con un publirreportaje.*

Justificación de Acciones

Yo Dona (off line)



Viajar (on line)

- **VIAJAR**

Perteneciente al Grupo Zeta es la decana de las revistas de viajes. Con una altísima calidad tanto de contenidos como de fotografía. Su target es maduro y de alto poder adquisitivo.

Tirada:	75.000 mensual
Audiencia:	211.059
Clase Media-Alta:	85%

Inserciones: *Un publirreportaje de una página. Temática a convenir.*

Justificación de Acciones

Viajar (off line)

Las acciones con TTOO y Agentes de Viajes han sido las siguientes:

Promoción en el Máster de Tenis de Madrid

Justificación de Acciones

Presentación a Grupos de Gestión

Asistieron:
Presidente y Vicepresidente Grupo ZEUS (Unida, Star, Europa)
Vicepresidente Grupo Europa
Presidente UNAV, Unión Nacional de AA.VV

Presentación del nuevo posicionamiento del Puerto de la Cruz :
- Mejoras a través del consorcio
- Turismo urbano
- Turismo activo

Presentación a Viajes el Corte Inglés

Asistieron:
30 directivos de las principales oficinas de venta de los centros comerciales de Madrid .
Director Grandes Cuentas
Director Área Vacacional

Presentación del nuevo posicionamiento del Puerto de la Cruz :
- Mejoras a través del consorcio
- Turismo urbano
- Turismo activo

Presentación a Soltour

Asistieron:
Agentes de Viaje independientes, Dtor. Central de Madrid y Dtor. Ccial. Zona Centro

Presentación del nuevo posicionamiento del Puerto de la Cruz:
- Mejoras a través del consorcio
- Turismo urbano
- Turismo activo

Presentación a Barceló

Asistieron:
Agencias Independientes
Agencias del grupo Barceló Viajes
Subdirector Gral.
Director Comercial
Director Grandes Cuentas

Presentación del nuevo posicionamiento del Puerto de la Cruz :
- Mejoras a través del consorcio
- Turismo urbano
- Turismo activo

Justificación de Acciones

Presentación a Logitravel

Asistieron:
Directores de Agencias de Traveltool de toda España
Dtor. Gral de Traveltool
Dtor. Corporativo Logitravel
Dtor. Márketing y Comunicación Logitravel

Presentación del nuevo posicionamiento del Puerto de la Cruz :
- Mejoras a través del consorcio
- Turismo urbano
- Turismo activo

Presentación a Travelplan

Asistieron:
Directores de Agencias Independientes, con grandes ventas a Tenerife
Directores de Halcón Viajes
Dtor. Cial
Dtra. Márketing y Comunicación
Delegados de Zona Centro
Director de grandes cuentas

Presentación del nuevo posicionamiento del Puerto de la Cruz :
- Mejoras a través del consorcio
- Turismo urbano
- Turismo activo

Campaña Promocional con Logitravel

Justificación de Acciones

Justificación de Acciones

VISITA DE FAMILIARIZACIÓN AAVV TRAVELPLAN: Halcón Viajes y Ecuador (24-26 mayo)

Visita de 65 agentes de viajes con el objetivo de que conozcan la nueva oferta del producto Puerto de la Cruz Experiencia con un programa Ad Hoc para conocer este nuevo producto.

Justificación de Acciones

Campaña de Promoción con Thomson Cruises

Visita de Blogueros Europeos (9 – 12 mayo)

Coincidiendo con el Festival Internacional de Arte en la Calle, Mueca 2013, se realizó un viaje de prensa compuesto por 5 blogueros europeos especializados en viajes (Italia, Bélgica, Holanda, Noruega,y Polonia).

El eje central del programa era vivir Puerto de la Cruz Xperience, conociendo la ciudad a fondo al tiempo que disfrutaban de MUECA, y realizando actividades de turismo activo en el municipio.

Justificación de Acciones

Jornada de Turismo de Reuniones

Jornada con empresarios turísticos de la zona con el objetivo de promocionar el turismo de reuniones en Puerto de la Cruz con grupos de pequeño y medio tamaño.

La jornada de trabajo se inició en el Centro de Congresos Taoro con la presentación de las novedades del destino y de las posibilidades que ofrecen empresas de la ciudad turística para albergar reuniones de trabajo.

Durante la visita de inspección, se visitaron los siguientes lugares:

- Lago Martiánez y Rte. Isla del Lago
- Jardín Botánico y nuevo centro visitantes
- La Gañanía
- Casa Ábaco
- Jardines de Sitio Litre
- Hotel Las Águilas
- Jardines de Franchy
- Finca San Miguel

Workshop Feria Vacaciones en Canarias (22 – 23 mayo)

Participación en la feria.
Mailing posterior a los 150 agentes de viaje con información sobre el club de producto Puerto de la Cruz Xperience y con material promocional para profesionales:

- Tríptico informativo
- Manual de ventas

3. (GE1203) CAMPAÑA DE SENSIBILIZACIÓN DE LA SOCIEDAD DE LA IMPORTANCIA DEL TURISMOACCIONES TRANSVERSALES DE DIFUSIÓN Y COORDINACIÓN INSTITUCIONAL Y CORPORATIVA

La campaña que consta de 2 fases:

1.- Ciudadanos: En esta fase las acciones llevadas a cabo hicieron creer a la gente que se trata de un movimiento social imprevisto por parte de personas que comparten un especial interés por la zona norte de la Isla, y por el Puerto de la Cruz en particular.

La campaña comenzó a partir de los comentarios y seguidores en facebook y twiter que despertaron el interés de un periodista que anunció el nacimiento de una página web sobre el asunto, la cual le resultó atractiva e invitó a todos a seguirla. La potencia y el interés fue tal que ese medio de comunicación se alió con el mensaje y comenzó a potenciar su presencia en su día a día.

2.- Vinculación: En esta fase la campaña estaba totalmente consolidada y todo el mundo la conoce y habla de ella.

Además, continuará el movimiento social, y entraran nuevos medios para lanzar la campaña, acciones BTL, Mupis y Vallas, compra publicidad en Facebook y acciones conjuntas con Instagram.

Las acciones que se llevadas a cabo a lo largo de estas fases son:

- Creación de perfiles en facebook y twiter
- Capitalización del hashtag #soy norte
- Acciones en radio con cuñas de 10" en las emisoras líderes, C40 Norte, DIAL Norte y SER Norte resaltando la vida y bondades del Norte.
- Microespacios de testimonios de diferentes comunicadores y personalidades del Norte de la isla producidos por los servicios informativos de Cadena SER.
- Además se creó "ad hoc" El Protagonista del Norte: una sección semanal en el programa "Hoy por Hoy Tajaraste".
- Programas Exteriores: Todos los Miércoles/Viernes (según disponibilidad) de semanas alternas se realizó uno de los programas estrella de SER "Hoy por Hoy Tajaraste". Los Exteriores se complementan con cuñas de promoción del exterior para captar al público.

Y para apoyar la fase de vinculación:

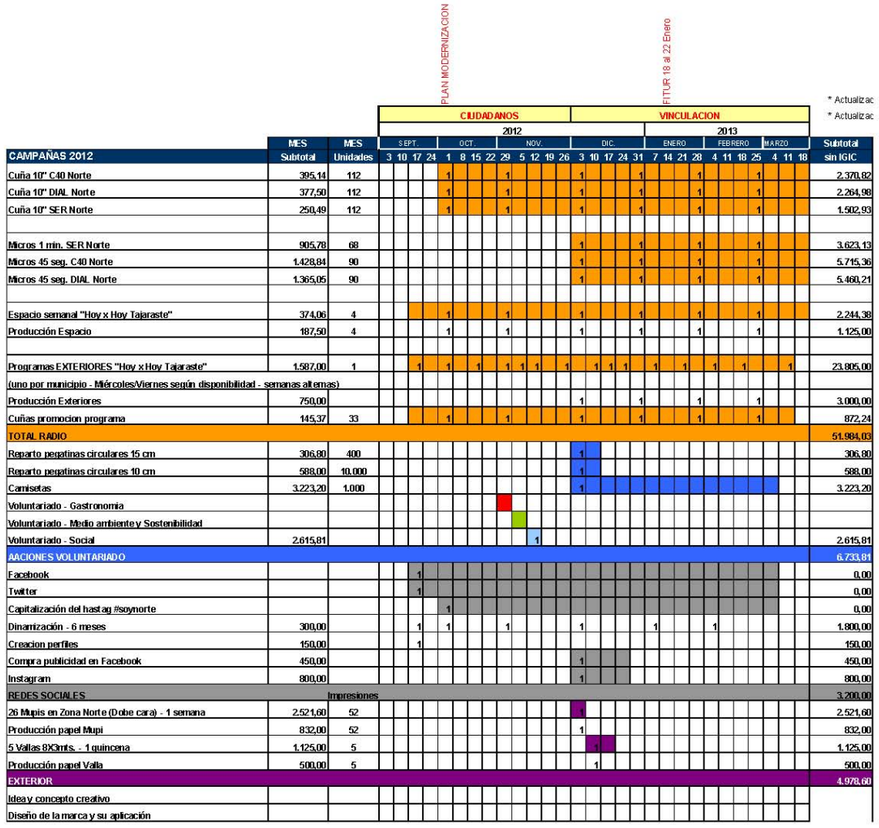
- Compra publicidad en facebook y acciones tipo concurso en INSTAGRAM
- Mupis y vallas con la imagen de la campaña haciendo protagonistas a ciudadanos del Norte.

Justificación de Acciones

- Acciones BTL en los municipios en los que se realizó el Exterior de radio, se distribuyeron camisetas y pegatinas de la campaña entre la población.

Justificación de Acciones

El Plan de Medios de la campaña se desarrolló de la siguiente manera:



CAMPAÑAS 2012	MES Subtotal	MES Unidades	Subtotal sin IGIC
Cuña 10" C40 Norte	395,14	112	2.370,82
Cuña 10" DIAL Norte	377,50	112	2.264,98
Cuña 10" SER Norte	250,49	112	1.502,93
Micros 1 min. SER Norte	905,78	68	3.623,13
Micros 45 seg. C40 Norte	1.428,84	90	5.715,36
Micros 45 seg. DIAL Norte	1.365,05	90	5.460,21
Espacio semanal "Hoy x Hoy Tajaraste"	374,06	4	2.244,38
Producción Espacio	187,50	4	1.125,00
Programas EXTERIORES "Hoy x Hoy Tajaraste"	1.587,00	1	23.805,00
(uno por municipio - Miércoles/Viernes según disponibilidad - semanas alternas)			
Producción Exteriores	750,00		3.000,00
Cuñas promocion programa	145,37	33	872,24
TOTAL RADIO			51.984,03
Reparto pegatinas circulares 15 cm	306,80	400	306,80
Reparto pegatinas circulares 10 cm	588,00	10.000	588,00
Camisetas	3.223,20	1.000	3.223,20
Voluntariado - Gastronomía			
Voluntariado - Medio ambiente y Sostenibilidad			
Voluntariado - Social	2.615,81		2.615,81
AACIONES VOLUNTARIADO			6.733,81
Facebook			0,00
Twitter			0,00
Capitalización del hastag #soynorte			0,00
Dinamización - 6 meses	300,00		1.800,00
Creacion perfiles	150,00		150,00
Compra publicidad en Facebook	450,00		450,00
Instagram	800,00		800,00
REDES SOCIALES	Impresiones		3.200,00
26 Mupis en Zona Norte (Dobe cara) - 1 semana	2.521,60	52	2.521,60
Producción papel Mupi	832,00	52	832,00
5 Vallas 8X3mts. - 1 quincena	1.125,00	5	1.125,00
Producción papel Valla	500,00	5	500,00
EXTERIOR			4.978,60
Idea y concepto creativo			
Diseño de la marca y su aplicación			

2. Informe relativo a los trabajos de apoyo realizados por Turismo de Tenerife al Consorcio Urbanístico para la Rehabilitación de Puerto de la Cruz, para la promoción, dinamización y reposicionamiento turístico del municipio.

Antecedentes

En marzo de 2012 Turismo de Tenerife crea un **nuevo departamento**, el de **Dinamización de Zonas de Interés Estratégico**. Este área nace con el objetivo de **favorecer la recualificalificación de los subdestinos turísticos** de la isla de Tenerife que han entrado en fase de madurez, y que necesitan de un **plan de renovación** que les permita volver a ser competitivos.

Su línea de trabajo principal pasa por la detección de necesidades y la puesta en marcha de medidas dinamizadoras, coordinando al mismo tiempo el desarrollo de acciones en la zona por parte de otros departamentos de Turismo de Tenerife. De esa manera **la creación de producto, la mejora del espacio público y privado y la promoción turística del destino**, enfocados desde una perspectiva estratégica, brindan el **marco adecuado para su necesaria recuperación.**

Y aunque en fases sucesivas pondrá el acento en la dinamización de otras zonas de la isla, en esta primera fase el departamento ha **centrado su actividad en Puerto de la Cruz, creando sinergias con el Consorcio** creado para la rehabilitación de la ciudad turística.

De este modo, **se ha colaborado con el Consorcio** urbanístico para la rehabilitación de Puerto de la Cruz, **desarrollando los trabajos y campañas** que ya se detallan en el plan de acción, **y también llevando a cabo toda una labor de apoyo** que se detalla a continuación.

Trabajo interno:

1. **Desarrollo de las cadenas de valor de cinco productos de turismo activo** (senderismo, buceo, surf, parapente y bike) **y de turismo de reuniones**, de importancia estratégica para Puerto de la Cruz **(se adjuntan).**

   Mediante el método Delphi y con un procedimiento de dos vueltas, se trabajó con el empresariado local para detectar e identificar los actores principales dentro de cada producto, en torno a las siguientes variables:

   - Producto
   - Actividad/Recurso
   - Canal (Organización)
   - Instituciones de apoyo
   - Transporte
   - Destino
   - Alojamiento

- Promoción
- Act. Tur. Receptivos
- Restauración
- Comercio
- Servicios de apoyo
- Experiencia producto

2. Presentaciones y reuniones de trabajo organizadas desde el departamento o en las que se ha participado para dar apoyo al Consorcio urbanístico en la creación de producto turístico:

- **Creación de la mesa de trabajo de Senderismo:** Celebrada el 23 de enero de 2013, además de presentar el perfil del turista que lo practica y un análisis de la situación del producto, se establecen líneas de trabajo. Uno de sus logros es la **creación de un grupo de trabajo Turismo-Medioambiente**, con técnicos de ambas áreas insulares y con el empresariado, para trabajar en los requisitos básicos del decreto regulador de la actividad **(se adjuntan presentación y acta).**

- **Creación de la mesa de trabajo de Turismo de Reuniones:** Celebrada el 23 de enero de 2013, se presentan el perfil del turista MICE y un análisis de la situación de este segmento. Y se establece una hoja de ruta, de la que se priorizan tres líneas de acción:

  - Mejora de la calidad (establecimientos y servicios)
  - Promoción para reposicionar Puerto de la Cruz como destino de Congresos, Convenciones e Incentivos
  - Comercialización, buscando clientes en los mercados de origen y prescindiendo de la intermediación, y fomentando la celebración de eventos de carácter local y regional en Puerto de la Cruz **(se adjuntan presentación, acta y nota de prensa).**

Como primera acción extraída de esta mesa se realiza una **jornada de trabajo, el 9 de abril de 2013, para presentar a los organizadores profesionales de congresos de toda la Isla la nueva oferta** de turismo de reuniones de Puerto de la Cruz:

PROGRAMA

HORA	LUGAR	ACTIVIDAD
10.00-10.25	**Centro de Congresos Taoro**	**Bienvenida** Carmen Padilla, Concejala de Turismo de Puerto de la Cruz Fernando Senante, Gerente del Consorcio de Rehabilitación de Puerto de la Cruz
10.25-10.35	**Centro de Congresos Taoro**	**Presentación de las novedades del destino** Diego Fernández, Responsable Tenerife Convention Bureau
10.35-11.00	**Centro de Congresos Taoro**	**Presentación de las novedades de las empresas**, a cargo de los y las directoras de las empresas y centros que no se visitan en esta ocasión –por ser más conocidos para los OPC-.
11.00-1130.	**Centro de Congresos Taoro**	**Debate: Un nuevo posicionamiento para el Turismo de Reuniones en Puerto de la Cruz**
11.45-12.00	**Castillo San Felipe**	Visita (en guagua provista por la organización)
12.15-12.45	**Complejo Lago Martiánez**	Visita

13.00-13.20	**La Gañanía**	Visita
13.30-14.45	**Ábaco**	**Visita y almuerzo-cóctel**, ofrecido por el Consorcio.
15.00-15.30	**Jardín Botánico**	Visita
15.45-16.15	**Sitio Litre**	Visita
16.30-17.00	**Hotel Las Águilas**	Visita
17.15-17.45	**Jardines de Franchy**	Visita
18.00-18.15	**Finca San Miguel**	Visita
18.30	**Centro de Congresos Taoro**	**Fin del programa**

PARTICIPANTES

ORGANIZADORES PROFESIONALES DE CONGRESOS		**LUGARES DE CELEBRACIÓN DE REUNIONES**	
EVENTISIMO DMC	Jaime Sánchez	**CENTRO DE CONGRESOS TAORO**	Lole González de Aledo
IBEROSERVICE INCENTIVES	Nico Morales	**JARDÍN BOTÁNICO**	Manuel Fernández
IBEROSERVICE INCENTIVES	Lukas Mack	**MUSEO ARQUEOLÓGICO**	Juana Hernández
LIVE EVENTS, DMC	Carlos Cabeza	**MUSEO DE ARTE CONTEMPORÁNEO EDUARDO WESTERDAHL (MACEW)**	Celestino Celso Hernández
LIVE EVENTS, DMC	Guillermo Fernández	**CASA ÁBACO**	Sari Aspholm
MAGNA CONGRESOS	Elena González	**LORO PARQUE**	Marianne Otto
TURISBEDS (VIAJES INSULAR)	Elsa Schröder	**SITIO LITRE**	John Lucas
ULTRAMAR EVENTS	Esther Pérez	**PUEBLO CHICO**	Loly Rodríguez de Azero
VIAJES EL CORTE INGLES	Belky Luis	**CASTILLO DE SAN FELIPE**	Carmen Padilla
VIAJES MERIDIANO	Ana María Heredia	**LA GAÑANÍA**	María Machado
VIAJES TEN TRAVEL	John Lucas	**JARDINES DE FRANCHY**	María Eugenia Brier
VIAJES TEN TRAVEL	Marcos Albornoz	**FINCA DE SAN MIGUEL**	Ainhoa Portero
CAPITAL INCENTIVE DMC	Angelo Iannaconne	**RESTAURANTES**	
CITY TRAVEL CANARIAS	Bartolomé Juliá	**Isla del Lago**	Javier Lemus
		Dinámico	Sagrario Hernández
HOTELES ESPECIALIZADOS EN TURISMO DE REUNIONES			

BOTÁNICO	Patricio Feier	**LAS ÁGUILAS**	Ángeles Villaplana
PUERTO PALACE	David Herrera	**PUERTO DE LA CRUZ**	Domingo Castro
BEATRIZ ATLANTIS & SPA	Ana Belén González	**BAHÍA PRÍNCIPE SAN FELIPE**	Andrés Nieto
		RIU GAROÉ	Cándido Figueroa
RUTAS			
Arquirutas	Rafael Jaén		
OTROS PARTICIPANTES			
Woll Consultores	Manuel de la Hoz	**Nosolocamas H. Marquesa**	Nieves Febles
Ashotel	Enrique Padrón	**Consorcio**	Fernando Senante
Turismo de Tenerife	Diego Fernández	**Turismo de Tenerife**	Mayte Mederos

- **Reunión con campos de golf y empresas hoteleras de Puerto de la Cruz Xperience** para potenciar el turimo deportivo. Oficinas del Consorcio para la Rehabilitación de Puerto de la Cruz, 19 de junio de 2013 **(se adjunta nota de prensa).**

- Reuniones de trabajo y dinamización entre los miembros del Club de Productos para la **organización de actividades y creación de paquetes turísticos para los eventos de La Noche de Los Volcanes y Periplo.** Puerto de la Cruz, 16-29 de septiembre de 2013.

- **Visita a los museos del Club de Productos junto con las agencias de viaje y las intermediadoras turísticas** del propio Club, para potenciar el turismo cultural. Museo de las Alfombras y Museo de Artesanía Iberoamericana de Tenerife (MAIT), 14 de noviembre de 2013 **(se adjunta nota de prensa).**

- **Visita de benckmarking de responsables públicos de distintas administraciones de la comarca catalana de La Selva**, para conocer en detalle el proceso de renovación turística del destino a través del Plan de Modernización y Mejora de Puerto de la Cruz, 27-29 de septiembre de 2013 **(se adjunta nota de prensa).**

3. Presentaciones y reuniones de trabajo organizadas desde el departamento o en las que se ha participado para dar apoyo al Consorcio urbanístico para difundir el Plan de Modernización y Mejora de Puerto de la Cruz:

- **Presentación del Plan de Promoción y Dinamización de Puerto de la Cruz a la Junta Rectora del Consorcio** urbanístico para la Rehabilitación de Puerto de la Cruz. Presidencia del Gobierno de Canarias, 3 de diciembre de 2012.
- **Presentación del eje de Promoción del Plan de Modernización y Mejora** de Puerto de la Cruz **al empresariado local**. Centro de congresos Taoro, 19 de diciembre de 2012 **(se adjunta nota de prensa)**.
- **Presentación al grupo Orizonia** en Turismo de Tenerife, 17 de enero de 2013 (a Ricardo Fernández, Director Marketing Corporativo; a Francisco Javier Domínguez, Director de contratación de Canarias; y a Coré Cova, Director Orizonia Canarias).
- "La innovación en la puesta en valor de nuevos productos turísticos en destinos turísticos con experiencia: el caso de Puerto de la Cruz". **Presentación en el marco del I Congreso de Turismo Activo de Canarias**. Cámara de Comercio de Santa Cruz de Tenerife, 21 de enero de 2013.
- **Presentación a TUI** en Turismo de Tenerife, 14 de febrero de 2013 (a Óscar Palacios, Head of Contracting West Med, y a Jill Massow, Purchasing Manager Tenerife).

- **Presentación a las cuatro oficinas exteriores de representación de Tenerife** –Alemania, Península, UK y Francia-, y recorrido in situ de Puerto de la Cruz para explicarles las mejoras realizadas y previstas en el destino. 20 de febrero de 2013.
- **Presentación del Plan de acciones de Puerto de la Cruz Xperience al alumnado de la Escuela de Turismo Tomás de Iriarte**, de Puerto de la Cruz. 22 de febrero de 2013.
- **Presentación del Club de Productos Puerto de la Cruz Xperience al empresariado objetivo para su captación** (Cabildo Insular de Tenerife, 28 de febrero de 2013).

- **Presentación del Plan de acciones de Puerto de la Cruz Xperience al alumnado de la Universidad Europea de La Orotava.** Oficinas del Consorcio para la Rehabilitación de Puerto de la Cruz. 8 de marzo de 2013.
- **Presentación a Jet2** en Turismo de Tenerife, 14 de marzo de 2013 (a Pedro Lara, Contracts Manager de la compañía, y a Jannie Andersen, Office Manager Tenerife).
- **Presentación a Logitravel** en Turismo de Tenerife, 5 de abril de 2013 (a Carlos García, Director de Marketing y Publicidad, y a Mª del Mar Martín, Responsable Contratación Canarias.
- **Presentación del Plan de acciones de Puerto de la Cruz Xperience a todos los grupos políticos del consistorio** (20 de mayo de 2013).
- **Reunión constitutiva del Club de Producto Puerto de la Cruz Xperience.** Cabildo Insular de Tenerife, 22 de mayo de 2013 **(se adjunta nota de prensa).**

- **Presentación a Travelplán** en el Hotel Beatriz, 13 de mayo de 2013 (a Isabel Julián, Directora de Grandes Cuentas de Globalia, y a Carlos Jiménez, Director Provincial de Tenerife de Welcome Incoming Services).
- **Presentación de las acciones en marcha a la Junta Rectora del Consorcio** urbanístico para la Rehabilitación de Puerto de la Cruz Cabildo Insular de Tenerife, 10 de junio de 2013 **(se adjunta nota de prensa).**

- **Presentación al Consejo de Administración del GRUPO STAR VIAJES**. Hotel Botánico, 14 de junio de 2013 **(se adjunta resumen).**

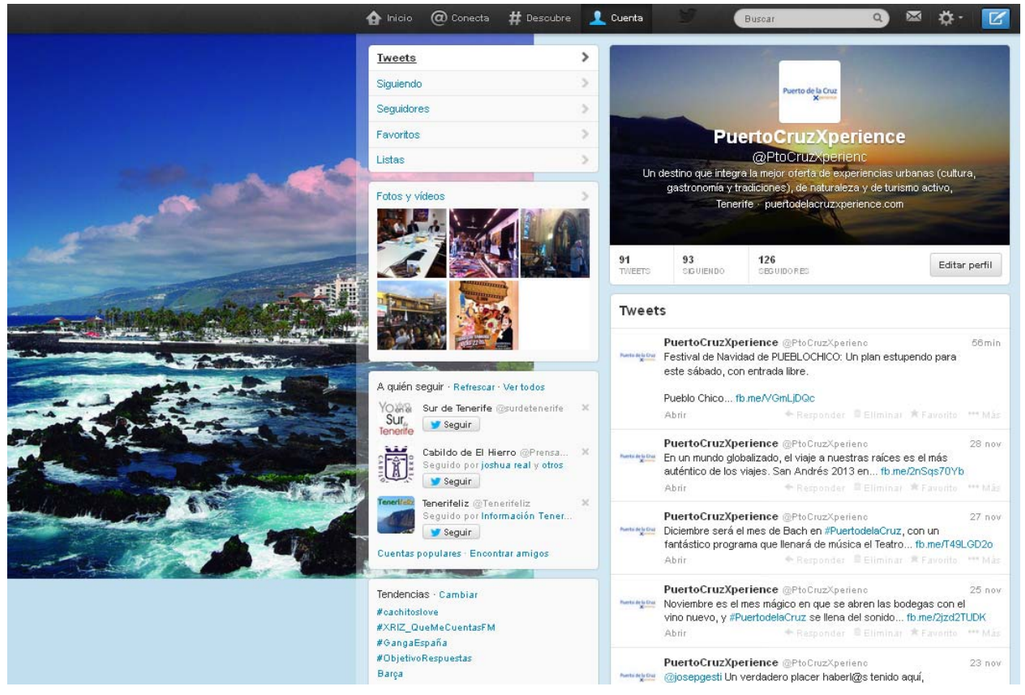
- **Presentación a Barceló Viajes** en el Magma, 9 de agosto de 2013, a Ricardo Fernández, Director de Comunicación Corporativa; Mar Muñoz, Directora eCommerce; y a Alber Petit, Director Comercial **(se adjunta resumen).**
- **Presentación a 30 agentes de viajes del turoperador Schau Ins Land**, que operará gran parte de las plazas del nuevo vuelo directo de Air Berlín (Düsseldorf-Tenerife Norte) a partir del próximo mes de noviembre. Ayuntamiento de Puerto de la Cruz, 11 de septiembre de 2013 **(se adjunta nota de prensa).**

- **Presentación del Plan de acciones de Puerto de la Cruz Xperience al alumnado de la Escuela de Turismo de Santa Cruz**, en la Sala Retama del antiguo hotel Taoro. Puerto de la Cruz. 18 de octubre de 2013.

4. Community Management en redes sociales:

Creación y dinamización de los perfiles de Puerto de la Cruz Xperience en Facebook (www.facebook.com/PuertodelaCruzXperience) y Twitter (twitter.com/PtoCruzXperienc), en español y en inglés.

facebook
Busca personas, lugares y cosas
Puerto de la Cruz Xperience | Inicio
Panel de administración
Editar la página
Crear audiencia
Ver estadísticas
Ayuda
Mostrar
Promocionar página
Reciente
Lanzamiento
Foto de portada
Cambiar portada
Puerto de la Cruz BACH Festival 2013
Puerto de la Cruz Xperience
A 375 personas les gusta esta página · 35 personas están hablando sobre esto
Actualizar la información de la página 2
Viajes/Ocio
El primer destino urbano multiexperiencias de Canarias
Información
Fotos
Me gusta
375
Lo más destacado
Estado
Foto / video
Oferta, Evento +
¿Qué estás tramando?
Puerto de la Cruz Xperience
Hace 54 minutos
Festival de Navidad de PUEBLOCHICO: Un plan estupendo para
Me gusta
Ver todos
Viajes Divertour
Excursiones/Recorridos turísticos
Cultura Puerto Cruz
Organización Gubernamental
CIT Puerto de la Cruz
Organización sin fines de lucro
Ve tu anuncio aquí
Puerto de la Cruz Xperience
El primer destino urbano multiexperiencias de Canarias
Me gusta · A Puerto de la Cruz Xperience le gusta esto.
Promocionar página


Inicio
Conecta
Descubre
Cuenta
Buscar
Tweets
Siguiendo
Seguidores
Favoritos
Listas
Fotos y vídeos
A quién seguir · Refrescar · Ver todos
Sur de Tenerife @surdetenerife
Seguir
Cabildo de El Hierro @Prensa...
Seguido por joshua real y otros
Seguir
Tenerifeliz @Tenerifeliz
Seguido por Información Tener...
Seguir
Cuentas populares · Encontrar amigos
Tendencias · Cambiar
#cachitoslove
#XRIZ_QueMeCuentasFM
#GangaEspaña
#ObjetivoRespuestas
Barça
PuertoCruzXperience
@PtoCruzXperienc
Un destino que integra la mejor oferta de experiencias urbanas (cultura, gastronomía y tradiciones), de naturaleza y de turismo activo.
Tenerife · puertodelacruzxperience.com
91 TWEETS
93 SIGUIENDO
126 SEGUIDORES
Editar perfil
Tweets
PuertoCruzXperience @PtoCruzXperienc 56min
Festival de Navidad de PUEBLOCHICO: Un plan estupendo para este sábado, con entrada libre.
Pueblo Chico... fb.me/VGmLjDQc
Abrir Responder Eliminar Favorito Más
PuertoCruzXperience @PtoCruzXperienc 28 nov
En un mundo globalizado, el viaje a nuestras raíces es el más auténtico de los viajes. San Andrés 2013 en... fb.me/2nSqs70Yb
Abrir Responder Eliminar Favorito Más
PuertoCruzXperience @PtoCruzXperienc 27 nov
Diciembre será el mes de Bach en #PuertodelaCruz, con un fantástico programa que llenará de música el Teatro... fb.me/T49LGD2o
Abrir Responder Eliminar Favorito Más
PuertoCruzXperience @PtoCruzXperienc 25 nov
Noviembre es el mes mágico en que se abren las bodegas con el vino nuevo, y #PuertodelaCruz se llena del sonido... fb.me/2jzd2TUDK
Abrir Responder Eliminar Favorito Más
PuertoCruzXperience @PtoCruzXperienc 23 nov
@josepgesti Un verdadero placer haberl@s tenido aquí,

3. Manual de Ventas Puerto de la Cruz Xperience

Turismo de Tenerife
Avda. La Constitución, 12
38003, Santa Cruz de Tenerife
Islas Canarias, España
Tel.: 0034 902 321 331
Fax: 0034 922 237 872
info@webtenerife.com

Diseño y maquetación
As Publicidad

Fotografía
Alfonso Bravo
Banco de imágenes Turismo de Tenerife

Impresión
Advantia Comunicación Gráfica, S.A.

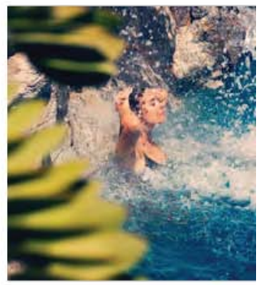
Número de Depósito Legal
TF362-2013

Financiado por
Ministerio de Industria, Energía y Turismo.
Turespaña.
Gobierno de Canarias.
Cabildo Insular de Tenerife.
Ayuntamiento de Puerto de la Cruz.

Consorcio urbanístico para la
Rehabilitación de Puerto de la Cruz.
Parque Taoro, Nº 22.
38400, Puerto de la Cruz, Tenerife.
Islas Canarias, España.
Tel.: +34 922 372 998
administracion@consorciopuertodelacruz.com
www.consorciopuertodelacruz.com

índice

Una nueva visión	4
El Plan de Modernización	6
Puerto de la Cruz Xperience	8
De un vistazo	10
Una ciudad con encanto	12
Una naturaleza excepcional	14
Activarse al aire libre	16
Opciones en el mar	20
Cultura, tradiciones y fiestas	22
Una cocina fresca y abierta al mundo	24
Reuniones con éxito asegurado	26
Relajarse y disfrutar	28
Cerca de todo	30



Arriba
The Oriental Spa Garden

Centro
Iglesia de Nuestra Señora de la Peña de Francia

Abajo
Observadón de estrellas

Abajo
Lago Martiánez

Casa de la Aduana

UNA Nueva visión

"un destino que se reinventa"

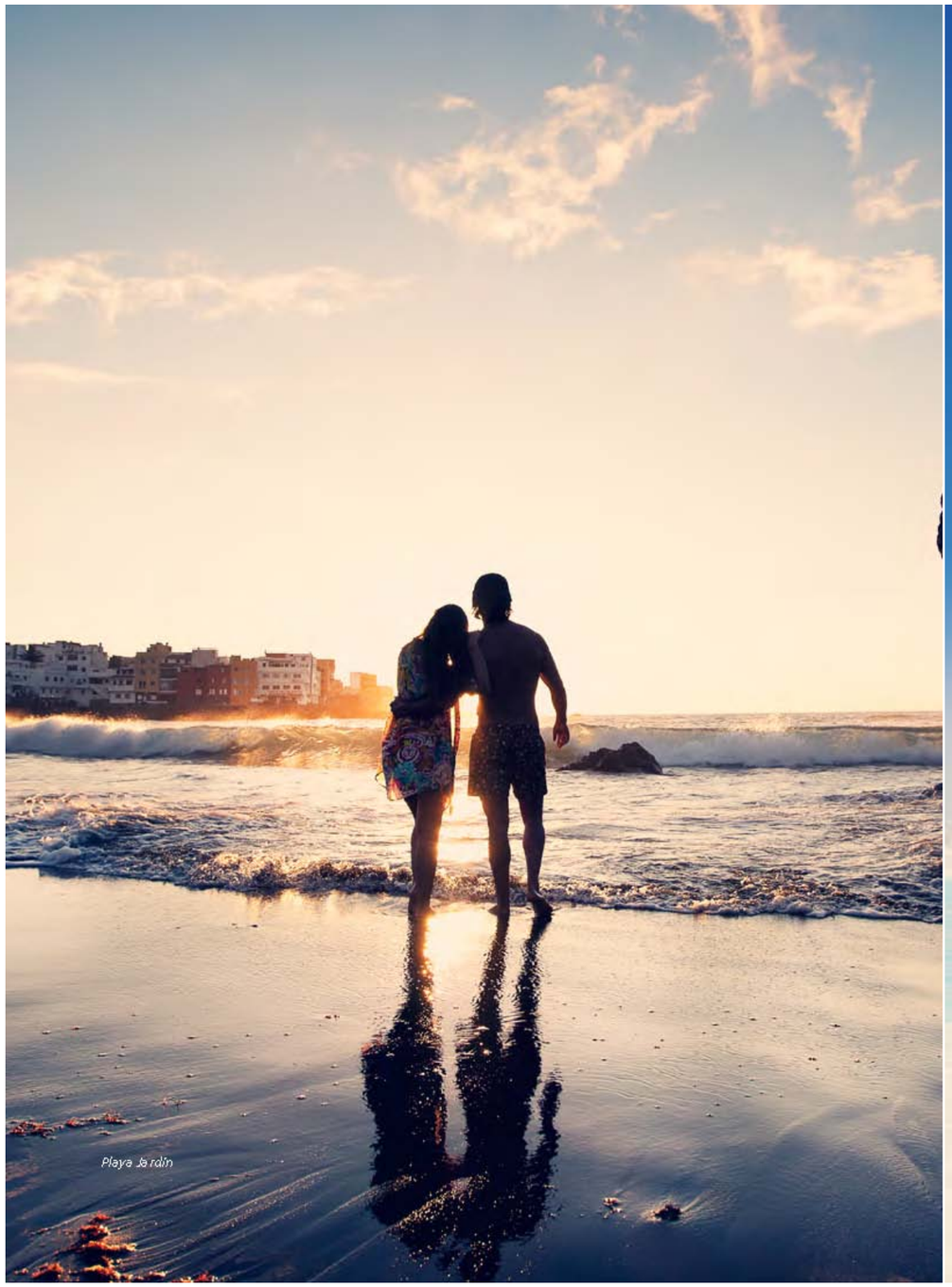
LA NUEVA VISIÓN DE PUERTO DE LA CRUZ Y SU POSICIONAMIENTO

Puerto de la Cruz es un destino que se reinventa para ofrecer al visitante una experiencia vacacional diferente y original.

Su puerto vivió bulliciosos momentos comerciales, desde donde el azúcar y el vino de la isla viajaban a la floreciente Europa. Su espectacular naturaleza, su clima, su extraordinario cielo cautivaron a los científicos y botánicos del continente y se convirtió en un lugar único para los viajes de salud. Su cosmopolitismo y la tolerancia de sus habitantes lo posicionaron como centro cultural de vanguardia de todo el archipiélago.

Puerto de la Cruz creció y se supo transformar para convertirse en centro europeo del turismo. Es una ciudad con encanto que permite disfrutar las múltiples experiencias que la naturaleza de una isla volcánica siempre ofrece.

El deseo del turista ha cambiado radicalmente, y ahora valora más lo auténtico y la cultura de una forma amplia: la tradicional, la paisajística y la contemporánea. Sabe construirse su propio viaje, personalizado, diferenciado, intenso. Puerto de la Cruz se está reinventando para convertirse en referente del turismo del siglo XXI.


Playa Jardín

PLAN DE
MODERNIZACIÓN
Lago Martiánez

PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE PUERTO DE LA CRUZ

El Consorcio urbanístico para la Rehabilitación de Puerto de la Cruz, creado en 2010 por el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio del Gobierno de España, a través del Instituto de Turismo de España, la Comunidad Autónoma de Canarias, el Cabildo de Tenerife y el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz, tiene como objetivo llevar a cabo un conjunto de actuaciones para la rehabilitación, modernización y renovación turística de Puerto de la Cruz.

Es el primero de estas características en Canarias que integra, en un mismo Plan, la implementación física del destino, la implementación de la promoción y la implementación de la gestión como ejes estratégicos, convirtiéndose en un instrumento operativo de acción para la renovación del destino.

En el año 2013 se ha puesto en marcha el concurso para la construcción del principal proyecto de la ciudad: el puerto deportivo y parque marítimo. Éste incluirá un programa con una zona comercial, escuela de vela, escuela de submarinismo, auditorio al aire libre, un centro de talasoterapia y aparcamientos, lo cual, sin duda, impulsará el futuro de la ciudad. Esta actuación se unirá al recién terminado Centro de visitantes del Jardín Botánico y a la próxima ampliación de Loro Parque.

Desde el inicio de este proceso se han llevado a cabo obras de rehabilitación y mejora de espacios públicos, los cuales, al finalizar todo el Plan, se convertirán en un total de 34 calles y 15 plazas. Las obras se están llevando a cabo de una forma gradual, para no interferir en el disfrute diario del destino. En 2013 se iniciarán las obras de la nueva estación de autobuses y la rehabilitación y construcción de dos espacios culturales, entre los 8 previstos en el Plan.

La implicación del sector hotelero está siendo ejemplar, previéndose la rehabilitación integral de 30 establecimientos y dos nuevos hoteles, vinculados a la recuperación de Bienes de Interés Cultural, uno de ellos de 5*.

Este ambicioso Plan hace énfasis en la calidad medioambiental, tanto natural como urbana (mejora del espacio público, de su patrimonio arquitectónico y cultural, peatonalización del centro urbano y rehabilitación del conjunto histórico), y en la calidad de los servicios del destino (con un programa de calidad que incluye 15 sectores, con 150 empresas adheridas).

> “el nuevo puerto deportivo y parque marítimo impulsará el futuro de la ciudad”

Arriba derecha
Loro Parque

Arriba Izquierda
The Oriental Spa Garden

UNA MARCA PARA EL PRINCIPAL DESTINO TURÍSTICO URBANO MULTI-EXPERIENCIAS DE CANARIAS

Con una cultura ligada a la historia volcánica de la Isla, Puerto de la Cruz es un destino con identidad propia en el ámbito europeo, con una filosofía de vida responsable con el lugar y sus valores ambientales. Ambiciona atraer turistas activos y motivados por el disfrute de la naturaleza, tanto en el mar como en la montaña, y por una extensa oferta de ocio en la ciudad, con un ambiente ideal para quienes desean un lugar tranquilo donde callejear, ir de compras y relajarse, durante los 365 días del año.

Lo que realmente hace especial a Puerto de la Cruz es su concentración de oferta de ocio y de experiencias en un entorno paisajístico espectacular, y su posición estratégica en el centro del norte de Tenerife, desde donde disfrutar de múltiples excursiones.

En el desarrollo de esta especialización turística, el Consorcio urbanístico de Puerto de la Cruz ha creado, a través de Turismo de Tenerife, una nueva marca promocional, “Puerto de la Cruz Xperience”. Bajo su paraguas se ha puesto en marcha un club de producto, que aúna, bajo criterios de calidad, a más de 90 empresas de actividades turísticas y de alojamiento, con un enfoque claro hacia el turismo urbano, las vacaciones de turismo activo y el turismo de reuniones de pequeño y medio formato.

Muelle de Puerto de la Cruz

ALOJAMIENTO RECOMENDADO

Hotel Botánico 5* GL
C/ Richard Yeoward, 1.
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 381 400
www.hotelbotanico.com

Hotel Tigaiga 4*
Parque Taoro, 28
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 383 500
www.tigaiga.com

Hotel Beatriz Atlantis & Spa 4*
Avda. Venezuela, 15
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 374 545
www.beatrizhoteles.com

Hotel Las Águilas 4*
C/ Doctor Barajas, 19
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 372 805
www.hotellasaguilas.com

Hotel Puerto de la Cruz 4*
Avda. Marqués Villanueva del Prado, s/n
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 384 011
www.hotelpuertodelacruz.es

Hotel Vallemar 4*
Avda. de Colón, 4
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 38 48 00
www.hotelvallemar.com

Hotel El Tope 4*
C/ Calzada de Martiánez, 2
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 38 50 52
www.eltope.es

Hotel Bahía Príncipe San Felipe 4*
Avda. de Colón, 22
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 383 311
www.bahia-principe.com

Hotel Puerto Palace 4*
C/ Doctor Celestino Cobiella Zaera, 2
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 372 460
www.puertopalace.com

Hotel H10 Tenerife Playa 4*
Avda. Colón, 12
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 383 211
www.h10.es

Hotel Riu Garoe 4*
C/ Dr Celestino González Padrón, 3
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 382 988
www.riu.com

Hotel San Borondón 3*
C/ Agustín Espinosa, 2
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 381 518
www.hotelsanborondon.com

Apartamentos Casablanca 3*
Calzada Martiánez, 4. Urb. El Tope
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 371 814
www.apartamentoscasablanca.com

DE UN VISTAZO

Muelle de Puerto de la Cruz

"Ocio y experiencias en un entorno paisajístico espectacular"

Derecha arriba
Surf en Martiánez

Derecha abajo
Plaza del Charco

CONSORCIO rehabilitación PUERTO DE LA CRUZ

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE INDUSTRIA, TURISMO Y COMERCIO · Gobierno de Canarias · GESTUR

LO IMPRESCINDIBLE

La ciudad se asienta en el Valle de la Orotava, creado por un deslizamiento volcánico que tuvo lugar hace millones de años. Está tapizado de viñedos, huertas y fincas de plátanos.

- Aunque es el municipio más pequeño de Tenerife, con 8,7 kilómetros cuadrados, encierra atractivos como su casco histórico protegido o un amplio frente marítimo, perfecto para largos y sosegados paseos.
- Está situado en un punto estratégico del norte de Tenerife, rodeado del mar y de una frondosa naturaleza. Es un punto de partida ideal para múltiples excursiones y actividades en la Isla.
- Puerto de la Cruz posee dos playas: Playa Martiánez y Playa Jardín (creación de César Manrique). Las dos son de arena negra, evidencia de su origen volcánico.
- Tiene la mayor densidad de restaurantes y comercios de la Isla, con lo que las opciones para una comida y una jornada de compras son inagotables.
- Su clima es estable: 20 grados de temperatura media anual.
- Una de sus señas de identidad es el Loro Parque, el recinto zoológico de mayor nivel y de mayor calidad de toda España, y todo un referente mundial.
- Lago Martiánez, también diseñado por el artista canario César Manrique, es una obra singular de Puerto de la Cruz, y se ha convertido en un emblema de la ciudad.
- Sus cielos multicolores y su intenso olor a mar esconden en su interior rincones de exuberancia botánica con un encanto sorprendente.
- Está muy cerca de los principales atractivos turísticos de Tenerife, entre ellos dos que son Patrimonio de la Humanidad: el Parque Nacional del Teide y la ciudad de La Laguna.

PARQUES DE OCIO

Loro Parque
Avda. Loro Parque s/n.
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 373 841
www.loroparque.com

Pueblo Chico
Autopista del Norte. Salida 35.
Camino Cruz de los Martillos, 62
38300 La Orotava
Tel.: 0034 922 334 060
www.pueblochico.com

EL LAGO LIDO

Complejo Turístico Municipal Costa Martiánez
Avda. de Colón, s/n
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 385 955
aperez@puertodelacruz.es

CENTROS ESPECIALES

Museo Casa Ábaco
C/ Casa Grande, s/n.(Urb. El Durazno)
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 370 107
0034 922 374 811
Fax: 0034 922 370 630
www.abacotenerife.com

Museo de Artesanía Iberoamericana de Tenerife (MAIT)
C/ Tomás Zerolo, 34
Tel.: 0034 922 323 376

Museo Etnográfico Pinolere
C/ Germinal, s/n. Pinolere
38300 La Orotava
Tel.: 0034 922 336 733
Fax: 0034 922 322 678

Casa de los Balcones
C/ San Francisco, 3 - 4
38300 La Orotava
Tel.: 0034 922 330 629
Fax: 0034 922 331 839
www.casa-balcones.com

Casa de Torrehermosa, Artenerife
C/Tomás Zerolo, 27
38300 La Orotava
Tel.: 0034 922 322 285
www.artenerife.com

Museo de las Alfombras
C/ San Francisco, 5
38300 La Orotava
Tel.: 0034 922 33 63 45
alfombristasorotava@gmail.com

Arriba Loro Parque *Abajo* Pueblo Chico

UNA CIUDAD CON ENCANTO

> "El paisaje y el clima hacen especial la variada oferta turística de la ciudad"

La historia de esta ciudad está ligada a la historia del viaje, de la experiencia y del turismo. Apreciar lo que vivieron innumerables viajeros ilustres cuando estuvieron en Puerto de la Cruz, es poner en valor los rincones con encanto de este lugar.

Personajes históricos y reconocidos recalaron en Puerto de la Cruz: Alexander Von Humboldt, quien descubrió un territorio verde presidido por El Teide. O Agatha Christie, que se alojó en el antiguo hotel Taoro, atraída por el glamour británico de la ciudad. También escritores como William Wilde o sir Richard Burton. André Breton, a quien trajo el comisario de arte contemporáneo Eduardo Westerdahl, que donó su colección al museo de la ciudad que lleva su nombre, para hacer la primera exposición internacional de los surrealistas. O los Beatles, que pasearon por Playa Martiánez y por El Lido.

La botánica, el paisaje y el clima han hecho de este enclave un lugar especial para estar, para disfrutar de cafés en lugares como el Risco Bello, jardín de nenúfares; el Sitio Litre, donde aún hoy se puede tomar un té inglés en un jardín decimonónico de orquídeas, o el parque de Taoro, con una maravillosa vista a la puesta de sol sobre la ciudad.

De todos, hay un lugar que caracteriza todos los lugares de Puerto de la Cruz, que es la Punta del Viento, al inicio del paseo de San Telmo, 'Donde da la vuelta el aire'. 'Combinación de viento y de salitre, naturales a la alta mar, que en un momento se hace agua, oleaje, pureza total de las olas: el olor del mar'.

El conjunto histórico de Puerto de la Cruz, peatonal, con más de 140 edificios y casonas protegidas, se entremezcla con una herencia de arquitectura hotelera en altura de los años 60'. Una zona comercial abierta junto al mar, jardines de una exuberante vegetación subtropical y un frente marítimo volcánico que llena la ciudad del olor a salitre y el batir del bravo océano Atlántico desde Martiánez hasta Punta Brava. Un jardín botánico. Un complejo de piscinas -el Lago Martiánez- y una playa -Playa Jardín- proyectadas por el genial artista César Manrique. Y la playa de Martiánez, especializada en actividades de surf y en la llegada de parapentes.

Todos estos activos permiten unas vacaciones personalizadas, con múltiples combinaciones, y proponen así al viajero una estancia diferente.

RUTAS GUIADAS

Arquirutas
Rutas de Arquitectura Contemporánea
C/ Briffard, 59 - Urbis Los Roques - María Jiménez
38180 Santa Cruz de Tenerife
Tel.: 0034 922 282 188
www.arquirutas.com

Discovering Canarias
C/ Valois, 20 - Oficina Interior
Xibana Park
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 388 612
www.discoveringcanarias.com
gerente@discoveringcanarias.com

Jaster & Luis Creaciones
Rutas Teatralizadas
Camino Real, 84.
38414 Los Realejos
Tel.: 0034 922 35 93 93
http://about.me/jasterluis
jasterluis@gmail.com

Centro de Formación Sothis
Edif. Tagor Botánico, Local 29
Avda. Villa Nueva del Prado s/n,
Urb. La Paz. 38400
Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 386 726
Fax: 0034 922 383 213
www.sothis.es
Escuela de español para extranjeros Don Quijote
Avda. Colón, 14. Edificio Bélgika
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 923 277 200
www.donquijote.org/spanish/tenerife.asp
Fu International Academy
Fu International Academy
C.C. La Cúpula, Local nº 69.
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 389 303
Fax: 0034 922 389 457
www.fu-tenerife.es
Jardín Botánico
C/ Retama, 2
38400 Puerto de La Cruz
Tel.: 0034 922 389 464
Tel.: 0034 922 383 572
Fax: 0034 922 371 596
www.icia.es
Jardines de Sitio Litre
Camino Sitio Litre s/n
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 382 417
Fax: 0034 922 384 051
www.jardindeorquideas.com
Restaurante Tinguaro
Hotel Tigaiga. Parque Taoro
Tel.: 0034 922 383 500
www.tigaiga.com Tinguaro
Jardines de Sitio Litre
Camino Sitio Litre s/n
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 382 417
Fax: 0034 922 384 051
www.jardindeorquideas.com
Blanco Bar Restaurant
C/ Suiza, 5 - Parque Taoro
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 380 598
www.blancobarrestaurant.com
Casa Abaco
C/ Casa Grande
Urbanización el Durazno
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 370 107
www.abacotenerife.com
Dayli Tours
Rolf L. Fuchs
C/ Grande, 12
38670 Adeje
Tel.: 0034 639 651 910
Fax: 0034 922 780 879
rolffuchs@dayli-tours.com
Jardín Botánico

“más de 800 especies animales y vegetales endémicas”
UNA NATURALEZA EXCEPCIONAL
Parque Rural de Anaga

OASIS DE VIDA

La Isla posee una naturaleza increíble que es posible disfrutar desde Puerto de la Cruz. El 48 por ciento del territorio de Tenerife está protegido, y es un oasis de vida que alberga más de 800 especies animales y vegetales endémicas. El macizo de Anaga es, de hecho, el lugar con mayor biodiversidad de Europa. Y la Isla es el único sitio donde se pueden observar cetáceos en libertad todo el año, a una distancia de tres millas de la costa.

Tenerife y su entorno natural son privilegiados por otras muchas razones. El Teide es el pico más alto de España y el tercer volcán del planeta en altura, y la Isla es un lugar único para apreciar en conjunto los procesos vulcanológicos que se dan en la Tierra. Uno de ellos es el tubo volcánico de la Cueva del Viento, de casi 18 kilómetros de pasadizos, el más largo de Europa.

Más de mil kilómetros de senderos (entre homologados y en proceso de homologación), unos cielos de los más claros y limpios del planeta para la observación de estrellas y un clima suave y estable todo el año, con 3.000 horas de luz, completan una oferta que hacen de Tenerife y de Puerto de la Cruz un completo destino de vacaciones.

Loro Parque es parte integrante de Puerto de la Cruz. Es al mismo tiempo, una institución zoológica y un jardín botánico tropical, donde sobresale el espectáculo "Orca Ocean". Posee la mayor colección de loros del mundo, con 300 especies. Loro Parque desarrolla programas de conservación y crianza de especies en peligro de extinción, pero además alberga el pingüinario más grande del mundo, el mayor delfinario de Europa, un show de leones marinos y un acuario con un túnel subacuático de 20 metros de largo.

El Jardín Botánico, creado en 1788, acoge importantes colecciones de plantas tropicales y subtropicales, especialmente las variedades de Palmeras, Bromeliáceas, Aráceas y Moráceas. En breve abrirá su nuevo centro de visitantes.

Discovering Canarias
C/ Valois, 20 - Oficina Interior Xibaria Park
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 38 86 12
www.discoveringcanarias.com
gerente@discoveringcanarias.com

Canarias.com
Urbanización Playa Jardín
Hotel Turquesa, Local 2
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 388 456

Hotel Beatriz Atlantis & Spa
Avda. Venezuela, 15
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 374 545

www.canarias.com

Parque Nacional del Teide

Cueva del Viento

Loro Parque

ACTIVARSE AL AIRE LIBRE

TURISMO ACTIVO

Las posibilidades para realizar actividades y deportes en la naturaleza en Puerto de la Cruz y alrededores son muy amplias. Además, Puerto de la Cruz es el lugar ideal para iniciarse y hacer bautizos deportivos con toda seguridad. Éstas son las opciones más destacadas:

Parapente

El parapente permite descubrir la ciudad desde el cielo. Es posible lanzarse en biplaza desde los cercanos altos de Los Realejos para disfrutar de las montañas cubiertas de pinos que bajan desde el Teide hacia el Valle de la Orotava y aterrizar en la Playa de Martiánez. O bien desde Izaña, con un descenso desde el Parque Nacional del Teide a Puerto de la Cruz en 30 minutos. Se trata del único vuelo en Europa que pasa de los 2.100 metros a cota 0 en solo 13 kilómetros.

Senderismo

Desde el centro de la ciudad, de entre muchos, dos senderos parten hacia la costa de La Orotava al este y la de Los Realejos al oeste. Los senderos de esta zona poseen una rica variedad de entornos, climas, ambientes y grados de dificultad.

Bike

Tanto las pistas de la Corona Forestal como las del monte de La Esperanza, ofrecen distintos grados de dificultad; mientras que los recorridos más exigentes están en las distintas rutas del norte. Recorrer todo el entorno del Parque Nacional del Teide (en su interior no se permite circular en bicicleta) es otra experiencia para los más aventureros.

Rutas interpretadas de volcanes

Se realizan en el Parque Nacional del Teide y permiten familiarizarse con la actividad volcánica y con las formaciones geológicas más significativas. Mezclan aspectos científicos y de turismo de aventura.

Observación de las estrellas

Es una actividad en auge que los visitantes valoran especialmente al poder practicarla en el Parque Nacional del Teide, con guías especializados y cartas astronómicas.

Espeleología

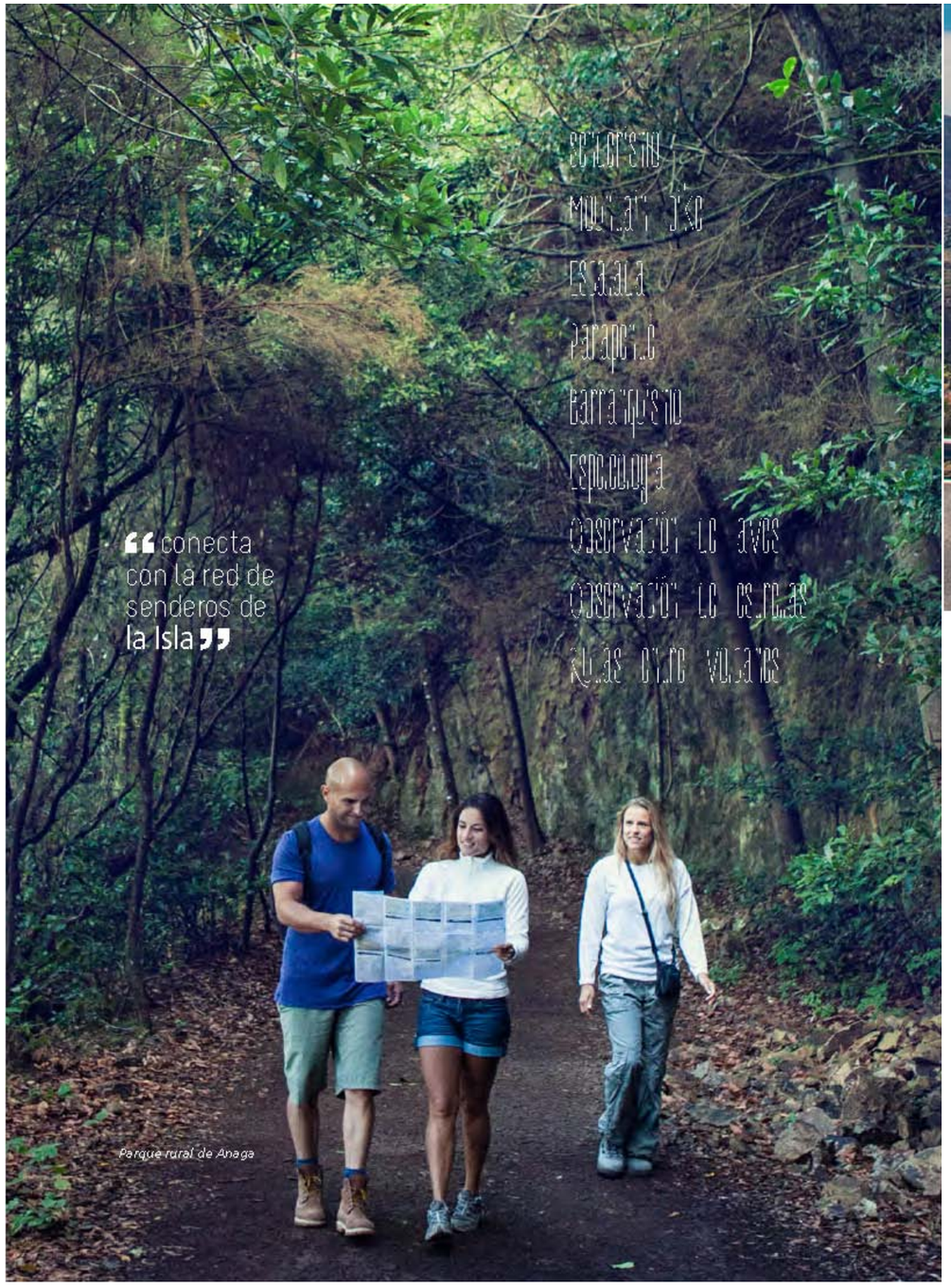
La Cueva del Viento (Icod de los Vinos) es el mayor tubo volcánico laberíntico del mundo y permite comprender el papel de las coladas en el volcanismo en sus más de 18 kilómetros de extensión, tres niveles de pasadizos y bellos fenómenos geomorfológicos.

Escalada

La isla cuenta con más de 900 vías de escalada, y conviven aquí diferentes estilos: vías clásicas y deportivas, vías de escalada limpia y vías de artificial. Con las grandes zonas ya bien equipadas, esta actividad sigue creciendo en pequeños sectores que se van equipando gradualmente hasta exprimir al máximo la roca y el grado.

Turismo deportivo

Puerto de la Cruz es también el lugar perfecto para iniciarse o perfeccionarse en golf con un Pitch & Putt en la ciudad y dos campos cercanos, uno de ellos diseñado por Ballesteros. Y para practicar el tenis y el pádel, con programas diseñados para tus vacaciones.



Parque rural de Anaga

Senderismo | Trekking

Gaiatours
C/San Agustín, 48. 38410
Los Realejos
Tel.: 0034 922 355 272
www.gaiatours.es

Senderos Gregorio
C/ Toscas de Magnolia 32
Apdo. 61. 38300 La Orotava
Tel.: 0034 639 332 761
www.gregorio-teneriffa.de

El Cardón Naturexperience
C/ La Finca s/n, Hotel Vincci
Selección Buenavista 38480
Buenavista del Norte
Tel.: 0034 922 127 938
www.elcardon.com

Anaga Atrapiés
El Batán, 34
38294 La Laguna
Tel.: 0034 676 526 605
www.anagaatrapies.com

Teno Activo

C/ La Alhóndiga, 45
38480 Buenavista del Norte
Tel.: 0034 922 12 80 60
0034 618 00 09 72
www.tenoactivo.com
info@tenoactivo.com

Isla Activa Sports & Nature
C/ Pelinor, 2 - 2º
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 37 52 80
0034 653 52 53 99
www.isla-activa.com
francoise.morawe@isla-activa.com

Escalada

Ocho escalada
C/Elías Serra Rafols, 41
1º-Apto. 108-Edif. Cristian 3
38204 La Laguna
Tel.: 0034 669 525 713
www.ocho-escalada.com

Bike

Mountainbike Active
C/ Puerto Viejo,44 Edf. Don Juan
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 376 081
www.mtb-active.com

Pro Bike Hire
C/Dehesa Alta, 73
38300 La Orotava
Tel.: 0034 605 562 020
www.tenerife-training.net

Canarias Cycling
C/ San Francisco, 35 - 2ª planta
38002, Santa Cruz de Tenerife
Tel.: 0034 922 01 02 03
0034 600 100 100
www.canariascycling.com

Observación de estrellas

Teide Astro Volcanes y Estrellas
C/ La Asomada,1 Viv. 2
(La Casa Verde)
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 373 773
www.teideastro.com

Observación de las estrellas
Avda. Buenos Aires, 98 2ºD
38005 Santa Cruz de Tenerife
Tel.: 0034 922 236 299
www.astroamigos.com

Discover Experience
C/ San Agustín, 23
38410 Los Realejos
Tel.: 0034 922 34 30 38
www.discoverexperience.com

Parapente

El Cardumen
Avda. Melchor Luz
Edf. Principado
Loc.62-63
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 368 468

Ibrafly
C/ San Vicente, 35
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 609 546 192
www.ibrafly.net

Golf

Golf La Rosaleda
Camino Carrasco, 11
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 37 30 00
www.golflarosaleda.es

Buenavista Golf
Buenavista del norte, s/n 38480
Tel.: 0034 922 129 034
www.buenavistagolf.es

Real Club de Golf de Tenerife
C/ Campo de golf,1 El Peñón
38350 Tacoronte
Tel.: 0034 922 636 607
www.rcgt.es

Pádel y Tenis

CDO Club de Tenis Puerto de la Cruz
C/ Hibiscos, 4
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 383 784
www.cdopuertodelacruz.com

Subida al pico del Teide

Teleférico del Teide
Ctra.. Orotava Granadilla s/n
38300 Santa Cruz de Tenerife
Tel.: 0034 922 010 445
www.telefericoteide.com

Excursiones 4x4

Jeep Safari Tamarán
C/ Aceviños, 12. L-31
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 902 15 18 07
www.tamaran.com
j.safari@tamaran.com

En el medio marino, Puerto de la Cruz ofrece también múltiples opciones para activarse:

Surf y paddle surf
Playa de Martiánez, por su configuración y oleaje medio, es ideal para practicar surf y paddle surf. Esta playa es idónea para el aprendizaje, y cuenta con escuelas deportivas. Para surfistas con más experiencia la playa del Socorro es perfecta. Puntualmente, sólo unos días al año, en Punta Brava se producen olas de hasta 10 metros.

Piscinas naturales
Los bajíos de San Telmo son unas piscinas naturales que tradicionalmente han constituido el lugar de baño de los portuenses (aunque en días de mar alta no es posible bañarse en ellas).

Playas volcánicas
Playa Jardín y Playa de Martiánez tienen gran carácter debido a su arena negra. Playa Jardín y San Telmo poseen, además, la bandera azul que otorga anualmente la Fundación Europea de Educación Ambiental por su calidad.

Submarinismo
Desde el muelle zarpan diariamente embarcaciones con submarinistas, y es un punto preferente para bautizos de iniciación. De entre los espectaculares fondos marinos de la zona destaca La Rapadura, un tubo volcánico submarino solo apto para practicantes experimentados.

Kayak
Es otra de las opciones de ocio activo en Puerto de la Cruz, especialmente la del kayak nocturno, que permite disfrutar desde el mar de la silueta de la ciudad, con el valle de la Orotava y la figura del Teide al fondo.

Playa del Socorro

"Puerto de la Cruz, espejo del océano atlántico"

Arriba izquierda
Kayak en Martiánez

Arriba derecha
Fondos volcánicos

Derecha
Surf

Izquierda
Tortuga marina

BUCEO

Centro de buceo El Cardumen
Avda. Melchor Luz
Edf. Principado Loc.62-63
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 368 468
www.elcardumen.com

Centro de buceo Atlantik
Camino El Burgado, 1
Hotel Maritim
38410 Los Realejos
Tel.: 0034 922 362 801
www.tenerife-buceo.com

SURF · KAYAK · STAND UP PADDLE SURF

Atlantik Surf
C/ San Luis, 21
38410 Los Realejos
Tel.: 0034 617 646 387
www.atlantiksurf.com

La Marea Surf School
Trasera Avda. Colón
Playa Martiánez, local 3
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 105 534
www.lamareasurfschool.com

AR2 Surf Project
Playa de El Socorro, s/n
38410 Los Realejos
Tel.: 0034 646 112 055
www.ar2surfproject.com

Teno Activo
C/ La Alhóndiga, 45
38480 Buenavista del Norte
Tel.: 0034 922 12 80 60
0034 618 00 09 72
www.tenoactivo.com
info@tenoactivo.com

CULTURA, TRADICIONES Y FIESTAS

Arriba
Fiestas del Carmen

Arriba derecha
Festival de Arte en la calle, Mueca

Derecha
Festival de Arte en la calle, Mueca

Abajo
Romería

CULTURA

Blanco Bar
C/ Blanco, 12
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 620 955 197
www.blancobar.com

Casino Puerto de la Cruz
Avenida de Colón, s/n
Complejo Costa Martiánez
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 368 843
www.casinostenerife.com

Casa Ábaco
C/ Casa Grande,
Urbanización el Durazno
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 370 107
www.abacotenerife.com

Teatro Timanfaya
C/ Las Damas, 1
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 376 106
www.salatimanfaya.com

Dinámico Restaurante, Café & Música
Plaza del Charco
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 38 46 53
www.dinamicopuertodelacruz.com

Terraza Isla del Lago
Avda. de Colón s/n
Complejo Lago Martiánez
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 638 169 032

DISFRUTA DE UNA CULTURA VIVA

Puerto de la Cruz es una ciudad viva, con muchísimas muestras culturales en el calendario.

El Festival Internacional de Arte en la Calle (MUECA) se desarrolla durante un largo fin de semana de mayo. Sus calles se transforman en múltiples espacios escénicos, y el teatro, la música, la danza, el cine y otras artes plásticas inundan la ciudad.

La Semana Bávara, a finales de agosto y primeros días de septiembre, tiene la gastronomía, la cerveza y la música alemana como protagonistas destacados, en un tiempo lúdico y vacacional donde conviven turistas y portuenses.

El Festival Internacional de Ágatha Christie se celebra en noviembre y propone un encuentro de cine y literatura que sitúa Puerto de la Cruz en el escenario de la mejor novela negra y de misterio. Rememora las temporadas que la escritora pasó en este rincón de Tenerife.

El histórico Castillo de San Felipe, el Instituto de Estudios Hispánicos y otros recintos acogen ciclos culturales periódicos. También es posible disfrutar de ciclos musicales en hoteles, como el de Buena Música, en el Astoria-Bambi (de octubre a marzo-abril), de conciertos en entornos únicos (casa museo Ábaco) y de espectáculos musicales en la Isla del Lago.

Y muy recomendable es la experiencia del Festival Jazz & Más Heineken, uno de los eventos culturales con mayor prestigio de Canarias.

Las fiestas populares se viven durante todo el año. Febrero es el mes para vivir los carnavales, de gran interés y proyección internacional, con la divertida maratón masculina 'Mascarita ponte tacón'.

El 3 de mayo tienen lugar las fiestas de Exaltación de la Cruz. Coincidiendo con la conmemoración de la fundación de la ciudad, cerca de 200 cruces adosadas o en capilla se engalanan con adornos florales, y ofrecen un recorrido por la ciudad de gran arraigo popular.

La noche del 23 al 24 de junio, en la festividad de San Juan, se encienden hogueras al borde del mar, se enraman los chorros y se bañan en el muelle pesquero rebaños de cabras, reminiscencias de costumbres ancestrales relacionadas con el mundo aborigen.

El 16 de julio, las fiestas patronales en honor a la Virgen del Carmen y el Gran Poder de Dios. Son las fiestas mayores de la ciudad. En el programa de actos tradicionales destaca la Embarcación de la Virgen en el muelle viejo, un evento multitudinario que recibe gente de toda la isla.

Y el 29 de noviembre, la Fiesta de Los Cacharros, la más curiosa y singular festividad en honor a San Andrés, en la que se recuerda la antigua celebración de la apertura de las bodegas y el estreno del vino nuevo, arrastrando por las calles toda clase de cacharros de latón y metal.

CALENDARIO DE EVENTOS

Enero
- Cabalgata de Reyes

Febrero
- Carnaval
- Matar la Culebra
- Conciertos de Música Sacra (Iglesia de la Peña de Francia)

Marzo
- Festival Internacional de Bridge

Abril
- Festival de Música Antigua y Barroca
- Puerto de la Cruz en Flor (bienal. Próximo en 2014)
- MartiánezTrail
- SuperbikeMarathon Tenerife-Loro Parque

Mayo
- Mayo canario y Ruta de la tapa Volcánica
- Fiestas de la Cruz (Fiestas Fundacionales)
- Festival de Arte en la Calle MUECA

Junio
- Fiestas de San Juan
- Fiestas de San Telmo

Julio
- Fiestas del Carmen
- Carrera Canarias Infinityxtreme
- Festival Canarias Jazz Mas Heineken

Agosto
- Semana Bávara

Septiembre
- Celebración del Día Internacional del Turismo
- Periplo, Festival Internacional de Literatura de Viajes y Aventura
- Noche de los Volcanes, celebración de la Noche europea de los Científicos.

Octubre
- Muestra gastronómica del pescado y el plátano (1-25 Octubre) y Romería del Rosario

Noviembre
- Fiestas de San Andrés
- Fiesta del Cacharro y la Castaña
- Ruta de la Tapa
- Festival Agatha Christie (bienal)

Diciembre
- Exposición de Belenes
- Día del Pueblo Finés
- Fiestas de Fin de Año

Restaurantes

La Cofradía
C/ Las Lonjas, 5
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 383 409

Casa Régulo
C/ Pérez Zamora, 16
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 384 506

Casa Lala
Camino El Durazno
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 381 794

Blanco Bar Restaurant
C/ Suiza, 5 - Parque Taoro
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 380 698
www.blancobarrestaurant.com

Isla del Lago
Avda. de Colón s/n
Complejo Lago Martiánez
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 638 169 082

Terraza del Mar
Avda. Francisco Alfonso Carrillo
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 37 15 18

Dinámico Restaurante, Café & Música
Plaza del Charco
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 38 46 53
www.dinamicopuertodelacruz.com

Tinguaro
Hotel Tigaiga. Parque Taoro
Tel.: 0034 922 383 500
www.tigaiga.com

La Finca
Hotel ValleMar
Avenida de Colón, 4
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 38 48 00
www.hotelvallemar.com

Magnolia
Avda. Marqués de Villanueva del Prado s/n
38400 Puerto de la Cruz Tenerife
Tel.: 0034 922 385 614
Fax: 0034 922 380 127

The Oriental
Hotel Botánico
Avda. Richard J. Yeoward, 1
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 381 400
www.hotelbotanico.com

La Parrilla
Hotel Botánico
Avda. Richard J. Yeoward, 1
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 381 400
www.hotelbotanico.com

Il Pappagallo
Hotel Botánico
Avda. Richard J. Yeoward, 1
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 381 400
www.hotelbotanico.com

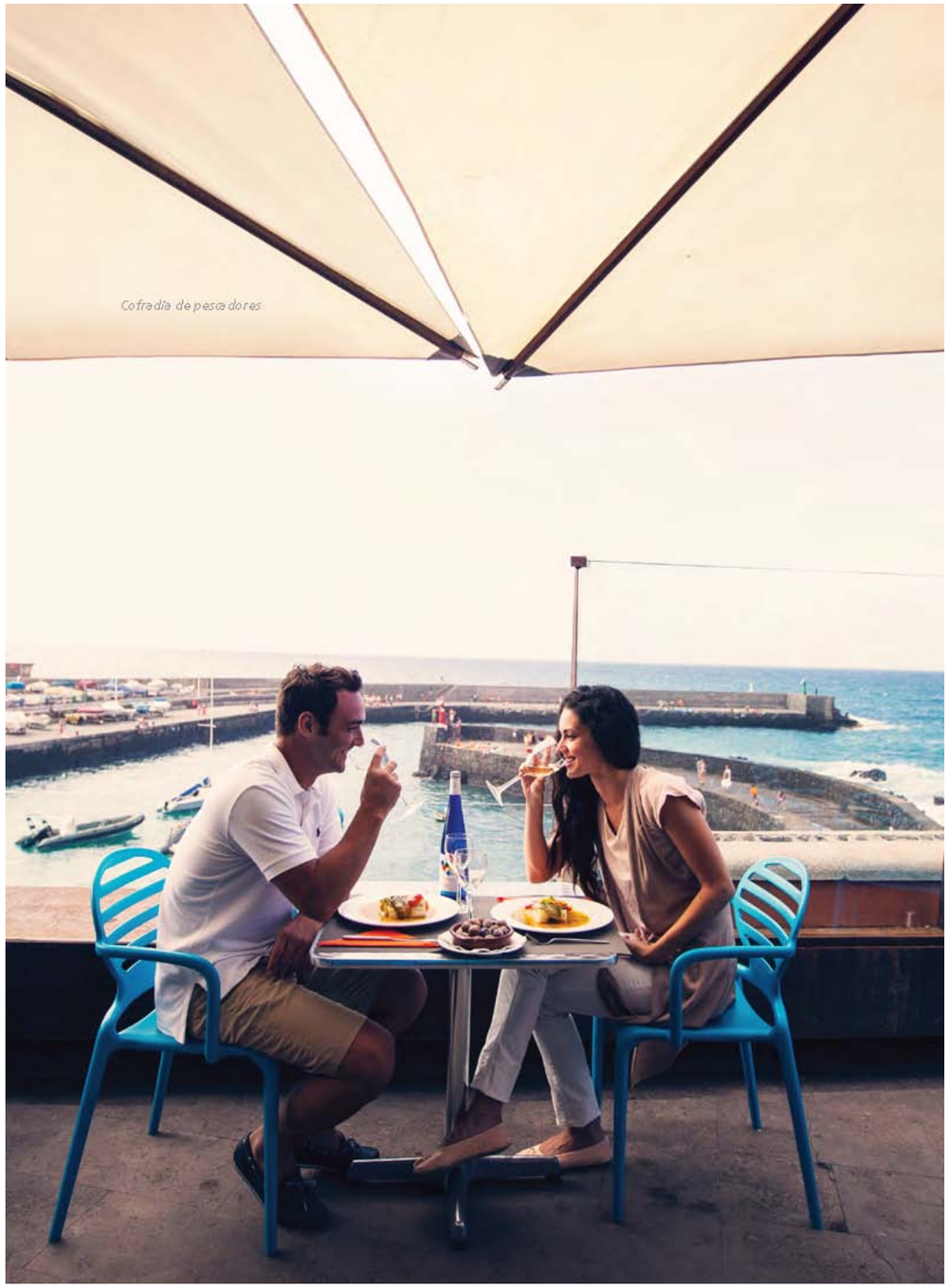
UNA COCINA FRESCA Y ABIERTA AL MUNDO

PRUEBA LO MEJOR DE LA ISLA

La ciudad está salpicada de múltiples restaurantes: pequeños, diversos, donde sentirse casi en familia. Rincones llenos de encanto y balcones al mar en los que comer pescado fresco con papas y mojo canario, además de los postres tradicionales a los que los isleños son tan aficionados. Eso sí, también se despliegan por sus calles restaurantes en los que degustar cocina de autor y conocer los mejores vinos de la Isla.

Esa amplitud de oferta de calidades y de cocinas diferentes caracteriza a Puerto de la Cruz. No es fácil encontrar otros lugares donde, en un entorno tan manejable, pueda darse tanta variedad. Este mestizaje permite redescubrir la intensa relación de esta ciudad con los millones de viajeros que la han visitado desde su mismo nacimiento como puerto comercial.

> "Colores que seducen, sabores que enamoran"



REUNIONES CON ÉXITO ASEGURADO

UN DESTINO DE CONGRESOS Y EVENTOS

Puerto de la Cruz dispone de espacios para congresos, convenciones y viajes de incentivos con vocación para acoger todo tipo de eventos, especializándose en particular en los científicos como vulcanología, psicología, botánica o turismo. Su clima, su concentración de paisajes, el fácil acceso a una gran diversidad de recursos naturales y la variedad de empresas de turismo activo, lo convierten en lugar privilegiado para complementar las sesiones de trabajo con múltiples actividades relacionadas con el medio natural.

El centro de congresos de la ciudad, con capacidad de hasta mil personas, se encuentra en el Parque Taoro. Es un entorno verde donde el silencio sólo es interrumpido por los pavos reales que pasean en libertad. Las reuniones de trabajo en Puerto de la Cruz tienen el carácter de lo auténtico: grupos pequeños que se alojan en hoteles urbanos y céntricos, asisten a reuniones en casonas históricas llenas de encanto y en su tiempo libre recorren lo mejor de la ciudad y de la Isla.

A este centro de congresos se suman diez hoteles especializados, además de diferentes lugares emblemáticos donde celebrar encuentros: el Lago Martiánez; el Jardín Botánico, solera de siglos y originales eventos a la sombra de especies únicas; el Castillo de San Felipe, antigua fortaleza transformada en espacio multifuncional; o el Sitio Litre, jardín inglés decimonónico que recibió a grandes viajeros y artistas británicos.

La oferta se completa con casonas antiguas como Ábaco o La Gañanía, perfectas para acoger celebraciones de trabajo en un entorno donde las piedras hablan de historia y la exuberante vegetación del Valle de la Orotava se asoma al mar.

LOCALIZACIÓN DE EVENTOS

Centro de Congresos de Puerto de la Cruz
Parque Taoro, 22.
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 238 400/452
www.congresostenerife.com

Isla del Lago
Complejo Lago Martiánez
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 638 169 082
maricarmen@grupojavierlemus.com

Casa Ábaco
C/ Casa Grande, Urbanización el Durazno
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 37 01 07
www.abacotenerife.com

La Gañanía
Camino del Durazno, 71
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 376 204
Fax: 0034 922 368 421
www.laganania.com

Loro Parque
Avda. Loro Parque s/n.
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 373 841
www.loroparque.com

Jardín Botánico
C/ Retama, 2
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 389 464
www.icia.es

Jardines de Sitio Litre
C/ Sitio Litre, s/n
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 382 417
www.jardindeorquideas.com

Sala Timanfaya
C/ Las Damas, 1
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 376 106
www.salatimanfaya.com

Izquierda arriba
La Gañanía
Ábaco

"lugares emblemáticos donde celebrar encuentros"

organizadores de sesiones

Capital Incentive DMC
C/ Santo Domingo, 7
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 37 23 48
Fax: 0034 922 38 08 42
www.capital-incentive.com

Turisbeds (Viajes Insular)
Avda. Familia Betancourt y Molina, 20.
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 380 366
Fax: 0034 922 388 405
www.turisbeds.com

Ultramar Events
C.C. La Cúpula. Avda. Marqués Villanueva del Prado, s/n.
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 38 17 50
www.ultramarevents.com

Viajes Meridiano
C/ La Hoya, 41 - 2º
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 382 308/16
Fax: 0034 922 371 956

Maxchoice Islands
C/ Camelia s/n.
CC La Cúpula. Local 104
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 37 24 64
www.maxchoice-islands.de

traslados

Jaster & Luis Creaciones
Camino Real, 84
38414 Los Realejos
Tel.: 0034 922 35 93 93
http://about.me/jasterluis

La Gañanía
Camino del Durazno, 71.
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 376 204
Fax: 0034 922 368 421
www.laganania.com

Canarias.com
(Minibuses y limusinas)
Urbanización Playa Jardín
Hotel Turquesa, Local 2
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 388 456
www.canarias.com

Centro de congresos de Puerto de la Cruz

RELAJARSE Y DISFRUTAR

"Rincón favorito de aquellos europeos que buscaban mejorar su salud"

EL RINCÓN DE LA SALUD

La temperatura media anual de Puerto de la Cruz y su clima agradable en invierno y en verano, hicieron de la ciudad el rincón favorito de aquellos europeos que buscaban mejorar su salud.

La principal infraestructura dedicada específicamente a Spa, es el The Oriental Spa Garden, ubicado en el Hotel Botánico 5*GL. Considerado como uno de los mejores de Europa, es una oferta estrella en el destino. También destaca el Spa & Wellness Center, situado en la planta 14 del Hotel Beatriz Atlantis & Spa 4*, bajo una atractiva cúpula transparente.

Pero, desde hace muchas décadas, los turistas han disfrutado de una múltiple oferta de espacios abiertos que permiten disfrutar de este magnífico clima. Por ello, el segundo país en número de turistas, detrás de los españoles, son los alemanes, de los cuales un 78% practica el senderismo. Las especiales condiciones climáticas de Puerto de la Cruz, donde el sol muchas veces es tamizado por las nubes, permiten broncearse en la playa y en la piscina, al tiempo que caminar durante horas por sus senderos sin excesivos peligros de insolación.

El parque de Taoro es el pequeño gran centro deportivo de la ciudad, donde coinciden pequeños y mayores para correr y hacer deporte.

Playa Jardín es un lugar donde, además de tomar el sol, se comparten ejercicios colectivos, al amanecer, y se convierte en espacio público urbano, al atardecer. El frente marítimo, desde la Avenida de Colón hasta la plaza del Charco –pasando por el Paseo de San Telmo–, es también un relajante paseo diario.

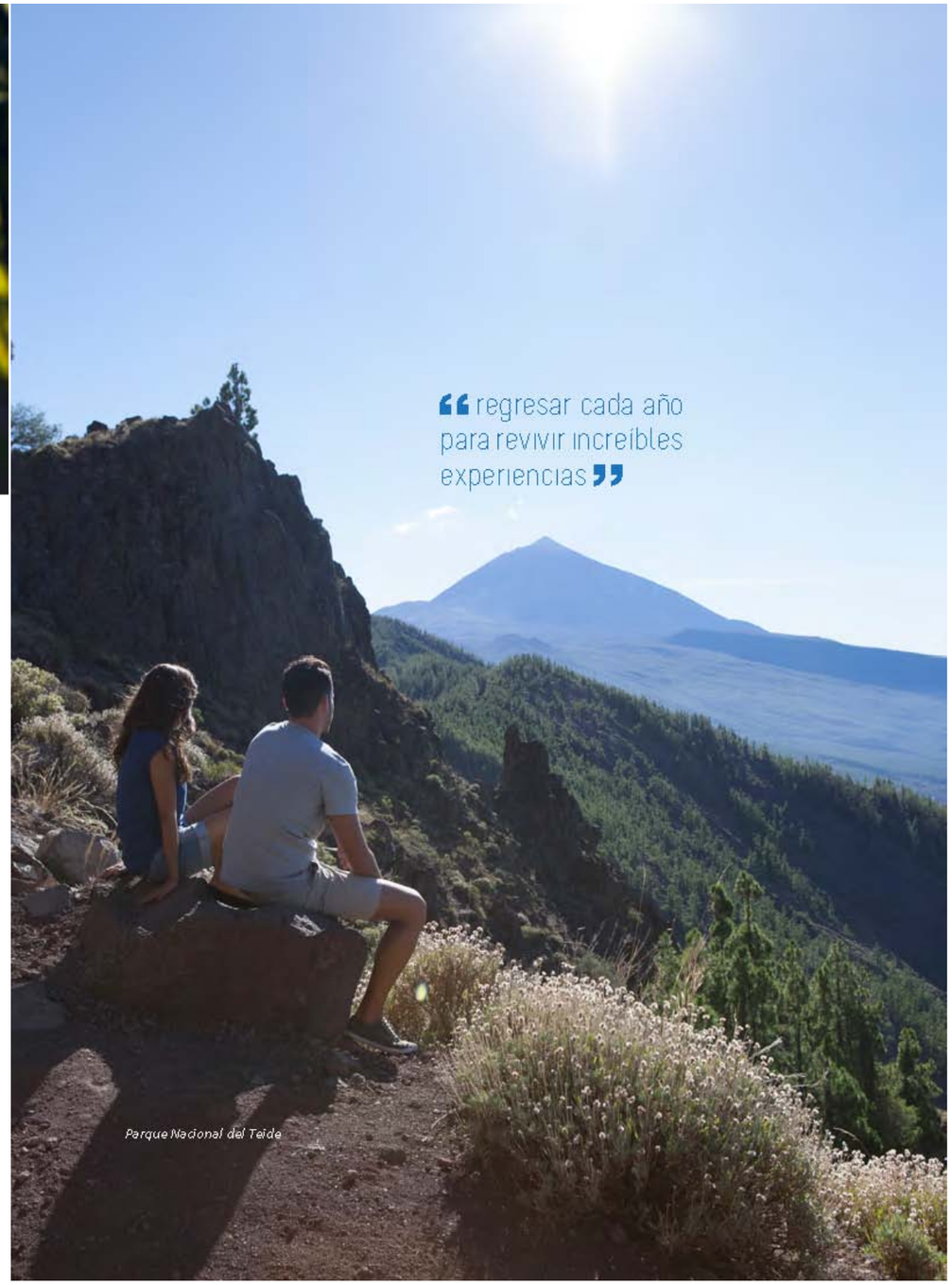
The Oriental Spa Garden
Hotel Botánico C/ Richard Yeoward, 1.
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 381 400
Fax: 0034 922 381 504
www.hotelbotanico.com

Hotel Beatriz Atlantis & Spa
Avenida Venezuela, 15
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 374 545
Fax: 0034 922 382 153
www.beatrizhoteles.com

ARTENERIFE
Empresa Insular de Artesanía
Casa de la Aduana
Calle de Las Lonjas
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 378 103

Kiosko Puerto de la Cruz
Explanada del Muelle, trasera
con calle Esquina Mequinez
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 388 202
www.artenerife.com

La Casa de los Balcones
C/ San Francisco, 3 - 4.
38300 La Orotava
Tel.: 0034 922 330 629
Fax: 0034 922 331 839
www.casa-balcones.com



Arriba
Buenavista Golf

Centro
Parque Nacional del Teide

Abajo
Casco Histórico de La Laguna

CERCA DE TODO

LA MEJOR ALTERNATIVA A MENOS DE 30 MINUTOS

Puerto de la Cruz se sitúa en un lugar central en el norte de la isla de Tenerife. Su magnífica localización permite a los visitantes disfrutar de una gran variedad de lugares a los que realizar excursiones y visitas.

Desde Puerto de la Cruz cada excursión diaria se convierte en una oportunidad para redescubrir la isla, cuyos lugares más atractivos siempre están a una distancia menor a la de un agradable desayuno.

A menos de treinta minutos un visitante puede recorrer la distancia que le separa del drago milenario de Icod, la Cueva del Viento, el pueblo de Garachico o el campo de golf de Isla Baja.

En ese mismo tiempo puede visitar el Parque Nacional del Teide, cruzar el valle de la Orotava, y descender en parapente desde su cima. O visitar la Laguna, Anaga o el museo de arte contemporáneo TEA (Tenerife Espacio de las Artes), en Santa Cruz de Tenerife.

Vivir Puerto de la Cruz es redescubrir el lujo de ser el dueño de tu propio tiempo.

ALQUILER DE COCHES

Autos 3000
Hotel Luabay
C/ Blas Pérez González, 11
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 387 160
0034 922 385 515
Fax: 0034 922 373 507
www.autos3000sl.com
Sucursal: C/ Aceviño, Local 9
(en frente del Hotel Masaru)
Urb. La Paz
Tel.: 0034 922 381 299

Autos Plaza
Sucursales
Avda. Venezuela, 2
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 383 433

Plaza del Charco, 1
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 385 827

Avda. Familia Bethencourt y Molina, 3
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 373 714

Garaje y aparcamiento GRATUITO
C/ Mequinez, 63
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 383 240
www.teneriferentacar.com

Autos Ram
Plaza de la Constitución, 3
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 653971200
www.autosram.com

Eurodoblon
Avda. Familia Betancourt y Molina 8 Edificio Lavaggi
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 375 091
www.eurodoblon.com

Autos Mertens
C/ Richard Yeoward, 9
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 696 10 10 62
www.autosmertens.com

Canarias.com
Urbanización Playa Jardín
Hotel Turquesa, Local 2
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 388 456
www.canarias.com

Avis Canarias
Avda. Venezuela, s/n
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 384 552
www.aviscanarias.es

AGENCIAS DE VIAJES

Viajes Divertour
C/ Zamora, 13
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 386 960
0034 606 424 687
Fax: 0034 922 385 624
www.viajesdivertour.com

Viajes Canarias Europa
Calzada Martianez, 17-
2ª - Esq. Camino Cabras
38400 Puerto de la Cruz
Tel.: 0034 922 389 862
comercialtfs@canariaseuropa.com

Viajes Canarias Class Tours
C/ Benjamin J. Miranda, 11
38400 Puerto De La Cruz
Tel.: 0034 922 368 278
www.canariasclasstours.com

Anexo V.- **NOSOLOCAMAS**

1. NOSOLOCAMAS, Modelos para la Renovación Turística

Introducción

La baja competitividad de los modelos hoteleros de una parte de la oferta actual existente en Puerto de la Cruz, unido a las innovadoras tendencias internacionales en diversificación y especialización de productos alojativos, hacen evidente la necesidad de abordar nuevas fórmulas de negocio atractivas y sostenibles para los empresarios, con actuaciones que resulten viables para las entidades financieras y acordes con el nuevo posicionamiento del destino diseñado por su Plan de Modernización, Mejora e incremento de la Competitividad (PMMC). **GE0905. Programa 'NOSOLOCAMAS'. (Ashotel). Nuevos modelos de negocio'. La actuación está incluida en los Programas de Gestión y Planificación, Línea Estratégica 'La Implementación de la promoción', Programas de dinamización e integración de productos turísticos.**

El proyecto **Nosolocamas: modelos para la renovación turística**, impulsado por el Consorcio, Turismo de Tenerife y coordinado por Ashotel, supone un impulso a la búsqueda de nuevos modelos de negocio bajo el prisma de la **innovación y la colaboración público-privada.** El proyecto tiene como objetivo enfocar la renovación desde el rediseño de marca y tematización de productos alojativos en sintonía con la estrategia promocional y de renovación del destino.

Las propuestas de **renovación integral** desarrolladas para los establecimientos participantes son, por tanto, consecuencia de su **reposicionamiento y especialización** dentro de las necesidades y perfiles derivados del nuevo posicionamiento de Puerto de la Cruz como **destino multiexperiencias**. Dichas propuestas han sido diseñadas desde el inicio del proyecto por el hotelero junto a un equipo multidisciplinar. Los anteproyectos resultantes analizan el **desarrollo de la nueva marca** del producto hotelero, la tematización y las actividades que se introducen, los recursos, la rentabilidad y los detalles y características de la renovación propuesta, claves para la creación de **nuevos modelos de establecimientos alojativos.**

Nosolocamas es el resultado de la necesidad de innovación en productos turísticos y de la visión compartida por los equipos participantes −los hoteleros y las entidades que lo promueven−, de colaborar y de repensar modelos de negocio desde la creatividad y la innovación. La iniciativa está recogida en el PMMC como acción estratégica.

¿Qué es?

Un proyecto que busca alternativas a modelos de negocio agotados, con el fin de diseñar hojas de ruta que permitan reposicionarlos y hacerlos competitivos. Es decir, se trata de renovar pero sabiendo qué producto queremos poner en el mercado, si clientes y turoperadores van a demandarlo y distribuirlo, y, sobre todo, que la propia estrategia de destino demande ese tipo de producto. En definitiva, se persigue especializar o conceptualizar hoteles de Puerto de la Cruz, en consonancia con el nuevo posicionamiento o modelo de destino.

Nosolocamas es una iniciativa que involucra directamente al hotelero y a sus equipos en el rediseño de su modelo de negocio bajo la visión y asesoramiento de un equipo multidisciplinar (arquitectos, urbanistas, interioristas, expertos en comunicación estratégica y marketing, expertos en análisis económico, etc.) con la participación además de otros hoteleros de establecimientos competidores que aportan su punto de vista y enriquecen la visión de conjunto.

2. Objetivos

- Diagnosticar modelos de negocio hoteleros en un grupo de empresas de Puerto de la Cruz.
- Enfocar la renovación mediante la participación activa de profesionales de la gestión hotelera, la arquitectura, el diseño y la comunicación estratégica.
- Identificar vías de innovación y diversificar fuentes de ingresos (no son solo camas, de ahí el nombre del proyecto).
- Conectar los modelos con el entorno que los rodea y aprovechar las condiciones inmejorables de Puerto de la Cruz y sus recursos turísticos.
- Dar traslado al Consorcio de las necesidades identificadas en la ciudad para que los modelos funcionen. Ejemplo: hotel buceo: comunicaciones al mar.
- Incrementar el precio medio de la estancia y la satisfacción del cliente.
- Potenciar la prestación de servicios e identificación de socios estratégicos (fomentar la cooperación entre distintos agentes).
- Proponer alternativas basadas en modelos inexistentes hasta la fecha y diferenciados entre sí.

3. Fases

Hasta la fecha se está ejecutando una primera edición del proyecto en tres fases:

Fase 1: búsqueda de alternativas. Ha consistido en la generación, por parte de un grupo interdisciplinar (profesionales de la arquitectura, la comunicación, la innovación, empresarios hoteleros, etc.) y coordinados por Ashotel, de **propuestas de modelos de negocio hoteleros alternativos a los existentes** en un conjunto de establecimientos de Puerto de la Cruz. Esta fase se sustenta en un estudio personalizado a cargo de un equipo interdisciplinar que se inicia con la visita al establecimiento y sus instalaciones para conocer de primera mano la realidad del espacio hotelero. Una vez realizada se plantea un análisis del actual modelo de negocio, a través de una metodología creativa y específica, mediante la cual se identifican las necesidades que tiene, sus recursos y alianzas, con el fin de obtener una valoración comparativa de gastos frente a ingresos, y de oportunidades de ese establecimiento de generar más fuentes de ingreso o de especializarse en un segmento concreto. En esta primera fase se han realizado ejercicios en los siguientes establecimientos:

- Bellavista
- Parque Vacacional Edén
- Tigaiga
- Casa del Sol
- San Telmo
- Marte
- Trovador
- Marquesa

Fase 2: conceptualización de los hoteles. Se procede a la selección de tres propuestas para validar y profundizar en la alternativa elegida por el propietario y desarrollar estos casos

(anteproyectos) para que sirvan de modelo.

Las propuestas elegidas son las referidas a los **hoteles Marte, Marquesa y San Telmo.** En ellos se profundiza en su conceptualización. Se han escogido estos tres establecimientos no solo porque sus responsables han creído firmemente en el proyecto y en la necesidad de rediseñar sus modelos con la ayuda de profesionales, sino porque sus espacios públicos colindantes van a recibir próximamente inversiones significativas para ser renovados (calle doctor Ingram y estación de guaguas en el caso del Hotel Marte; calle Quintana, en el del Hotel Marquesa; y Paseo San Telmo, en el caso del Hotel San Telmo).

A partir de la conceptualización del modelo propuesto, se ha desarrollado en cada caso un anteproyecto que analiza el **desarrollo de la marca, las actividades, los recursos, la rentabilidad y detalles de la renovación propuesta**, claves para la creación de un nuevo modelo de establecimiento alojativo.

Con la información obtenida y los escenarios alternativos más idóneos que se han identificados, se afronta el paso 3 que consiste en la **conceptualización y su estrategia de posicionamiento** de cara a su proyección como marca. Esta fase aportará los fundamentos por los que se regirá la nueva idea de negocio y, por tanto, marcará la propia intervención y rehabilitación del espacio que deberá estar preparado para dar respuesta a la exigencia que esta nueva idea de negocio imponga.

El paso 4 consiste en la **planificación de la rehabilitación del espacio** para adaptarlo a las necesidades y requisitos de la nueva idea de negocio.

Por último, en el paso 5 se realiza un **seguimiento a las directrices iniciales marcadas** en lo que a la gestión del modelo de negocio alternativo se refiere, planteadas al inicio del ciclo de trabajo. De esa forma se consigue confirmar que las rentabilidades obtenidas son las esperadas o, en su caso, se realizan las correcciones necesarias para garantizar la mejora continua del proceso.

La fase 2 de esta primera edición del proyecto concluye con los **anteproyectos** desarrollados. Estos documentos estructuran y exponen de manera clara los siguientes contenidos:

1. Estrategia de reposicionamiento del hotel.
2. Renovación y adaptación del espacio hotelero.
3. Infografías.
4. Plan de comunicación integral.

5. Plan de negocio.

Estos contenidos responden a la necesidad de contar con un documento que exponga de forma clara la descripción de las instalaciones, los problemas a los que se enfrenta cada establecimiento y su modelo de negocio. Además, se plantean soluciones para llevar a cabo su reposicionamiento y especialización, se muestran los resultados esperados con dicha intervención y su viabilidad económica a partir de los datos aportados, siempre teniendo en cuenta que nos encontramos en fase de anteproyecto.

Por último, la **Fase 3** del proyecto, en la que estamos actualmente, trata de ayudar al empresario a **definir una estrategia de inversión** para llevar a cabo el proyecto. Se trata de identificar las vías de financiación e incentivos habilitados para la renovación, alineando las necesidades del proyecto con las líneas de préstamo y ayudando a definir unas condiciones viables para hacer realidad nuevos modelos hoteleros para un nuevo destino y un nuevo destino para nuevos modelos hoteleros.

4. Hotel Marquesa

REPOSICIONAMIENTO DEL MODELO DE NEGOCIO | MARQUESA HISTORICAL HERITAGE HOTEL

Los contenidos de este documento están desarrollados en FASE DE ANTEPROYECTO y como tal, sus conclusiones están sujetas a posibles variaciones y modificaciones, en función de las aportaciones que puedan realizarse con posterioridad para su mejor adecuación.

Proyecto Nosolocamas: Reposicionamiento del Modelo de Negocio
Fase de Anteproyecto: MEMORIA

MARQUESA HISTORICAL HERITAGE HOTEL

Promotor ..... ASHOTEL
Enrique Padrón Fumero. Dirección y Coordinación. Innovación turística.

Coordinación ..... CF CABRERA-FEBLES, ARQUITECTURA, PAISAJE Y URBANISMO, SLP:

M. Nieves Febles Benítez. Arquitecta.
Agustín Cabrera Domínguez. Arquitecto.
Víctor Cabrera Febles. Arquitecto.

Desarrollo ..... AMIGÓ MACHADO ARRICIVITA ARQUITECTOS, SLP

TERESA YAGÜE ARQUITECTURA

WOLL CONSULTORES:
Manuel de la Hoz Hernández. Análisis y Planificación de la comunicación estratégica

ROOM PROJECT:
Francisco Rodríguez Serrano. Análisis de la viabilidad económica

SERGIO CRUZ. Desarrollo Infográfico.

Proyecto Nosolocamas: Reposicionamiento del Modelo de Negocio
Fase de Anteproyecto: MEMORIA

MARQUESA HISTORICAL HERITAGE HOTEL

INFORME RESUMEN

REPOSICIONAMIENTO Y RENOVACIÓN DEL MARQUESA HISTORICAL HERITAGE HOTEL

- Estado actual Hotel Marquesa
- Problemas
- Soluciones propuestas
- Resultado esperado
- Viabilidad económica del proyecto

El proyecto NOSOLOCAMAS ha realizado este documento-anteproyecto, a partir de una metodología[1] para la búsqueda de alternativas que mejoren la competitividad del hotel Marquesa, analizando el desarrollo de la nueva marca, las actividades, los recursos, detalles de la renovación propuesta y las claves para la creación de un nuevo modelo de establecimiento alojativo.

Este resumen expone de manera breve la situación actual de la infraestructura, qué problemas presenta como producto alojativo, la solución que se propone en anteproyecto para recuperar el valor de su oferta en el mercado y por último los resultados esperados tras la propuesta que hace el equipo interdisciplinar en la memoria de anteproyecto para convertir el Hotel Marquesa en el MARQUESA HISTORICAL HERITAGE HOTEL.

Metodología de trabajo de NOSOLOCAMAS [1]

Esquema de modelo de negocio del Proyecto NOSOLOCAMAS.

ESTADO ACTUAL HOTEL MARQUESA

El actual hotel Marquesa-Condesa es un establecimiento de tres estrellas con 155 habitaciones localizado en el Puerto de la Cruz, con una posición estratégica, en pleno centro del Puerto de La Cruz, en una calle peatonal muy transitada, por lo que la actividad complementaria del bar restaurante situada en la terraza es muy importante, con un nivel de ingresos sustancial sobre el volumen de negocio total.

El hotel goza de una situación valiosa, encontrándose muy cerca de la costa, en pleno casco histórico, al muelle antiguo y al futuro puerto deportivo, a 700 m de la Playa Jardín y a 500m el Lago Martiánez.

Recepción. Estado actual.

ESTRUCTURA EDIFICATORIA E INSTALACIONES

Lo que denominamos como HOTEL MARQUESA, es en realidad la suma de edificios, que en su origen correspondían a 4 casas tradicionales que se han ido modificando o sustituyendo con el paso del tiempo.

Las habitaciones se gestionan básicamente por tour operación, siendo un pequeño porcentaje por contratación directa. Los precios de la habitación son bajos, aproximadamente de 20€ por persona, en régimen de media pensión.

Las habitaciones menos renovadas son las situadas en la calle Quintana, sobre la cafetería-terraza. Las habitaciones más recientes se encuentran en el edificio situado con frente a la calle Santo Domingo que fue vaciado y sustituido íntegramente a principios del 2000. El antiguo hotel Condesa se encuentra integrado en el conjunto.

Los segmentos de clientes más numerosos que se alojan en el hotel son los de la tercera edad. En verano acceden estudiantes españoles y jóvenes. La nacionalidad predominante es la de alemanes y rusos en invierno y el turismo nacional en verano, este último a la baja por la actual coyuntura económica y tur operacional.

PROBLEMAS

El Hotel Marquesa, a pesar de su fantástica ubicación y de los recursos con los que cuenta como edificio histórico, fruto de continuas intervenciones y ampliaciones sin tener un objetivo o modelo claro a lo largo del tiempo, y de continuos cambios en la política de explotación, se ha convertido en un producto hotelero agotado complicado de vender, con una restringida capacidad de distribución y una reputación muy dañada.

El nivel de diseño y funcionalidad de las instalaciones actuales no ayudan a la configuración de un producto de mayor valor que pueda recuperar cuota de mercado y precio, por lo que se ve inmerso en un círculo vicioso de pérdida de valor, que acaba irremediablemente con la caída de precios y la imposibilidad tener mayor cuota de venta directa. El sistema de comercialización tiene escaso poder de influencia en los precios y una reducida capacidad de inversión para renovar y diferenciar la oferta, dificultando una estrategia de incremento de precios.

A esto hay que sumar una reducida cultura de innovación, que hasta hace poco no ha sido necesaria con los modelos tradicionales, poco abiertos al cambio y con personal de baja cualificación.

El hotel actual está concebido como la suma de edificios poco articulados. Las circulaciones de clientes y sobre todo las de servicios no están resueltas, siendo necesario solventarlas para la correcta gestión del establecimiento.

El Puerto de la Cruz se encuentra en plena aprobación de su plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad. (PMM) del destino. La actividad turística de un destino y su oferta alojativa establecen una estrecha relación dependiendo irremediablemente uno del otro, ya que se sustenta en un proceso sistémico de tal manera que el buen funcionamiento del destino beneficia al desarrollo del establecimiento y el buen funcionamiento del establecimiento beneficia al desarrollo del destino. Siendo de esta manera, la estrategia de posicionamiento de MARQUESA HISTORICAL HERITAGE HOTEL debe estar alineada con el planteamiento estratégico definido por el PMM para el Puerto de la Cruz.

SOLUCIÓN

La solución es clara: innovación y reposicionamiento del producto. Adaptación de la oferta a las nuevas demandas de nuevos perfiles de clientes, mejorando la especialización y la personalización de la propuesta puesta en el mercado.

Al realizar el ejercicio de análisis de alternativas para el reposicionamiento y modernización del establecimiento, se concreta que como puntos fuertes presenta que el edificio más antiguo cuenta con una dilata historia de tres siglos de existencia, en el mismo edificio una arquitectura tradicional canaria original de incalculable valor, por la misma razón es uno de los establecimientos de hospedaje más antiguos de Canarias, que a lo largo de su existencia han pasado por sus instalaciones diversos personajes ilustres, científicos e intelectuales reconocidos mundialmente y por último que cuenta con una envidiable localización en la zona más céntrica de la ciudad.

Este planteamiento junto a las directrices del plan de modernización que dotará a la zona de un nuevo paseo mejor pensado para el tránsito peatonal y el disfrute del transeúnte, orienta uno de los paneles de los escenarios alternativos hacia la nueva idea de negocio:

"MARQUESA HISTORICAL HERITAGE HOTEL"

Hotel "con encanto" con una temática dirigida a potenciar su valor histórico, sustentado en 3 siglos de existencia y vinculada al desarrollo de la ciudad y de la isla, y a las diversas visitas realizadas por personajes ilustres. Gran ambientación y cuidado diseño enfocado a poner en valor las características de su arquitectura tradicional combinada con una renovación innovadora del establecimiento pero absolutamente respetuosa con su historia. Localizado en una privilegiada y céntrica zona de la ciudad, cuenta con un servicio de atención al cliente muy personalizado, un restaurante referente por su excelente gastronomía, una excepcional terraza a pie de calle que la convierte en una de las más emblemáticas de la ciudad, una tienda de delicatesen con exquisitos productos locales y una sala museo abierta a la calle donde se expone la relación del establecimiento con la historia de la ciudad y de la isla.

En este sentido para que el modelo del hotel con encanto independiente tenga éxito debe ofrecer una experiencia única, para que su marca sea recordada por los clientes, respondiendo a las necesidades de estos, aspiraciones o una simple sensación de pertenencia a través de la interacción con el personal; todo se reduce a cómo le haga sentir el hotel al cliente". Por ello es importantísimo el trabajo realizado para la

conceptualización de la marca planteada para este establecimiento (ver Memoria, apartado 3).

La misión de MARQUESA HISTORICAL HERITAGE HOTEL es: Ofrecer servicios de excelencia en un establecimiento único por su valor histórico y su ambiente tradicional canario, donde clientes adultos disfruten de unas vacaciones en un destino atractivo y singular.

Visión: Nuestra visión es consolidarnos como hotel de referencia en Tenerife, conocido por su valor histórico y arquitectónico, un servicio de excelente calidad, altísima personalización y por su entorno singular.

Valores de la marca: Experiencia, Trato Familiar, Hospitalidad, Tradición renovada, Tranquilidad, Innovación, Complicidad, Excelencia, Respetuoso

Estos valores deben proyectarse de forma coherente a través de su personalidad, definida a su vez por sus rasgos de identidad expuestos en su Prisma de Identidad (ver Memoria, apartado 3).

Desde ese planteamiento la filosofía de trabajo del proyecto NOSOLOCAMAS pretende otorgar al concepto del nuevo modelo de negocio definido, un posicionamiento muy concreto apostado por una estrategia de ultra segmentación para lograr el mayor grado de diferenciación posible en el entorno competitivo en que se ha de desarrollar. Por tanto el planteamiento estratégico a utilizar es lo que dentro del sector hotelero podríamos denominar "hoteles temáticos" u "hoteles boutique".

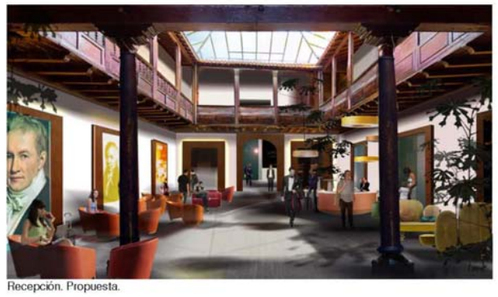
Este planteamiento queda respaldado por el propio Plan de Modernización de Puerto de la Cruz el cual identifica como una oportunidad el orientar las ofertas a nichos muy concretos de alta especialización.

"Para ello el Plan ampliará sus objetivos de promoción, cubriendo no sólo los mercados tradicionales, sino que también abordará los mercado especializados de menor cuota de mercado, pero mayor especialización y con un amplio recorrido de mejora" (ver Memoria, Anexo II).

La intervención de renovación del establecimiento pretende, por un lado adaptar la infraestructura a la normativa actual, por otro, maximizar la rentabilidad espacial del hotel a través de la recuperación y puesta en valor del patrimonio histórico del edificio, ubicando y rediseñando zonas comunes estratégicamente, de cara a hacer más productivo el establecimiento, buscando nuevos puntos de venta o mejorando los actuales. Por otro lado, busca obtener el mayor número de habitaciones posibles con una categoría superior, un diseño sugerente que mejore las expectativas del cliente y su predisposición a pagar más, en general por la experiencia que ofrece este nuevo hotel (ver Memoria, apartado 4).

RESULTADO ESPERADO

Planteamiento novedoso. En lo relativo al concepto (tipo de experiencias que ofrece) Puerto de la Cruz no cuenta actualmente con ningún hotel de tipología boutique orientado a ofrecer experiencias en el ámbito de la historia y la cultura, lo que sitúa a MARQUESA HISTORICAL HERITAGE HOTEL en una posición privilegiada al ser el primero de su categoría en apropiarse de este posicionamiento. Sin duda el éxito del modelo dependerá no sólo de ocupar este nicho en primer lugar, sino de la capacidad de gestionar en el tiempo el establecimiento, aspecto que el programa NOSOLOCAMAS no puede abarcar.



Recepción. Propuesta.

En otros tiempos era suficiente con garantizar un buen descanso, un baño en condiciones y cortinas opacas, pero ahora cualquier establecimiento puede ofrecer eso. La idea del MARQUESA HISTORICAL HERITAGE HOTEL es ser peculiar, adaptable y cambiar constantemente ofreciendo a sus huéspedes un espacio social activo.

Con MARQUESA HISTORICAL HERITAGE HOTEL se espera conseguir un modelo de negocio consistente, coherente con el destino, demandado por el nuevo turista y rentable.

También se espera configurar una oferta distinta y especializada en su entorno, que permita una mayor capacidad de comercialización multicanal, de diseño de paquetes, servicios personalizados y precios competitivos, de nuevas fuentes de ingresos que incrementen el margen bruto por habitación, y que por supuesto permita una readaptación a las nuevas tendencias de comunicación y fidelización a través de las redes sociales entre otros.

Por otro lado, con esta propuesta se espera ofrecer atractivos al mix de financiación necesario para afrontar este tipo de intervenciones de cambio de modelo y que permitan superar la actual coyuntura de reducidos recursos financieros públicos y privados.

VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO

Se ha analizado este anteproyecto sobre un escenario que mejora la tarifas promedio por persona en un 113%, e incrementando sensiblemente los niveles de ocupación logrados con el nuevo modelo de negocio, pasando de un promedio anual de 50,3% en la actualidad a un 62,4% en el modelo propuesto.

Los resultados operativos que obtendría el nuevo MARQUESA HISTORICAL HERITAGE HOTEL, en un periodo de 10 años desde el final del proceso de reforma genera unos flujos de caja anuales que retornan a la propiedad una tasa de rentabilidad del 13,02%.

La mejora de la explotación hotelera se logra, no solo gracias a un incremento en los puntos de venta que ofrecerá el hotel (2 puntos de venta en la actualidad frente a 8 puntos de venta en nuevo modelo), sino también por un incremento de tarifas de alojamiento por el cambio de categoría y la propuesta diferenciada que se propone. Todo ello incide en su RevPAR con un incremento del 178,5%. El nuevo modelo permite generar capacidad de distribución propia y por tanto en los ingresos por importe medio anual de 3.248.000 euros, como media para los 10 años del estudio.

En el anexo III de esta memoria se muestran con detalle cada uno de los puntos clave que hacen cambiar el modelo de gestión a uno con mayores rentabilidades y mayores ingresos por habitación. Como resumen y como puede observarse en la siguiente tabla, el nuevo posicionamiento previsto para Marquesa es capaz de mejorar los precios ADR en un 113%, generar

una mejor ocupación hasta una media de 62,4% anual, y con un GOP PAR de 25,57 euros por habitación disponible, lo que hace viable su reposicionamiento y renovación en el producto propuesto con las inversiones inicialmente estudiadas en este anteproyecto.

INDICADOR	MODELO DE NEGOCIO ACTUAL	NUEVO MODELO DE NEGOCIO
Habitaciones	155	130
Puntos de venta	2	8
ADR	16,91 euros/persona	36,08 euros/persona
Ocupación	50,3% anual	62,4% anual
Ingreso anual por habitación	8.974 euros	24.991 euros
GOP PAR	7,05 euros/habit. disp.	25,57 euros/habit.disp.
Inversión total		4.406.756 euros
T.I.R.		13,02%
V.A.N.		1.784.337 euros

Los contenidos de este documento están desarrollados en FASE DE ANTEPROYECTO y como tal, sus conclusiones están sujetas a posibles variaciones y modificaciones, en función de las aportaciones que puedan realizarse con posterioridad para su mejor adecuación.

Proyecto Nosolocamas: Reposicionamiento del Modelo de Negocio
Fase de Anteproyecto: INFOGRAFÍAS

MARQUESA HISTORICAL HERITAGE HOTEL

ANEXO I

INFOGRAFÍAS | MARQUESA HISTORICAL HERITAGE HOTEL

Proyecto Nosolocamas: Reposicionamiento del Modelo de Negocio
Fase de Anteproyecto: INFOGRAFÍAS

MARQUESA HISTORICAL HERITAGE HOTEL

ANEXO I: INFOGRAFÍAS

Calle Quintana. Estado Actual.

Proyecto Nosolocamas: Reposicionamiento del Modelo de Negocio
Fase de Anteproyecto. INFOGRAFÍAS

MARQUESA HISTORICAL HERITAGE HOTEL

Calle Quintana. Propuesta.

Proyecto Nosolocamas: Reposicionamiento del Modelo de Negocio
Fase de Anteproyecto. INFOGRAFÍAS

MARQUESA HISTORICAL HERITAGE HOTEL

Casa 1. Patio-recepción. Estado Actual

Proyecto Nosolocamas: Reposicionamiento del Modelo de Negocio
Fase de Anteproyecto. INFOGRAFÍAS

MARQUESA HISTORICAL HERITAGE HOTEL

Casa 1. Patio-recepción. Propuesta.

Proyecto Nosolocamas: Reposicionamiento del Modelo de Negocio
Fase de Anteproyecto. INFOGRAFÍAS

MARQUESA HISTORICAL HERITAGE HOTEL

Casa 3. Cubierta. Estado Actual.

Casa 3. Cubierta. Propuesta.

Proyecto Nosolocamas: Reposicionamiento del Modelo de Negocio
Fase de Anteproyecto. INFOGRAFÍAS

MARQUESA HISTORICAL HERITAGE HOTEL

Condesa. Cubierta. Estado Actual.

Condesa. Cubierta. Propuesta.

Casa 1. Nave principal, primera crujía. Estado Actual.

Proyecto Nosolocamas: Reposicionamiento del Modelo de Negocio
Fase de Anteproyecto. INFOGRAFÍAS

MARQUESA HISTORICAL HERITAGE HOTEL

Casa 1. Sala VIP Humboldt. Propuesta.

Proyecto Nosolocamas: Reposicionamiento del Modelo de Negocio
Fase de Anteproyecto. INFOGRAFÍAS

MARQUESA HISTORICAL HERITAGE HOTEL

Habitación. Estado Actual.

Casa 2. Habitaciones Valios-Cólogan. Propuesta.

Proyecto Nosolocamas: Reposicionamiento del Modelo de Negocio
Fase de Anteproyecto. INFOGRAFÍAS

MARQUESA HISTORICAL HERITAGE HOTEL

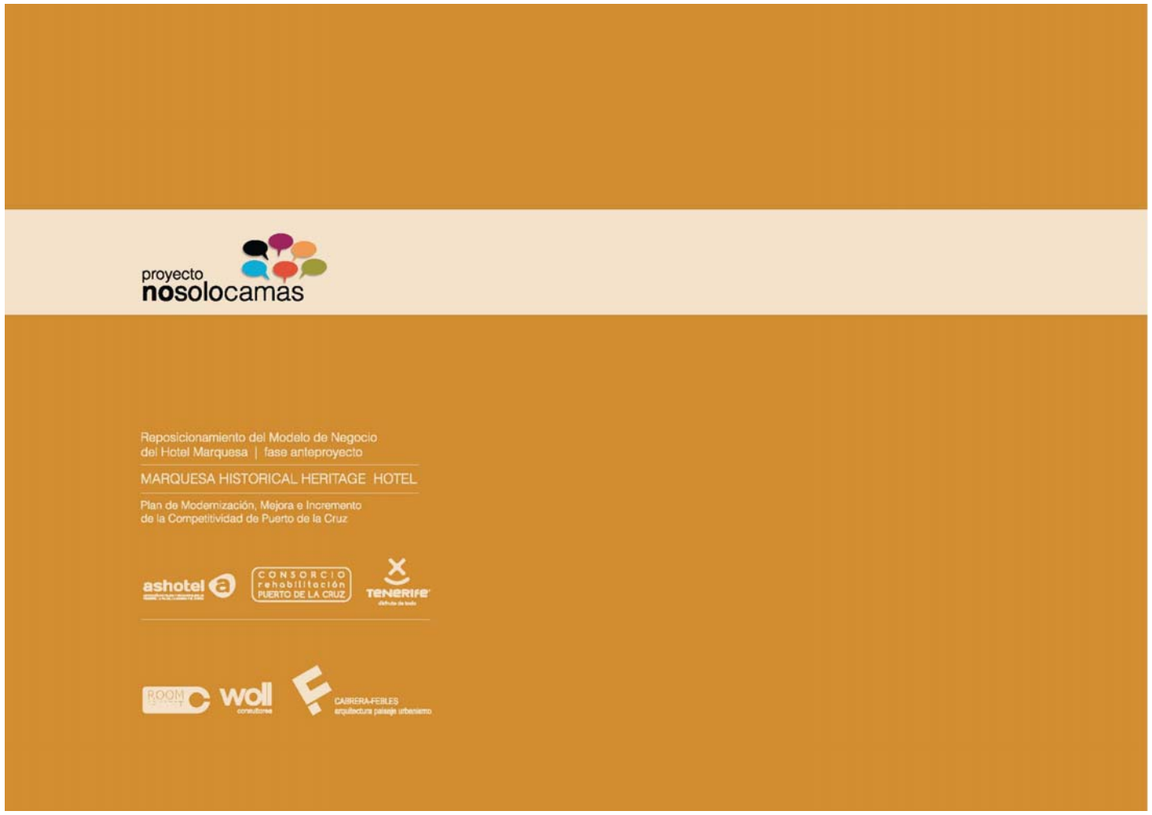
Casa 1. Museo. Propuesta.

Proyecto Nosolocamas: Reposicionamiento del Modelo de Negocio
Fase de Anteproyecto. INFOGRAFÍAS

MARQUESA HISTORICAL HERITAGE HOTEL

Calle Quintana, vista nocturna. Propuesta.

14


proyecto
nosolocamas
Reposicionamiento del Modelo de Negocio
del Hotel Marquesa | fase anteproyecto
MARQUESA HISTORICAL HERITAGE HOTEL
Plan de Modernización, Mejora e Incremento
de la Competitividad de Puerto de la Cruz
ashotel
CONSORCIO
rehabilitación
PUERTO DE LA CRUZ
TENERIFE
ROOM
woll
consultores
CABRERA-FEIJÓO
arquitectura paisaje urbanismo

5. Hotel Marte

Promotor.....ASHOTEL
ASOCIACIÓN HOTELERA Y EXTRAHOTELERA DE TENERIFE, LA PALMA, LA GOMERA Y EL HIERRO

Enrique Padrón Fumero. Dirección y Coordinación. Innovación Turística.

Coordinación.....**AMIGÓ MACHADO ARRICIVITA** ARQUITECTOS, S.L.P.

Cristina Amigó Moreno. Arquitecta.
Juan S. Machado Martín. Arquitecto.

Desarrollo.....CF CABRERA-FEBLES, ARQUITECTURA, PAISAJE Y URBANISMO, S.L.P.

TERESA YAGÜE ARQUITECTURA

WOLL CONSULTORES
Manuel de la Hoz Hernández. Análisis y Planificación de la Comunicación Estratégica

ROOM PROJECT
Francisco Rodríguez Serrano. Análisis de la Viabilidad Económica

SERGIO CRUZ. Desarrollo Infográfico

INFORME RESUMEN

REPOSICIONAMIENTO DEL HOTEL MARTE: MARTE URBAN TREKKING HOTEL

- Estado actual Hotel Marte
- Problemas
- Soluciones propuestas
- Resultado esperado
- Viabilidad económica del proyecto

El proyecto NOSOLOCAMAS ha realizado este documento-anteproyecto, a partir de una metodología[1] para la búsqueda de alternativas que mejoren la competitividad del Hotel Marte, analizando el desarrollo de la nueva marca, las actividades, los recursos, detalles de la renovación propuesta y las claves para la creación de un nuevo modelo de establecimiento.

Este resumen expone de manera breve, la situación actual de la infraestructura, qué problemas presenta como producto alojativo, la solución que se propone en anteproyecto para recuperar el valor de su oferta en el mercado y por último, los resultados esperados tras la propuesta que hace el equipo interdisciplinar en la memoria de anteproyecto para convertir el Hotel Marte en el MARTE URBAN TREKKING HOTEL.

1 Esquema de la metodología de trabajo del Proyecto NOSOLOCAMAS

ESTADO ACTUAL: HOTEL MARTE

El hotel se caracteriza por ser un establecimiento independiente gestionado desde los años 60 por una empresa familiar local que ha desarrollado un modelo tradicional que no ha sufrido ningún cambio significativo desde sus inicios.

El actual hotel Marte es un establecimiento de tres estrellas con 118 habitaciones localizado en el casco urbano de Puerto de La Cruz, junto al casco histórico. Su fachada principal linda al frente con la calle Doctor Ingram, una calle comercial muy transitada que enlaza el centro del casco con la estación de guaguas.

1_Estación de Guaguas 2_Casco Histórico 3_Plaza del Charco 4_Parque Marítimo

El hotel goza una situación estratégica, encontrándose dentro de la Zona Comercial Abierta de la ciudad y a menos de 5 minutos a pie de la estación de Guaguas de Puerto de La Cruz, de la plaza del Charco, de la costa, del futuro puerto deportivo y Parque Marítimo, y a menos de 45 minutos en coche o guagua del Parque Nacional del Teide y las principales zonas de experiencias de actividad en la naturaleza de la isla, en el medio rural y los paisajes protegidos.

La estructura del Hotel Marte en realidad es la suma de tres edificios (bloques A, B y C) que fueron construidos en diferentes épocas y en el que la relación entre ambos no fue diseñada de manera global desde un inicio.

El bloque A, con fachada a la c/ Doctor Ingram, representa la imagen principal del establecimiento hotelero, en el se sitúa el acceso al hotel, la recepción y una gran superficie en planta baja sin explotar. Sus habitaciones son las más antiguas y pequeñas, con una superficie media de 18.45m^2.

El bloque B, su uso principal es el de habitaciones y una piscina-solarium en planta cubierta, con impresionantes vistas al Teide y al Taoro.
El bloque C, es el más reciente, renovado en 1995, y es el que se encuentra en mejor estado. Esta ocupado en planta sótano por un pequeño gimnasio y en planta baja por la cocina y el restaurante bufet. Sus habitaciones son las de mayor superficie, con una media de 22.32 m^2.

Fachadas de los bloques A, B y C

PROBLEMAS

El Hotel Marte, como establecimiento alojativo de 3* de baja diferenciación y competitividad, se encuentra inmerso en lo que se define como "océano rojo", y se ha convertido en un producto hotelero semi-agotado y por tanto complicado de vender, con una restringida capacidad de distribución y unos índices de venta directa muy bajos. A pesar de ello, goza de una buena reputación y de índices de repetición considerables, siendo su principal fuente de ingresos la venta de "camas".

El nivel de diseño y funcionalidad de las instalaciones actuales no ayudan a la configuración de un producto de mayor valor que pueda recuperar cuota de mercado y precio, por lo que se ve inmerso en un círculo vicioso de pérdida de valor, que acaba irremediablemente con la caída de precios y la imposibilidad de tener mayor cuota de venta directa. El sistema de comercialización tiene escaso poder de influencia en los precios y una reducida capacidad de inversión para renovar y diferenciar la oferta, dificultando una estrategia de incremento de precios.

Su estructura, dividida en tres edificios construidos en diferentes épocas y sin seguir un objetivo o modelo claro, ha tenido consecuencias como, falta de accesibilidad, conexiones complejas entre bloques y usos, recorridos confusos, y falta de unidad entre los criterios de diseño de los distintos bloques.

Por otro lado, trabajar sobre la renovación de un establecimiento hotelero que se encuentra funcionando desde los años 60, implica encontrarnos con que a lo largo de su actividad, la normativa turística y urbanística ha sido modificada en múltiples ocasiones, por lo que los estándares con que fue concebido en su inicio se encuentran obsoletos frente a los exigidos en los nuevos establecimientos.

SOLUCIÓN

La solución es clara: innovación y reposicionamiento del producto. Adaptación de la oferta a las nuevas demandas de nuevos perfiles de clientes, mejorando la especialización y la personalización de la propuesta de mercado.

Al realizar el ejercicio de análisis de alternativas para el reposicionamiento y modernización del Hotel Marte, se concretan como puntos fuertes, el nuevo reposicionamiento del destino Puerto de la Cruz dentro del PMM, su ubicación estratégica dentro de la ciudad, próxima a la estación de guaguas y al centro neurálgico del ocio de la ciuda y el amplio segmento de clientes que eligen el Hotel Marte en la actualidad, como base de sus excursiones y experiencias en el norte de Tenerife. Estos resultados, nos llevan a la propuesta de convertirlo en un establecimiento Urbano especializado en servicios para los amantes de la naturaleza: EL MARTE URBAN TREKKING HOTEL.

El reposicionamiento del hotel requiere de una rehabilitación integral de sus instalaciones que materialice el modelo de negocio propuesto, y que en este caso integre además su adecuación a las condiciones establecidas por la normativa turística de aplicación para adaptar su categoría a la de los establecimientos actuales de tres estrellas urbano.

El MARTE URBAN TREKKING HOTEL se engloba dentro de los denominados "Hoteles Temáticos". En la actualidad, la especialización y la aparición de hoteles-concepto siguen marcando las tendencias en la hostelería como un modo de diferenciación frente a la competencia. Esto hace que un establecimiento hotelero sea único y genuino, y que ofrezca a la vez unas experiencias muy diferentes y personalizadas a los clientes.

El objetivo es conseguir un nuevo modelo que propicie la transformación de sus instalaciones ahora inactivas, en espacios permeables a los clientes alojados, a los turistas de paso y a la población residente, a través del desarrollo de una oferta complementaria tematizada basada en la generación de actividades clave que lo enlazan al destino y que se desarrollan en o a través del establecimiento.

Además, el Hotel ha de empaparse de los contenidos que evocan las distintas experiencias posibles en la naturaleza.

Por tanto, los objetivos marcados en la nueva configuración del establecimiento son:

- Crear una imagen conjunta y coherente para todo el establecimiento dirigida a los que practican actividades en la naturaleza
- Conseguir la máxima relación entre el espacio público (calle) y el espacio privado (hotel)
- Adecuar las zonas comunes en espacios accesibles para todos los usuarios, eliminando barreras arquitectónicas.
- Convertir el Hotel en un nuevo punto de encuentro dirigido a grupos de Trekking y que practiquen actividades en la naturaleza.
- Revalorizar las zonas de esparcimiento existente.
- Tematizar los espacios para ser capaces de trasmitir con su diseño las posibles multiexperiencias del senderismo.
- Dotar al establecimiento de nuevos equipamientos y servicios que complementen la experiencia buscada; Tienda de equipamiento deportivo, servicios Pet Friendly, Wellness spa, chillpool…
- Optimizar y clarificar recorridos y núcleos de comunicaciones entre los espacios de uso colectivo y privado.

Para ello, se plantea entre las principales intervenciones un nuevo organigrama de usos que incluye como principales equipamientos los siguientes:

- Bar-Lobby-Reception_**Trekking club & bar**
- Tienda_**Trekking Shop**
- Restaurante Bufet
- Bar –Terrace_**Laurisilva terrace**
- Wellness & Gym
- Bar-piscina_**Chillpool**

Vista del Trekking club & bar

Vista de la fachada de la Trekking Shop

Sección de la Laurisilva terrace

Vista de la Chillpool

Por otro lado, con el objetivo de adecuar el establecimiento a los parámetros establecidos para hoteles Urbanos de tres estrellas y mejorar la calidad de las habitaciones, esta intervención se propone aumentar el porcentaje de habitaciones mayores de 19 m²(estándar turístico de superficie para las habitacios de categoría 3 estrellas urbano) al máximo número de habitaciones que nos permita la viabilidad de la intervención, quedando el número de habitaciones reducido a 108 (6 serán para uso de dirección) frente a las 118 iniciales, obteniendo una superficie media de 21.40 m² por habitación.

Nueva habitación tipo del bloque A

En este sentido, para que el modelo del hotel con encanto independiente tenga éxito debe ofrecer una experiencia única, para que **su marca sea recordada por los clientes, respondiendo a las necesidades de estos**, ya sean aspiraciones o una simple sensación de pertenencia a través de la interacción con el personal; todo se reduce a cómo le haga sentir el hotel al cliente". Por ello es importantísimo el trabajo realizado para la conceptualización de la marca planteada para este establecimiento (ver apartado 3.2.de la memoria)

La **misión** del MARTE URBAN TREKKING HOTEL es ofrecer al viajero una estancia agradable mediante servicios a medida de sus necesidades (alojamiento, alimentación, asesoramiento, ocio, tienda etc.) haciendo confortable su descanso. Apostando por una gestión de calidad y de sostenibilidad ejemplar en lo referido al medio ambiente, adquiriendo una actitud activa frente a las experiencias de los clientes en su estancia.

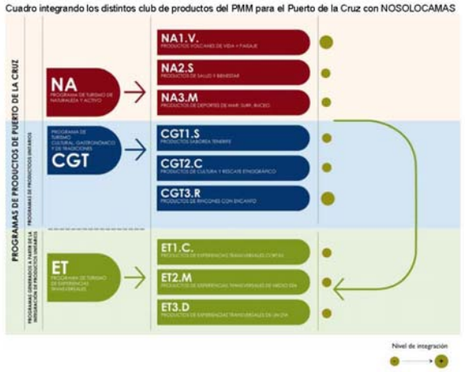
Su **visión** es llegar a ser el hotel de elección del viajero que venga a Tenerife para disfrutar de actividades en la naturaleza y al aire libre compaginado con el disfrute de un entorno urbano con encanto.

Sus **valores de marca** serán el fuerte enfoque al cliente, la sostenibilidad, la calidad y personalización en el servicio, el trato familiar y cercano, la superación e innovación, la proactividad y la aventura. Estos valores deben proyectarse de forma coherente a través de su personalidad, definida por sus rasgos expuestos en el Prisma de Identidad (ver apartado 3.2.3 de la memoria).

En lo relativo al **concepto** (tipo de experiencias que ofrece) Puerto de la Cruz no cuenta actualmente con ningún hotel orientado a ofrecer experiencias innovadoras en la naturaleza, lo que sitúa a MARTE URBAN TREKKING HOTEL en una posición privilegiada, al ser el primero de su categoría en apropiarse de este posicionamiento (**Océano Azul**). Sin duda el éxito del modelo dependerá no sólo de ocupar este nicho en primer lugar, sino de la capacidad de gestionar en el tiempo el establecimiento con los requerimientos que exige este modelo.

Este planteamiento queda respaldado por el propio Plan de Modernización de Puerto de la Cruz el cual identifica como una oportunidad el orientar las ofertas a nichos muy concretos de alta especialización.

Cuadro integrando los distintos club de productos del PMM para el Puerto de la Cruz con NOSOLOCAMAS



"Para ello el PMM ampliará sus objetivos de promoción, cubriendo no sólo los mercados tradicionales, sino que también abordará los mercados de mayor especialización y con un amplio recorrido de mejora". (Ver Anejo 2. Plan Integral de Comunicación)

En definitiva, la intervención de renovación del establecimiento pretende, por un lado, adaptar la infraestructura a la normativa actual, por otro, maximizar la rentabilidad espacial del hotel a través de la recuperación y puesta en valor del edificio, ubicando y rediseñando zonas comunes estratégicamente, de cara a hacer más productivo el establecimiento, buscando nuevos puntos de venta o mejorando los actuales. Y también, se busca obtener el mayor número de habitaciones posibles con una categoría de diseño muy superior, que mejore las expectativas del cliente y su predisposición a pagar más por la experiencia que ofrece el nuevo modelo. (ver apartado 4.1 de la memoria. Descripción de la intervención propuesta)

RESULTADO ESPERADO

La idea del MARTE URBAN TREKKING HOTEL es ser único, especializado pero flexible, ofreciendo a sus huéspedes un espacio social pro-activo, punto de partida de las experiencias en la naturaleza.

Con los nuevos equipamientos orientados al nuevo modelo se espera configurar una oferta que permita una mayor capacidad de comercialización multicanal, de diseño de paquetes, servicios personalizados y precios competitivos, de nuevas fuentes de ingresos que incrementen el margen bruto por habitación, y que por supuesto permita una readaptación a las nuevas tendencias de comunicación y fidelización a través de las redes sociales entre otros.

Con MARTE URBAN TREKKING HOTEL se espera conseguir un modelo de negocio solido, coherente con el destino, demandado por el nuevo turista y por supuesto, rentable.

VIABILIDAD ECONÓMICA

Se ha analizado este anteproyecto sobre un escenario que mejora la tarifas promedio por persona en un 108,5%, e incrementando sensiblemente los niveles de ocupación logrados con el nuevo modelo de negocio, pasando de un promedio anual de 48% en la actualidad a un 61,6% en el modelo propuesto.

Los resultados operativos que obtendría el nuevo MARTE URBAN TREKKING HOTEL, en un periodo de 12 años desde el final del proceso de reforma genera unos flujos de caja anuales que retornan a la propiedad una tasa de rentabilidad del 9,62%.

La mejora de la explotación hotelera se logra gracias a un incremento de la tarifa de venta que ofrecerá el hotel, así como por la tematización que plantea el modelo de negocio, lo que incide en su RevPAR con un incremento del 236%. El nuevo modelo permite generar capacidad de distribución propia y por tanto en los ingresos, por valor medio anual de 1.838.900 euros, como media para los 12 años del estudio.

En el anexo 3 de esta memoria se muestran con detalle cada uno de los puntos clave que hacen cambiar el modelo de gestión a uno con mayores rentabilidades y mayores ingresos por habitación. Como resumen, y como puede observarse en la siguiente tabla, el nuevo posicionamiento previsto para el nuevo hotel Marte, es capaz de mejorar los precios ADR en un 108,5%, generar una mejor ocupación hasta una media de 61,6% anual, y con un GOP PAR de 20,10 euros por habitación disponible, lo que hace viable su reposicionamiento y renovación en el producto propuesto con las inversiones inicialmente estudiadas en este anteproyecto.

Por tanto, con esta propuesta se espera ofrecer atractivos al mix de financiación necesario para afrontar este tipo de intervenciones de cambio de modelo y que permitan superar la actual coyuntura de reducidos recursos financieros públicos y privados.

Indicador	Modelo de negocio actual	Nuevo modelo de negocio
Habitaciones	118	108 (6 para uso dirección)
Puntos de venta	2	5
ADR	18,31 euros/persona	30,18 euros/persona
Ocupación	48,0% anual	61,6% anual
Ingreso anual por habitación	5.418 euros	18.364 euros
GOP PAR	1,90 euros/habit. disp.	20,10 euros/habit.disp.
Inversión total		**3.858.966** euros
Coste/ habitación		35.731 euros
T.I.R.		9,62%
V.A.N.		725.541 euros

Los contenidos de este documento están desarrollados en FASE DE ANTEPROYECTO y como tal, sus conclusiones están sujetas a posibles variaciones y modificaciones, en función de las aportaciones que puedan realizarse con posterioridad para su mejor adecuación.

ANEXO I

INFOGRAFÍAS | MARTE URBAN TREKKING HOTEL

Proyecto Nosolocamas: Reposicionamiento del Modelo de Negocio
Fase de Anteproyecto. INFOGRAFÍAS
MARTE URBAN TREKKING HOTEL

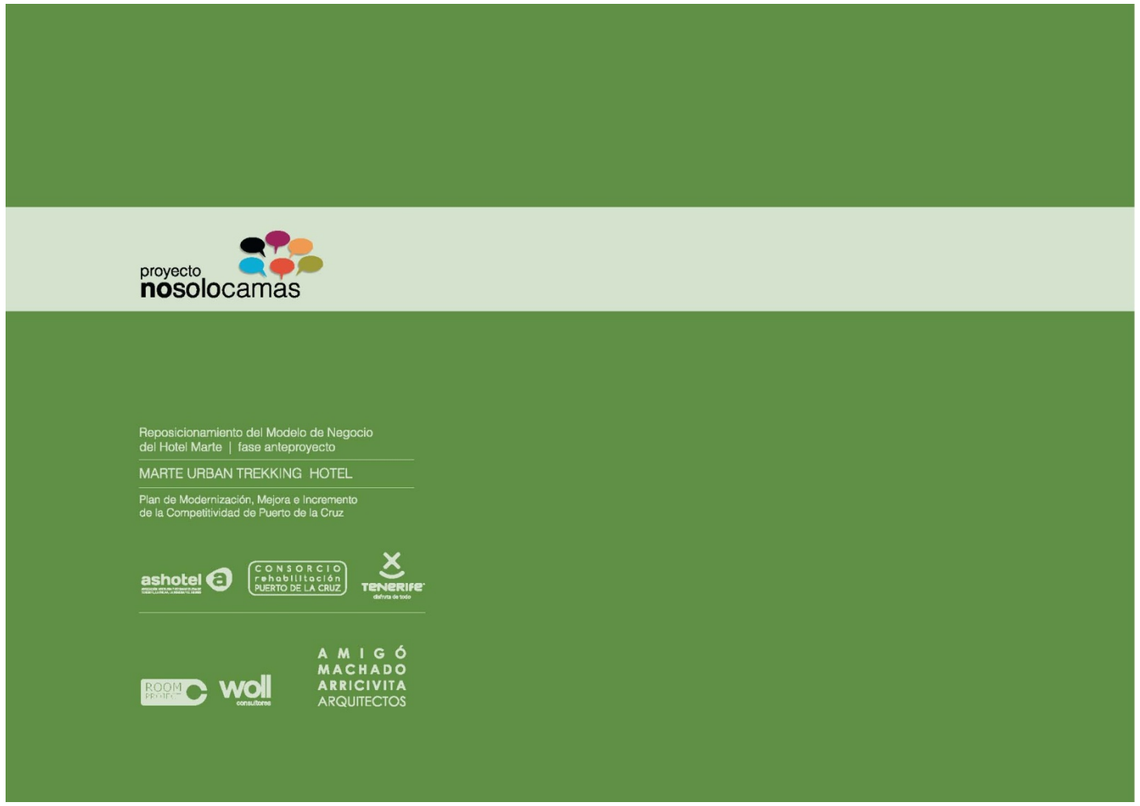
Cafetería
Snack Bar

HOTEL MARTE

Proyecto Nosolocamas: Reposicionamiento del Modelo de Negocio
Fase de Anteproyecto. INFOGRAFIAS

MARTE URBAN TREKKING HOTEL

Hotel ***
MARTE


proyecto
nosolocamas
Reposicionamiento del Modelo de Negocio
del Hotel Marte | fase anteproyecto
MARTE URBAN TREKKING HOTEL
Plan de Modernización, Mejora e Incremento
de la Competitividad de Puerto de la Cruz
ashotel
CONSORCIO
rehabilitación
PUERTO DE LA CRUZ
TENERIFE
ROOM
woll
consultores
AMIGÓ
MACHADO
ARRICIVITA
ARQUITECTOS

6. Hotel San Telmo

REPOSICIONAMIENTO DEL MODELO DE NEGOCIO | SAN TELMO MAR HOTEL

Los contenidos de este documento están desarrollados en FASE DE ANTEPROYECTO y como tal, sus conclusiones están sujetas a posibles variaciones y modificaciones, en función de las aportaciones que puedan realizarse con posterioridad para su mejor adecuación.

Promotor	**ASHOTEL** ASOCIACIÓN HOTELERA Y EXTRAHOTELERA DE TENERIFE, LA GOMERA Y EL HIERRO Enrique Padrón Fumero. Dirección y Coordinación. Innovación Turística
Coordinación	**TERESA YAGÜE ARQUITECTURA** INNOVACIÓN EN DISEÑO PARA EL TURISMO
Desarrollo	TERESA YAGÜE GUTIÉRREZ Arquitecta. Máster en Innovación en Diseño para el Sector Turístico. Doctorando en Turismo AMIGO MACHADO ARRICIVITA ARQUITECTOS, S.L.P. CABRERA FEBLES ARQUITECTOS WOLL CONSULTORES Manuel de la Hoz Hernández. Análisis y Planificación de la Comunicación Estratégica ROOM PROJECT Francisco Rodríguez Serrano. Análisis de la Viabilidad Económica DESARROLLO INFOGRÁFICO Sergio Cruz. Infografías

INFORME RESUMEN

REPOSICIONAMIENTO DEL HOTEL SAN TELMO: SAN TELMO MAR HOTEL

- ESTADO ACTUAL HOTEL SAN TELMO
- PROBLEMAS
- SOLUCIONES PROPUESTAS
- RESULTADOS ESPERADOS
- VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO

El proyecto NOSOLOCAMAS, a partir de la metodología* generada en la búsqueda de alternativas para mejorar la competitividad del Hotel San Telmo, ha realizado este documento-anteproyecto que analiza el desarrollo de la nueva marca, las actividades, los recursos, detalles de la renovación propuesta y claves para la creación de un nuevo modelo de establecimiento alojativo.

Este resumen expone de forma sintética el trabajo desarrollado por el equipo interdiciplinar, describiendo la situación actual de la infraestructura, qué problemas presenta como producto alojativo, la solución propuesta en fase de anteproyecto para recuperar el valor de su oferta en el mercado y por último, los resultados esperados para convertir el Hotel San Telmo actual en el SAN TELMO MAR HOTEL.

Esquema. Metodología del Proyecto NSC

ESTADO ACTUAL HOTEL SAN TELMO

San Telmo es un establecimiento con categoría de tres estrellas situado en el centro histórico de Puerto de la Cruz, municipio del norte de la Isla de Tenerife. Concretamente se localiza en el tramo del paseo de San Telmo, a escasos metros del complejo marítimo Lago Martiánez y del futuro Puerto Deportivo y de Ocio. Disfruta de una posición estratégica en primera línea de costa, a lo que se añade su centralidad dentro de la Zona Comercial Abierta, que enlaza la plaza del Charco con la zona de Martiánez, factores que lo convierten en uno de los tramos peatonales más concurridos de este destino, por el que

transitan turistas y residentes seducidos ante su atractiva apertura al Océano Atlántico.
El hotel goza además de unas inmejorables vistas sobre el océano, de un acceso al mar, la Playa de San Telmo, de gran valor natural y patrimonial para la población de Puerto de la Cruz, lo que se convierte en el principal activo en torno al que desarrollar el nuevo modelo de negocio.

San Telmo es hotel independiente con 91 habitaciones y 174 plazas, que desde su construcción en el año 1965 sido gestionado por diferentes empresas propietarias siguiendo un modelo tradicional que se ha mantenido sin cambios significativos.

Visión aérea del tramo de costa de Puerto de la Cruz en la que se localiza el hotel.
Fuente: www.fotosaereasdecanarias.com

La edificación se desarrolla en tipología de edificación cerrada y estructura su programa en siete plantas de altura sobre rasante, incluyendo el nivel de cubierta, y una planta de sótano, estando todas vertebradas por dos núcleos de comunicación vertical diferenciados para el uso de clientes y servicio.

Su arquitectura se camufla entre el resto de edificios residenciales que conforman el frente urbano, desdibujando su presencia a escala peatonal. A esto se suma la localización del acceso de clientes en el interior de un vestíbulo abierto al paseo y ocupado por locales comerciales, y la disposición de la recepción en la primera planta.

Los espacios de uso común se concentran en el quinto nivel, con un buffet comedor orientado hacia los patios interiores y, un salón social, con unas magníficas vistas al Océano Atlántico; un bar, una terraza cubierta y otra al aire libre. Desde esta terraza se accede a la cubierta, en la que se localiza un solárium y una piscina, con un formidable paisaje que lo convierte en un espacio necesariamente a potenciar en la propuesta.

Panorámica del frente urbano del Paseo de SanTelmo, con indicación del hotel.

Imágenes del hotel desde el Paseo de San Telmo (i) y planta de cubierta con piscina y solarium.

PROBLEMAS
El Hotel San Telmo como establecimiento alojativo de 3* se ha convertido en un modelo de baja diferenciación y competitividad, encontrándose inmerso en lo que se define como "océano rojo". Actualmente es un producto semi-agotado, cuya fuente de ingresos se basa en la venta de camas, con una restringida capacidad de distribución y unos índices de venta directa muy bajos.
El nivel de diseño y la funcionalidad de las instalaciones actuales no contribuyen a la configuración de un producto de mayor valor que pueda recuperar cuota de mercado y precio, por lo que se ve inmerso en un círculo vicioso de pérdida competitiva, que acaba irremediablemente con la caída de precios y la imposibilidad tener mayor cuota de venta directa. El sistema de comercialización tiene escaso poder de influencia en los precios y una reducida capacidad de inversión para renovar y diferenciar la oferta, dificultando una estrategia de incremento de tarifas.

Espacialmente refleja la necesidad de abordar una intervención integral coherente con el nuevo modelo, que diluya los obstáculos físicos que impiden o enturbian el disfrute de sus potencialidades. Esto implica encontrar que las normativas turística y urbanística con las que inició su actividad, han sido modificadas en múltiples ocasiones, por lo que los estándares con los que fue concebido se encuentran obsoletos frente a los exigidos en los establecimientos de nueva planta.

SOLUCIONES PROPUESTAS
Las soluciones se dirigen a la innovación y reposicionamiento del producto, adaptando la oferta a las demandas de nuevos perfiles de clientes, a través del diseño de un modelo basado en la especialización y la personalización de las propuestas de valor del hotel puestas en el mercado.

Al realizar el ejercicio de análisis de alternativas para el reposicionamiento y modernización de San Telmo, se concreta que como puntos fuertes, su estratégica localización en el céntrico paseo de San Telmo, dotada de unas desconocidas y privilegiadas vistas al Océano Atlántico. Tanto es así, que desde el nivel de terraza pareciese como si el hotel estuviese dentro del mar. Este planteamiento, junto al reposicionamiento del destino Puerto de la Cruz dentro del PMM, y especialmente a la renovación de este paseo, que cualifica el tratamiento del espacio público, el tránsito peatonal y el disfrute del mar, orienta uno de los paneles de los escenarios alternativos hacia la nueva idea de negocio:

SAN TELMO MAR HOTEL

El reposicionamiento del hotel requiere de una rehabilitación integral de sus instalaciones que materialice el modelo de negocio propuesto, y que en este caso, integre además su adecuación a las condiciones establecidas por la normativa turística de aplicación para adaptar su categoría a la de los establecimientos actuales de cuatro estrellas urbano.

Así, la propuesta de SAN TELMO MAR es convertirse en un original Hotel pensado para amantes del mar, con un refinado diseño y ambientación, y una elevada personalización en los servicios prestados, cuyo concepto gira en torno al mundo marino, desarrollado a partir de su privilegiada localización en primera línea de costa, y en la mejor zona céntrica y comercial de la ciudad. Que estará dotado de un excepcional servicio de restauración, cuya gastronomía será referente por la calidad y la innovación especialmente en lo relacionado con los productos marinos "gastro-mar", y con una excepcional terraza desde la que disfrutar de espectaculares atardeceres. En definitiva, un establecimiento orientado a relacionarse estrechamente a través de sus variados y sorprendentes productos y servicios, con el entorno que lo rodea, el Océano Atlántico y más concretamente con su particular, único y natural Spa Volcánico, que es la Playa de San Telmo.

Con este nuevo concepto, el principal objetivo es conseguir un modelo que propicie la transformación de sus instalaciones ahora inactivas, en espacios permeables que se aperturan a los clientes alojados, a los visitantes y a la población residente, y dar paso a SAN TELMO MAR HOTEL, que incorpora el diseño de una oferta complementaria tematizada, basada en la generación de actividades clave relacionadas con el MAR como principal activo, que lo

enlazan al destino y que se desarrollan en o a través del establecimiento. El hotel se empapa de contenidos que manan del océano y están vinculados al destino, adquiriendo una actitud activa desde la que propone a los clientes multiexperiencias relacionadas con los deportes acuáticos, la gastronomía marina, la cultura del océano y la tradición marinera de Puerto de la Cruz.

Propuesta de Acceso - Inmersión en Vestíbulo Acuario.

Por tanto, se pretende generar un establecimiento único y especializado en el que se articulen los siguientes objetivos:

- La creación de una imagen global y coherente con el nuevo modelo de negocio.
- Impregnar un diseño tematizado a todos los espacios, permitiendo prolongar en el tiempo las multi-experiencias relacionadas con el Océano Atlántico.
- Convertir el Hotel en un nuevo punto de encuentro para los amantes de la naturaleza, especialmente vinculada al mar.
- Impulsar la máxima relación entre espacios públicos –destino-, y privados – establecimiento-.
- Potenciar el uso y rentabilidad de los espacios existentes, dotándolos de contenidos vinculados al nuevo modelo.
- Dotar al hotel de nuevos servicios que contribuyan al fomento del intangible identitario del destino.
- Generar un establecimiento sostenible, eficiente y con un compromiso activo con el medio natural.
- Adecuar los espacios para todos los usuarios eliminando barreras arquitectónicas.
- Lograr la implementación y fidelización de nuevos y especializados segmentos de clientes.

Esquema. Espacios de uso colectivo propuestos en el Nivel 1.

Fachada propuesta para SAN TELMO MAR HOTEL.

Para la consecución de estos fines, se propone implementar y diversificar la oferta existente, a través de la creación de nuevos servicios y puntos de venta dirigidos a clientes alojados y a la población residente, que se sintetizan en los siguientes:

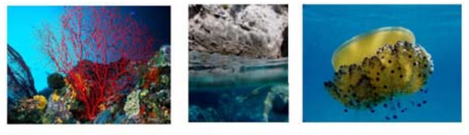
- Recepción - Central Hall – ExpoSea
- Habitaciones 1.01-05 - Lobby Café-SnackMar
- Salón Social - Restaurante a la Carta
- Bar –Terraza - Coctelería Masería Terrece
- Habitaciones - Acuatics Rooms – Marine Wellness
- Piscina - Lounge Coctel Mirador
- Kiosco de la Playa - San Telmo Kiosco Mar

Visión de la planta de cubierta con piscina infinita y solárium Lounge Coctel Mirador.

Nueva relación del hotel con el entorno.

Nuevo Lobby Café-Snack Mar abierto al entorno, ubicado junto a la recepción en la segunda planta

Al igual que en el resto de espacios, el diseño de las nuevas unidades de alojamiento fluye del mar, adecuando el concepto de orientación exterior e interior, en unidades acuáticas en las que poder disfrutar de una estancia sobre el agua, alojándose en una de las habitaciones flotantes, actualmente exteriores; o sumergirse en la profundidad de los fondos marinos, eligiendo una habitación hacia el interior.



Motivos que inspiran el diseño de los espacios alojativos.

En esta labor, están presentes todos los sentidos, seleccionando cuidadosamente materiales, texturas, fragancias y sonidos, que potencien las sensaciones naturales de los ambientes marinos.

Por otra parte, con el objetivo cualificar la oferta alojativa y de adaptar el establecimiento a los parámetros establecidos para hoteles urbanos de cuatro estrellas, en esta fase de anteproyecto, se ha incrementado el número de habitaciones mayores de 22 m², conforme a los estandares turísticos superficiales específicos para esta categoría y a la viabilidad del proyecto, resultando un total de 73 habitaciones.

Propuesta de Unidad de Alojamiento flotante,-exterior-.

La misión de SAN TELMO MAR HOTEL es ofrecer una estancia en un lugar privilegiado, con un trato muy personalizado y diferenciado, en un alojamiento de carácter moderno e innovador disfrutando de las múltiples ventajas que le ofrece su entorno.

Su visión es llegar a ser referencia en este segmento, manteniendo un estrecho vínculo con los clientes, para entender y cubrir satisfactoriamente sus necesidades cada día, y que la vinculación con el mar esté presente en su saber hacer, con clientes y visitantes.

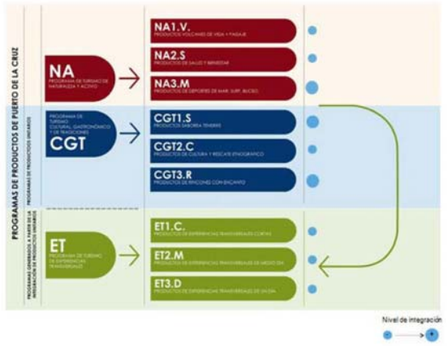
Sus valores de marca serán:

- Compromiso
- Carácter familiar
- Innovador
- Comunicación interna
- Seriedad y fiabilidad
- Cordialidad
- Complicidad y personalización al cliente
- Honestidad (te damos lo que prometemos)
- Fidelidad
- Elegancia

Estos valores deben proyectarse de forma coherente a través de su personalidad, definida a su vez por sus rasgos identitarios expuestos en su Prisma de Identidad (Ver Memoria).

En lo relativo al concepto (tipo de experiencias que ofrece) Puerto de la Cruz no cuenta actualmente con ningún hotel de tipología boutique orientado a ofrecer experiencias que tengan como protagonista el mundo marino, lo que sitúa a SAN TELMO MAR HOTEL en una posición privilegiada al ser el primero de su categoría en apropiarse de este posicionamiento (Océano Azul). Sin duda, el éxito del modelo dependerá no sólo de ocupar este nicho en primer lugar, sino de la capacidad de gestionar en el tiempo el establecimiento, aspecto que el programa NOSOLOCAMAS no puede abarcar.

Este planteamiento queda respaldado por el propio Plan de Modernización de Puerto de la Cruz el cual identifica como una oportunidad el orientar las ofertas a nichos muy concretos de alta especialización.



Esquema. Integración del Proyecto NSC en los Clubs de Productos del PMM.

"Para ello el Plan ampliará sus objetivos de promoción, cubriendo no sólo los mercados tradicionales, sino que también abordará aquellos con menor cuota de mercado, pero mayor especialización y con un amplio recorrido de mejora". (Ver Plan Comunicación)

En definitiva, la intervención de renovación del establecimiento pretende, por un lado, adaptar la infraestructura a la normativa actual, por otro, maximizar la rentabilidad espacial del hotel a través de la recuperación y puesta en valor del edificio, resideñando los espacios existentes y generando nuevos servicios, de cara a hacer más productivo el establecimiento, buscando nuevos puntos de venta y mejorando los actuales. También, busca obtener generar el mayor número de habitaciones posibles conforme a los estándares turísiticos, con una categoría de diseño muy superior, que mejore las expectativas del cliente y su predisposición a invertir por la experiencia que ofrece el nuevo modelo.

RESULTADOS ESPERADOS

Con SAN TELMO MAR HOTEL se espera conseguir un modelo de negocio consistente, coherente con el destino, demandado por el nuevo turista y rentable, a través de la configuración de una oferta diferenciada que permita una mayor capacidad de comercialización multicanal, de diseño de paquetes, servicios personalizados y precios competitivos, de nuevas fuentes de ingresos que incrementen el margen bruto por habitación, y que por supuesto permita una readaptación a las nuevas tendencias de comunicación y fidelización a través de las redes sociales, entre otros.

VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO (SAN TELMO)

Se ha analizado este anteproyecto sobre un escenario que mejora la tarifas promedio por persona en un 52%, e incrementando sensiblemente los niveles de ocupación logrados con el nuevo modelo de negocio, pasando de un promedio anual de 55,6% en la actualidad a un 65,1% en el modelo propuesto.

Los resultados operativos que obtendría el nuevo SAN TELMO MAR HOTEL, en un periodo de 10 años desde el final del proceso de reforma, genera unos flujos de caja anuales que retornan a la propiedad, una tasa de rentabilidad del 8,10%.

La mejora de la explotación hotelera se logra, no solo gracias a un incremento en los puntos de venta que ofrecerá el hotel (5 puntos de venta en el nuevo modelo, frente a los 2 exisitentes en la actualidad), sino también por un incremento de tarifas de alojamiento por el cambio de categoría y la propuesta diferenciada que se propone. Todo ello, incide en su RevPAR con un incremento del 196%. El nuevo modelo permite generar capacidad de distribución propia y por tanto en los ingresos por importe medio anual de 2.218.700 euros, como media para los 10 años del estudio.

Indicador	Modelo de Negocio Actual	Nuevo Modelo de Negocio
Habitaciones	91	73
Puntos de venta	2	5
ADR	26,10 euros/persona	39,74 euros/persona
Ocupación	55,6% anual	65,1% anual
Ingreso anual por habitación	10.268 euros	30.393 euros
GOP PAR	4,25 euros/habit. disp.	34,77 euros/habit.disp.
Inversión total		4.283.694 euros
T.I.R.		8,10%
V.A.N.		447.315 euros

Cuadro. Resumen de los Modelos de Negocio exisitente y Propuesto.

En el anexo III de esta memoria se muestran con detalle cada uno de los puntos clave que hacen cambiar el modelo de gestión a uno con mayores rentabilidades e ingresos por habitación. Como resumen, la tabla anterior muestra que el nuevo posicionamiento previsto para SAN TELMO es capaz de mejorar los precios ADR en un 52%, generar una ocupación superior hasta una media de 65,1% anual, y con un GOP PAR de 34,77 euros por habitación disponible, lo que hace viable su reposicionamiento y renovación en el producto propuesto con las inversiones inicialmente estudiadas en este anteproyecto.

ANEXO I

INFOGRAFÍAS | SAN TELMO MAR HOTEL

Nueva relación de SAN TELMO MAR HOTEL con el entorno. Visión realizada desde el Paseo de San Telmo.

Propuesta de inmersión en el Hotel. Vestíbulo de Acceso con Acuario Joyería.

Lobby Café Snack Mar abierto al destino. Ubicado en el Nivel 1 junto al Hall Central, la Recepción y el servicio de información especializada Expo Sea.

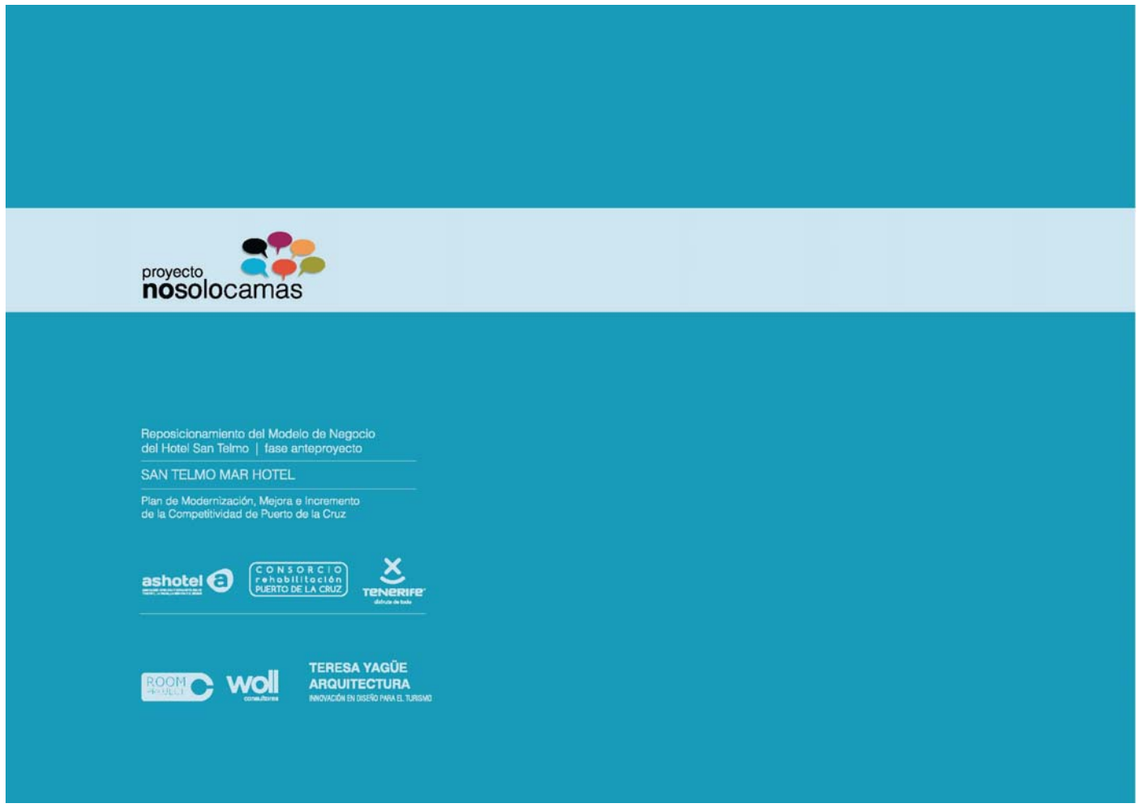
Propuesta de Unidad de Alojamiento flotante sobre el Océano Atlántico.

Nueva Planta de cubierta. Espacio versátil con Solárium Terraza Mirador y Piscina sobre el Océano Atlántico.

Planta de cubierta. Espacio versátil, Terraza con música y proyecciones al aire libre.

Nueva imagen diurna de SAN TELMO MAR HOTEL, infografía tomada desde el Paseo de San Telmo.

Visión nocturna de SAN TELMO MAR HOTEL, infografía tomada desde el Paseo de San Telmo.


proyecto
nosolocamas
Reposicionamiento del Modelo de Negocio
del Hotel San Telmo | fase anteproyecto
SAN TELMO MAR HOTEL
Plan de Modernización, Mejora e Incremento
de la Competitividad de Puerto de la Cruz
ashotel
CONSORCIO
rehabilitación
PUERTO DE LA CRUZ
TENERIFE
ROOM
woll
consultores
TERESA YAGÜE
ARQUITECTURA
INNOVACIÓN EN DISEÑO PARA EL TURISMO

Anexo VI.-SUC ESPACIO TEMÁTICO POZO DE LAS DEHESAS

RESOLUCIÓN DE LA ALCALDÍA

Visto expediente sobre recepción de la urbanización del Plan Parcial sector 3-A (polígonos I y II), promovido por la Entidad Jacamar, S.A., con C.I.F. número A-28134534, representada por D. José Ignacio Mayor Torres, con N.I.F. número 50.406.396-X; y,

RESULTANDO que, mediante Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 25 de julio de 1990, se aprobó definitivamente el Plan Parcial del Sector 3-A (Polígonos I y II) del Plan General de Ordenación de Puerto de la Cruz, promovido por este Ayuntamiento en cumplimiento del convenio suscrito con la sociedad Jacamar, S.A. y Don Emeterio García García.

RESULTANDO que con fecha 31 de enero de 1991 el Excmo. Ayuntamiento Pleno acordó aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización del Sector 3-A (Polígonos I y II) del Plan General de Puerto de la Cruz, promovido por la Entidad Jacamar, S.A. y Don Emeterio García García, en representación de la Entidad Urbanización Playa Jardín, S.A.

RESULTANDO que, con fecha 10 de julio de 1991, se depositó, por la Entidad Jacamar, S.A. el aval prestado por el Banco Exterior de España, S.A., por una cuantía de 6.313.800 pesetas (hoy, 37.946,70 euros), como garantía para la correcta terminación de las obras de urbanización del Sector 3-A.

Asimismo, con fecha 21 de octubre de 1991, por Don Emeterio García García, actuando en representación de la Entidad Urbanización Playa Jardín, S.A., se depositó aval prestado por la Compañía Española de Seguros y Reaseguros de Crédito y Caución, S.A. por la cantidad de 6.313.800 pesetas (hoy, 37.946,70 euros), como garantía para la correcta terminación de las obras de urbanización del Sector 3-A.

RESULTANDO que, en sesión celebrada el día 30 de septiembre de 1993, el Excmo. Ayuntamiento Pleno acordó la recepción parcial de las obras de urbanización del Polígono I del Plan Parcial del Sector 3-A, en el ámbito comprendido entre la semivía que discurre por el margen Oeste del sector y el aparcamiento, espacios libres y peatonales situados en los frentes Norte y Este, manteniéndose expresamente las garantías depositadas para la correcta ejecución de las obras de urbanización hasta tanto sean recibidas la totalidad de las mismas.

RESULTANDO que los terrenos de cesión obligatoria y gratuita incluidos en ambos Polígonos fueron cedidos a este Ayuntamiento con la aprobación de sus respectivos Proyectos de Compensación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 179.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, aplicable al presente expediente por motivos temporales, constando en el expediente la remisión, al Área municipal competente en ese momento, de las correspondientes certificaciones registrales para su inclusión en el Inventario Municipal de Bienes.

RESULTANDO que constan en el expediente los informes favorables emitidos por el Arquitecto Municipal, de fecha 26 de mayo de 2008, la Ingeniera Industrial Municipal, de fecha 22 de mayo de 2008, el Ingeniero Técnico Agrícola, de fechas 9 de junio de

2008 y 8 de julio de 2008, y del Encargado del Servicio de Limpieza Viaria y Recogida Domiciliaria de Basuras de fechas 23 de junio y 8 de julio de 2008.

RESULTANDO que Por la Tesorería Municipal, con fecha 10 de julio de 2008, se emitió informe en el que se manifiesta que a la entidad Urbanización Playa Jardín, con C.I.F. número A38232583, no se le ha devuelto el aval de la Compañía Española de Seguros y Reaseguros de Crédito y Caución S.A., depositado como garantía por la correcta ejecución de las obras de urbanización del Sector 3-A, por la cantidad de 6. 313.800 pesetas, hoy, 37.946,70 euros.

Asimismo, con la misma fecha, se emitió informe por la Tesorería Municipal en el que se indicaba que a la entidad Jacamar, S.A., con C.I.F. número A28134534, no se le ha devuelto el aval del Banco Exterior de España, S.A., depositado como garantía por la correcta ejecución de las obras de urbanización del Sector 3-A, por la cantidad de 6. 313.800 pesetas, hoy, 37.946,70 euros.

RESULTANDO que se ha emitido informe jurídico de fecha 3 de diciembre de 2008 y fiscalizado el expediente con fecha 31 de marzo de 2009.

CONSIDERANDO que la regulación de la cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones previstas en proyectos de urbanización está regulada en el artículo 180 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, aplicable a este expediente por motivos temporales.

Dicho artículo, en su apartado 3, dispone que las cesiones de obras, instalaciones y dotaciones serán formalizadas en actas que suscribirán la Administración actuante y la Junta de Compensación.

CONSIDERANDO que la competencia para recibir las obras de urbanización corresponde a la Alcaldía, al corresponderle la aprobación de los proyectos de urbanización en virtud de lo establecido en el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, sin que dicha competencia haya sido delegada en la Junta de Gobierno Local.

Por todo ello,

RESUELVO:

PRIMERO.- Acceder a la petición efectuada y, en su consecuencia, recibir las obras de urbanización del Plan Parcial del Sector 3-A, que aparecen definidas en el Proyecto de Urbanización aprobado el 31 de enero de 1991, a cuyo efecto deberá otorgarse la correspondiente Acta, procediéndose, además, con arreglo a lo dispuesto en los Manuales de Normas y Procedimientos para la Gestión Integral del Patrimonio Municipal, aprobados por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en fecha 5 de abril de 2007.

SEGUNDO.- Comunicar a los diversos Servicios Municipales que la conservación de las obras de urbanización, así como el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los Servicios Públicos serán de cargo de este Ayuntamiento a partir de la fecha de la notificación de esta resolución.

TERCERO.- Que, en consecuencia con lo que antecede, se proceda a la devolución a la entidad Urbanización Playa Jardín, con C.I.F. número A38232583, del aval depositado en garantía de la correcta ejecución de las obras de urbanización

referidas depositado como garantía por la correcta ejecución de las obras de urbanización del Plan Parcial del Sector 3-A, por la cantidad de 6. 313.800 pesetas, hoy, 37.946,70 euros.

Asimismo, se proceda a la devolución a la entidad Jacamar, con C.I.F. con número A28134534, del aval depositado en garantía de la correcta ejecución de las obras de urbanización referidas depositado como garantía por la correcta ejecución de las obras de urbanización del Plan Parcial del Sector 3-A, por la cantidad de 6. 313.800 pesetas, hoy, 37.946,70 euros.

Lo manda y firma la Sra. Alcaldesa, Dª. Mª Dolores Padrón Rodríguez, a 17 de abril de 2009, de lo que yo, el Secretario accidental, doy fe.

LA ALCALDESA,

Fdo.: Mª Dolores Padrón Rodríguez

EL SECRETARIO ACCTAL.,

Fdo.: Clemente Dorta Hernández

Tesorería

Recibí el Duplicado del presente Documento
Puerto de la Cruz 23 de Abril de 2009
El Interesado.

Intervención

Recibí el Duplicado del presente Documento
Puerto de la Cruz ..... de ..... de 20..
El Interesado.

23 ABR 2009

Anexo VII.-VALORACION DE LAS UDAS

MONETARIZACIÓN DE LA RESERVA DE DOTACIONES.

Una vez calculados los metros cuadrados de suelo destinados a reserva de dotaciones de cada actuación propuesta por el PMM, se necesita atribuir a este uso una edificabilidad para poder proceder a la conversión en UDAS y su posterior monetarización. Es por ello necesario establecer un valor económico a la UDA.

Se adjunta informe técnico municipal a estos efectos.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PUERTO DE LA CRUZ
(TENERIFE)

REGISTRO DE SALIDA
FECHA: 23-04-2015
Nº DE ORDEN: 2015-010242

Fecha: 23 de abril de 2015

Área de Urbanismo y Medio Ambiente
Teléfono.- 922-378-438 Fax.- 922-378-426

DESTINATARIO

GESTIÓN URBANÍSTICA DE
SANTA CRUZ DE TENERIFE, S.A.
CALLE ROBAYNA, 25
38004 SANTA CRUZ DE TENERIFE

En relación al **Plan de Modernización, Mejora e incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz**, adjunto le remito, a los efectos oportunos, informes técnicos emitidos por la Oficina Técnica Municipal sobre valoraciones UDA para uso de alojamientos turísticos (hoteleros y apartahotel), del uso de vivienda colectiva y del uso vivienda unifamiliar.

LA ALCALDÍA,
POR DELEGACIÓN
(RESOLUCIONES 14.JUNIO.2011 Y 18 DE NOVIEMBRE DE 2014)
EL CONCEJAL DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

Fdo.: Sebastián Ledesma Martín

ÁREA DE URBANISMO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PUERTO DE LA CRUZ (TENERIFE)

INFORME TECNICO

ASUNTO : Valoraciones UDA para uso de alojamientos turísticos (hoteleros y apartahotel)

Se trata con el siguiente informe de establecer el coste general de un módulo UDA de uso alojamiento turístico.
La valoración de los edificios a uso hotelero se establece por el rendimiento económico de la actividad.
El valor de una empresa hotelera es igual al valor del inmueble mas el valor de los activos tangibles del negocio mas el valor de intangibles.
Los valores tangibles e intangibles son datos económicos como valor de mobiliario, enseres, equipamientos, fondo de comercio, capital circulante, tasa interna de retorno, etc. Conceptos específicos de contabilidad y finanzas ajenos a las valoraciones urbanísticas al uso.

Los métodos empleados para las valoraciones de estas empresas pueden ser:

- Método basado en la comparación de ventas.
- Método basado en múltiplos.
- Método basado en estadísticos.
- Método de valoración por descuento de flujos.

Cualquiera de estos métodos están fuera del alcance de nuestras posibilidades, y el que más se aproxima es el método basado en datos estadísticos que es el que vamos a emplear con muchas limitaciones.

Para ello y después da varios análisis, se procede a calcular el valor teórico de las explotaciones objeto de convenio mediante la aplicación de los principios de Rushmore para considerar su cuantía.

Por lo tanto se han tenido en cuenta con carácter prioritario los siguientes conceptos:

- Porcentaje de ocupación sacado de tablas publicadas por entidades como Exceltur y Turismo Tenerife.
- Tarifa media por habitación diaria, dato aportado por los redactores del Plan.
- Número de habitaciones según Certificado de Explotación Turística.
- Margen de explotación estimada en un 12% de acuerdo a la prima de riesgo establecida en el anexo IV del vigente Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

En este primer momento y a los efectos de simplificar la operativa, no se tienen en cuenta otros factores que si serán importantes cuando se cuantifique individualmente el valor de cada convenio.
A efectos de homogeneizar los valores se tendrán en cuenta posteriormente los siguientes parámetros:

- Ingreso medio por habitación disponible
- Valor del mobiliario, enseres y equipamiento.
- Situación de la actividad
- Capacidad hotelera del entorno
- Cliente tipo de la actividad
- Vida útil del edificio
- Actividades complementarias del complejo(restaurantes, spa, gimnasio, salas usos múltiples, eventos).

En base a lo anteriormente expuesto, se ha procedido a calcular la media aritmética de los valores de todos los convenios que figuran en el documento del Plan, y como mera referencia podemos tomar en consideración los siguientes parámetros:

- Coste medio por habitación 56.872,70 €
- Ud media alojativa 59,24 m2
- **Valor UDA** **115,20 €**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PUERTO DE LA CRUZ (TENERIFE)

Una vez más conviene reiterar que estos valores no deben tomarse como partida ya que en el cálculo específico de cada unidad pueden ocasionarse mucha dispersión de los mismos.
Hay que tener presente que aquí se ha calculado una media aritmética de todos conceptos básicos de los convenios que se aportan, apartahoteles, apartamentos, hoteles de 3*, hoteles de 4*, etc.
En la media aritmética para los valores anteriormente descritos, hay que tener en cuenta que son inmuebles situados en 10 ámbitos urbanísticos diferentes del planeamiento, y los coeficientes de homogeneización van del 0.9473 a 1.1707 lo que nos da una idea de la dispersión de los valores individuales que pueden dar lugar los cálculos específicos de cada convenio.

ESTUDIO DE LOS CONVENIOS

Los convenios que a continuación se relacionan, no plantean problema alguno ya que se tratan de hoteles que registralmente figuran como tales y sin incrementos de aprovechamiento según las fichas aportadas.
Estos convenios son:

1. HOTEL TIGAIGA
2. HOTEL SAN BORONDON
3. HOTEL SAN TELMO
4. HOTEL XIBANA PARK
5. HOTEL LA PAZ
6. HOTEL EL TOPE
7. HOTEL TENERIFE PLAYA
8. HOTEL PUERTO DE LA CRUZ

En igual circunstancia que los anteriores se encuentran los siguientes convenios pero estos sí que tienen incrementos de aprovechamiento :

1. HOTEL VALLE MAR
2. HOTEL LA CHIRIPA
3. HOTEL CASA DEL SOL
4 APARTAHOTEL EDEN EXPLANADE
5 APARTAHOTEL EDEN LUZ

APARTAMENTOS CASABLANCA

Los parámetros de este edificio son los siguientes:

1. Licencia de obra **64/85** para 280 viviendas **protección oficial**
2. Licencia **203/87** para **241** apartamentos y 16 viviendas
3. Division Horizontal formando **fincas registrales** independientes de 250 apartamentos y 17 viviendas.
4.- Certificado **explotación turística** por 287 apartamentos

La valoración de este convenio debería hacerse por la UDA residencial de acuerdo a lo especificado en la Escritura Pública existente que es la consideración legal del inmueble.

APARTAMENTOS BAMBI

El convenio es conjunto con el Hotel Astoria pero a efectos de valoración debería diferenciarse.
Los parámetros de este edificio son los siguientes:

1.- No aporta información registral
2.- **Certificado explotación** turística por 42 apartamentos
3.- **Empresa Gestora** de la explotación reconoce 47 apartamentos
4.- En el **listado del Cabildo** Insular constan 51 apartamentos
5.- Los **planos** del estado actual presenta 81 apartamentos
6.- En **catastro** figuran 80 apartamentos con al menos 40 titulares diferentes

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PUERTO DE LA CRUZ (TENERIFE)

La valoración de este convenio debería hacerse por la UDA residencial de acuerdo a lo especificado en la Escritura Pública existente que es la consideración legal del inmueble.

HOTEL ASTORIA

Los parámetros de este edificio son los siguientes:

1.- **Licencia** de obra 47/2000 para edificio de 33 apartamentos
2.- **División horizontal** del edificio formado por 48 fincas registrales independientes, **12 comerciales,** 33 apartamentos**, 3 almacenes en planta ático y almacen en sótano**.
3.- No presenta certificado explotación turística.

La valoración de este convenio debería hacerse por la UDA residencial de acuerdo a lo especificado en la Escritura Pública existente que es la consideración legal del inmueble.

APARTAMENTOS CARABELA I

El convenio de este edificio se hace en conjunto como unidad de explotación con Apartamentos Carabela II.

Los parámetros de este edificio son los siguientes:

1.- No aporta información registral
2.- **Certificado** explotación turística por 45 apartamentos
3.- En **catastro** figuran 45 apartamentos independientes, todos al mismo titular.
4.- **Licencia** de obra 283/68 para 36 apartamentos

La valoración de este convenio debería hacerse por la UDA residencial a no ser que se aporte Escritura Pública donde se compruebe otra consideración legal del inmueble.

APARTAMENTOS CARABELA II

El convenio de este edificio se hace en conjunto como unidad de explotación con Apartamentos Carabela I.

Los parámetros de este edificio son los siguientes:

1.- No aporta información registral
2.- **Certificado** explotación turística por 31 apartamentos
3.- En **catastro** figuran 27 apartamentos independientes, todos al mismo titular.
4.- **Licencia** 156/69 para 26 apartamentos.

La valoración de este convenio debería hacerse por la UDA residencial a no ser que se aporte Escritura Pública donde se compruebe otra consideración legal del inmueble.

HOTEL PEZ AZUL

El convenio de este edificio se hace en conjunto como unidad de explotación con Apartamentos Chinyero.

Los parámetros de este edificio son los siguientes:

1.- No aporta información registral
2.- **Certificado** explotación turística por 135 apartamentos
3.- En **catastro** figuran 135 apartamentos independientes, con 37 titulares diferentes.
4.- **Licencia** 107/70 para 108 apartamentos.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PUERTO DE LA CRUZ (TENERIFE)

La valoración de este convenio debería hacerse por la UDA residencial a no ser que se aporte Escritura Pública donde se compruebe otra consideración legal del inmueble.

APARTAMENTOS CHINYERO

El convenio de este edificio se hace en conjunto como unidad de explotación con Hotel Pez Azul.

Los parámetros de este edificio son los siguientes:

1.- Con fecha 30/10/2014 se escritura una modificación de obra y división horizontal donde se describe como "edificio de tres plantas destinado a viviendas conformando el mismo 30 fincas independientes. La propiedad no ha presentado información registral para el convenio.
2.- No presenta Certificado de explotación turística
3.- En **catastro** figuran 22 apartamentos independientes, con 2 titulares diferentes.
4.- **Licencia** de obra 232/68 para 22 apartamentos.

La valoración de este convenio debería hacerse por la UDA residencial de acuerdo a lo especificado en la Escritura Pública existente que es la consideración legal del inmueble.

HOTEL MARTE

Esta unidad de explotación esta formada por dos parcelas catastrales y dos fincas registrales., PC 7942811CS4474S Finca registral 10857, y PC 7842810CS4474S finca registral 3057.

1.- No aporta Certificado de capacidad alojativa
2.- **Licencia** de obra 26/97 de la finca registral 3057 para hotel de 3 plantas y 20 habitaciones.
3.- La **finca registral** 3057 figura en registro como solar.
4.- La **finca registral** 10857 figura en registro como dos entidades
- Edificio de 3 plantas, baja comercial y 1ª y 2ª planta de .
-Hotel de sótano y 6 plantas con 50 habitaciones.

Puerto de la Cruz, 11 de Abril de 2.015

EL APAREJADOR MPAL

Miguel Angel de la Fuente Gallego

EL ARQUITECTO MPAL

Tomás de León Morales

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PUERTO DE LA CRUZ (TENERIFE)

DE: OFICINA TECNICA
A: SRA. ALCALDESA

VALORACIÓN DEL USO VIVIENDA COLECTIVA

1.- Se redacta el presente Anexo para determinar el valor de repercusión del uso residencial colectiva en tipología de Edificación Cerrada en el municipio de Puerto de la Cruz.

2.- El art. 24.1 del DL 2/2008 señala que para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física, se observarán las siguientes reglas:

"a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista."

El método residual estático ha sido formulado en el art. 22.2 del RD1492/2011, que establece para su cálculo la siguiente fórmula:

VRS = Vv/K - Vc

En donde:

VRS =Valor repercusión de suelo en euros por metro cuadrado edificable uso considerado.

Vv = Valor en venta del cuadrado edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la actividad.

Vc = Coste de construcción = PEM (1+0,15+ (C_1+...+Cn)) = 611,77 euros/m2c x (1+0,15 + 0,2435) = 852,50 euros/m2c

C1 = Honorarios técnicos = 0,11 s/PEM

C2 = Licencias y tasas = 0,038 s/PEM

C3 = Primas de seguro = 0,015 s/PEM

C4 = IGIC = 0,07 s / PC = 0,0805 s/PEM

Para determinar el valor en venta del uso residencial colectiva en la zona, se han utilizado los siguientes valores que han sido ofertaos en los años 2012 y 2013 en el municipio de Puerto de La Cruz:

ESTUDIO DE MERCADO DEL USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN EL MUNICIPIO DE PUERTO DE LA CRUZ

TIPO DE INMUEBLE	CALLE	ANTIG.	FECHA OFERTA	SUP. m2c	VALOR TOTAL Euros	VALOR UNITARIO BRUTO Euros/m2c	APRECIAC. POR ANTG.	DEPRECIAC. POR COMERCIALIZ.	VALOR UNITARIO NETO Euros/m2c
Vivienda	El Botánico	15 años	27/06/2013	325,00	590000,00	1815,38	90,77	-181,54	1724,61
Vivienda	El Botánico	15 años	27/06/2013	277,00	490000,00	1768,95	88,45	-176,9	1680,5
Vivienda	Isla de Lanzarote	20 años	27/06/2013	325,00	650000,00	2000	200	-200	2000
Vivienda	Isla de Lanzarote	35 años	27/06/2013	325,00	650000,00	2000	300	-200	2100
Vivienda	Richard Yeoward	25 años	27/06/2013	385,00	650000,00	1688,31	168,83	-168,83	1688,31
Vivienda	Rosa	20 años	27/06/2013	271,00	499000,00	1841,33	184,13	-184,13	1841,33
VALOR UNITARIO MEDIO						1852,33			1839,13

VM = 1.839,13

Por tanto, VRS = Vv/K – Vc = 1.839, 13 euros /m2c / 1,40 – 1.065,62 euros/m2c = 248,04 euros/m2c

Obtenemos, por tanto, un valor de **UDA** para el uso **RESIDENCIAL UNIFAMILIAR** de **248,04 euros**

En Puerto de La Cruz, a 21 de abril de 2015

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo.: Tomás J. de León Morales

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PUERTO DE LA CRUZ (TENERIFE)

DE: OFICINA TECNICA
A: SRA. ALCALDESA

VALORACIÓN DEL USO VIVIENDA UNIFAMILIAR

1.- Se redacta el presente Anexo para determinar el valor de repercusión del uso residencial unifamiliar en tipología de Edificación Abierta en el municipio de Puerto de la Cruz.

2.- El art. 24.1 del DL 2/2008 señala que para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física, se observarán las siguientes reglas:

"a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista."

El método residual estático ha sido formulado en el art. 22.2 del RD1492/2011, que establece para su cálculo la siguiente fórmula:

VRS = Vv/K - Vc

En donde:

VRS =Valor repercusión de suelo en euros por metro cuadrado edificable uso considerado.

Vv = Valor en venta del cuadrado edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la actividad.

Vc = Coste de construcción = PEM (1+0,15+ (C_1+...+Cn)) = 611,77 euros/m2c x 1,25 x (1+0,15 + 0,2435) = 1.065,62 euros/m2c

C1 = Honorarios técnicos = 0,11 s/PEM

C2 = Licencias y tasas = 0,038 s/PEM

C3 = Primas de seguro = 0,015 s/PEM

C4 = IGIC = 0,07 s / PC = 0,0805 s/PEM

Para determinar el valor en venta del uso residencial unifamiliar en la zona, se han utilizado los siguientes valores que han sido ofertaos en el año 2013 en el municipio de Puerto de La Cruz:

ESTUDIO DE MERCADO DEL USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN EL MUNICIPIO DE PUERTO DE LA CRUZ

TIPO DE INMUEBLE	CALLE	ANTIG.	FECHA OFERTA	SUP. m2c	VALOR TOTAL Euros	VALOR UNITARIO BRUTO Euros/m2c	APRECIAC. POR ANTG.	DEPRECIAC. POR COMERCIALIZ.	VALOR UNITARIO NETO Euros/m2c
Vivienda	El Botánico	15 años	27/06/2013	325,00	590000,00	1815,38	90,77	-181,54	1724,61
Vivienda	El Botánico	15 años	27/06/2013	277,00	490000,00	1768,95	88,45	-176,9	1680,5
Vivienda	Isla de Lanzarote	20 años	27/06/2013	325,00	650000,00	2000	200	-200	2000
Vivienda	Isla de Lanzarote	35 años	27/06/2013	325,00	650000,00	2000	300	-200	2100
Vivienda	Richard Yeoward	25 años	27/06/2013	385,00	650000,00	1688,31	168,83	-168,83	1688,31
Vivienda	Rosa	20 años	27/06/2013	271,00	499000,00	1841,33	184,13	-184,13	1841,33
VALOR UNITARIO MEDIO						1852,33			1839,13

VM = 1.839,13

Por tanto, VRS = Vv/K – Vc = 1.839, 13 euros /m2c / 1,40 – 1.065,62 euros/m2c = 248,04 euros/m2c

Obtenemos, por tanto, un valor de **UDA** para el uso **RESIDENCIAL UNIFAMILIAR** de **248,04 euros**

En Puerto de La Cruz, a 21 de abril de 2015

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo.: Tomás J. de León Morales